

# **ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.**

## **Ετήσια οικονομική έκθεση**

**1 Ιανουαρίου – 31 Δεκεμβρίου 2012**

**Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ. : 4457001000**

(πρώην ΑΡ.Μ.Α.Ε. 50043/01ΑΤ/Β/01/056 )

Λεωφ. Κηφισίας 37<sup>Α</sup>, 15123, Μαρούσι

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ  
ΕΤΑΙΡΙΑΣ «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.» ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ  
ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012**

Κύριοι, Μέτοχοι,

Σας παραθέτουμε στοιχεία της Εταιρίας που αφορούν στη δραστηριότητά της κατά τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2012.

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ**

Η εν λόγω εταιρική χρήση είναι η ενδέκατη εταιρική κατά σειρά και περιλαμβάνει τη χρονική περίοδο από την 1 Ιανουαρίου 2012 έως και την 31 Δεκεμβρίου 2012.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης αυτής, οι δραστηριότητες της Εταιρίας υπήρξαν σύμφωνες με την ισχύουσα νομοθεσία και το σκοπό της Εταιρίας, όπως ορίζεται από το καταστατικό της.

Οι οικονομικές καταστάσεις της ως άνω χρήσης συντάχτηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Αναλυτικές πληροφορίες για τις βασικές λογιστικές αρχές που χρησιμοποιούνται στην σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων αναφέρονται στις επεξηγηματικές σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2012.

Παρά το γεγονός της παγκόσμιας οικονομικής επιβράδυνσης, καθώς και της επιδείνωσης του οικονομικού κλίματος στην Ελλάδα, ο συνολικός κύκλος εργασιών των καταστημάτων που λειτούργησαν κατά τη χρήση 2012 στο εμπορικό κέντρο «Mediterranean Cosmos» παρουσίασε μικρή μείωση κατά 2,32% σε σχέση με το 2011, σε αντίθεση με σημαντικές μειώσεις τζίρου που παρατηρήθηκαν στις παραδοσιακές αγορές. Ο λόγος οφείλεται κυρίως στα συγκριτικά πλεονεκτήματα του εμπορικού κέντρου έναντι των παραδοσιακών αγορών της Θεσσαλονίκης.

Το Διοικητικό Συμβούλιο σας γνωρίζει τα παρακάτω:

**1. Έσοδα:**

Τα έσοδα της Εταιρίας προέρχονται κυρίως από τις υπηρεσίες εκμετάλλευσης του εμπορικού κέντρου «MEDITERRANEAN COSMOS» τα οποία ανήλθαν σε €21,8εκ. για τη χρήση 2012 έναντι €20,7εκ. για τη χρήση 2011.

**2. Κέρδη:**

Η Εταιρία εμφανίζει ζημιές μετά φόρων ύψους €3,4 εκ. έναντι κερδών €1,7εκ. το 2011. Οι βασικοί λόγοι για την εμφάνιση των ζημιών οφείλονται στις μεταβολές της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα όπου για το 2012 σχηματίστηκαν ζημιές ύψους €15,6 εκ. έναντι €5,7εκ το 2011 ,από το σχηματισμό προβλέψεων για επισφάλειες πελατών του εμπορικού κέντρου όπου ανήλθαν σε €0,2 εκ. το 2012 έναντι προβλέψεων €1 εκ το 2011 καθώς και από την αύξηση των κοινόχρηστων δαπανών , οι οποίες επιβάρυναν το κόστος πωλήσεων επιπρόσθετα κατά €1,3 εκ. σε σχέση με το 2011.

### **3. Μερισματική πολιτική**

Στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας θα προταθεί μέρισμα για την χρήση του 2012 ύψους € 4.894.315,73 ήτοι € 0,729 ανά μετοχή.

### **4. Πιστωτικός κίνδυνος**

Οι καθαρές απαιτήσεις από πελάτες κατά το τέλος της χρήσης αποτελούν ποσά εισπρακτέα από τους καταστηματαρχες του εμπορικού κέντρου. Οι απαιτήσεις από πελάτες ουσιαστικά αποτελούν απαιτήσεις από πελάτες οι οποίοι δεν υπάγονται σε κάποια κλίμακα εξωτερικής αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας. Εξαίρεση αποτελούν οι θυγατρικές εταιρίες του ομίλου Eurobank. Ο όμιλος Eurobank αποτελεί συνδεδεμένο μέρος και οι απαιτήσεις της Εταιρίας από την Eurobank κατά την 31 Δεκεμβρίου 2012 αφορούν κυρίως απαιτήσεις από την ενοικίαση καταστημάτων του εμπορικού κέντρου της Εταιρίας.

Οι πωλήσεις γίνονται κυρίως σε πελάτες με αξιολογημένο ιστορικό πιστώσεων και πιστωτικά όρια. Επίσης εφαρμόζονται συγκεκριμένοι όροι πωλήσεων και εισπράξεων. Όπου αυτό είναι δυνατόν ζητούνται εμπράγματα ή άλλες εξασφαλίσεις.

### **5. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου**

Η Εταιρία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κινδύνους αγοράς ( επιτόκια, τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από την κεντρική οικονομική υπηρεσία της Εταιρίας, η οποία λειτουργεί με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για την διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων, όπως ο συναλλαγματικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίου και ο πιστωτικός κίνδυνος.

### **6. Κίνδυνος διακύμανσης τιμών**

Η Εταιρία εκτίθεται σε κίνδυνο από μεταβολή της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων. Για την μείωση του κινδύνου των τιμών, η Εταιρία συνάπτει μακροπρόθεσμες συμφωνίες εμπορικής συνεργασίας, στις οποίες οι ετήσιες αναπροσαρμογές συνδέονται με το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον έως και 2%. Η Εταιρία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

### **7. Κίνδυνος ταμειακών ροών και μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων**

Τα έσοδα και οι ταμειακές ροές της Εταιρίας επηρεάζονται σε μικρό βαθμό από μεταβολές στις τιμές των επιτοκίων καθώς τα ρευστά διαθέσιμα προς επένδυση αλλά και οι έντοκες απαιτήσεις εξαρτώνται κυρίως από τα επιτόκια του Ευρώ τα οποία αφενός έχουν ιστορικά χαμηλή μεταβλητότητα και αφετέρου η προβλεπόμενη μεταβλητότητα της αγοράς για μελλοντικές χρήσεις παραμένει επίσης ιδιαίτερα χαμηλή.

Όσον αφορά στον δανεισμό, η Εταιρία βασισμένη στο γεγονός ότι όλα της τα έσοδα είναι σε Ευρώ έχει επιλέξει να δανείζεται κεφάλαια σε Ευρώ, προκειμένου να εξαλείψει τον κίνδυνο που μπορεί να προέλθει από την μεταβολή ισοτιμιών.

Επιπροσθέτως, για να καλυφθεί μακροπρόθεσμα από τις μεταβολές των επιτοκίων, η Εταιρία έχει προβεί στο παρελθόν στην σύναψη συμβολαίων ανταλλαγής βραχυπρόθεσμων επιτοκίων καταβάλλοντας κυμαινόμενο επιτόκιο για δάνειο με μακροπρόθεσμο επιτόκιο και χρονική διάρκεια μεγαλύτερη του ενός έτους. Το επιτόκιο των δανείων της εταιρείας είναι κυμαινόμενο ενώ κατά την 31/12/2012 η Εταιρία δεν κατέχει πλέον προϊόντα ανταλλαγής επιτοκίων .

#### **8. Προοπτικές:**

Για τη χρήση 2013, η στρατηγική της Εταιρείας είναι η διατήρηση και περαιτέρω βελτίωση της κερδοφορίας του εμπορικού κέντρου “MEDITERRANEAN COSMOS”.

Από τη λήξη της κλειόμενης χρήσης μέχρι την ημέρα σύνταξης της παρούσας έκθεσης δεν συνέβησαν άλλα σημαντικά γεγονότα που θα έπρεπε να αναφερθούν και η όλη πορεία των εργασιών της Εταιρίας βαίνει ομαλά

Μαρούσι, 29 Απριλίου 2013

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ Χ. ΔΗΜΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

**Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή**

Προς τους Μετόχους της Ανώνυμης Εταιρείας

«ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.»

**Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων**

Ελέγξαμε τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.» που αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2012, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων χρήσεως και συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

**Ευθύνη της Διοίκησης για τις Οικονομικές Καταστάσεις**

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλίδες, 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

δικλίδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλίδων 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.

### Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.» κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2012 και 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.

### Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

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



Πράιςγουοτερχαους Κούπερς  
Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία  
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές  
Λεωφ. Κηφισίας 268, 152 32 Αθήνα  
ΑρΜ ΣΟΕΛ 113

Χαλάνδρι, 1 Μαΐου 2013

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Κωνσταντίνος Μιχαλάτος  
Α.Μ.ΣΟΕΛ 17701

Περιεχόμενα των σημειώσεων επί των οικονομικών καταστάσεων	Σελίδα
Ισολογισμός	7
Κατάσταση αποτελεσμάτων	8
Κατάσταση συνολικού εισοδήματος	9
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	10
Κατάσταση ταμειακών ροών	11
Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων	12
1. Γενικές πληροφορίες	12
2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών	12
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	24
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	27
5. Επενδύσεις σε ακίνητα	28
6. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	29
7. Αναβαλλόμενη φορολογία	29
8. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	30
9. α) Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία	31
β) Πιστοληπτική ικανότητα χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού	32
10. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	33
11. Μετοχικό κεφάλαιο	34
12. Λοιπά αποθεματικά	34
13. Δανεισμός	35
14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	36
15. Έσοδα	36
16. Έξοδα ανά κατηγορία	37
17. Λοιπά λειτουργικά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	37
18. Χρηματοοικονομικό κόστος καθαρό	37
19. Φόρος εισοδήματος	38
20. Λειτουργικές ταμειακές ροές	38
21. Ανειλημμένες υποχρεώσεις	39
22. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις	39
23. Μέρισμα	40
24. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	40
25. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	41
26. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού	41

**Ισολογισμός**

<i>Ποσά σε ευρώ</i>	<i>Σημείωση</i>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	160.520.000	175.084.000
Ενσώματα πάγια	6	2.387.615	702.603
Λοιπές απαιτήσεις	8	60.600	153.428
		<b>162.968.215</b>	<b>175.940.031</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8	4.797.607	7.132.797
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	11.211.247	11.412.513
		<b>16.008.854</b>	<b>18.545.310</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>178.977.069</b>	<b>194.485.341</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
<b>Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	6.713.739	6.713.739
Λοιπά αποθεματικά	12	1.679.813	1.229.408
Κέρδη εις νέον		59.479.685	67.157.356
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>67.873.237</b>	<b>75.100.503</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Δάνεια	13	84.355.172	89.838.621
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	7	13.886.255	16.441.807
Λοιπές υποχρεώσεις	14	835.687	895.346
		<b>99.077.114</b>	<b>107.175.774</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	6.016.847	6.662.943
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		526.422	62.673
Δάνεια	13	5.483.448	5.483.448
		<b>12.026.717</b>	<b>12.209.064</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>111.103.832</b>	<b>119.384.838</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>		<b>178.977.069</b>	<b>194.485.341</b>

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε. για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2012 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρίας την 29<sup>η</sup> Απριλίου 2013.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ Χ. ΔΗΜΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ Α. ΜΠΑΛΟΥΜΗΣ

ΠΑΥΛΟΣ Ν. ΚΟΡΝΑΡΟΣ

ΑΔΤ Τ538734

ΑΔΤ ΑΚ130062

ΑΔΕΙΑ ΟΕΕ Α' ΤΑΞΕΩΣ 0031439

Οι σημειώσεις στις σελίδες 11 έως 41 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.



**Κατάσταση αποτελεσμάτων**

<i>Ποσά σε ευρώ</i>	<b>Σημείωση</b>	<b>1.1.2012 εώς 31.12.2012</b>	<b>1.1.2011 εώς 31.12.2011</b>
<b>Πωλήσεις</b>	15	<b>21.808.908</b>	<b>20.662.866</b>
Κόστος πωληθέντων	16	(8.660.302)	(8.390.030)
<b>Μικτό κέρδος</b>		<b>13.148.606</b>	<b>12.272.836</b>
Έξοδα διοίκησης	16	(602.519)	(604.228)
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	5	(15.569.421)	(5.722.336)
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης (καθαρά)	17	(50.070)	(103.590)
<b>Αποτελέσματα εκμετάλλευσης</b>		<b>(3.073.404)</b>	<b>5.842.683</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	18	229.572	175.436
Χρηματοοικονομικά έξοδα	18	(1.756.696)	(3.506.316)
<b>( Ζημιές ) / Κέρδη προ φόρων</b>		<b>(4.600.528)</b>	<b>2.511.803</b>
Φόρος εισοδήματος	19	1.153.099	(828.739)
<b>Καθαρές ( ζημιές ) / κέρδη χρήσης</b>		<b>(3.447.430)</b>	<b>1.683.064</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 11 έως 41 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

**Κατάσταση συνολικού εισοδήματος**

<i>Ποσά σε ευρώ</i>	<b>1.1.2012 εώς 31.12.2012</b>	<b>1.1.2011 εώς 31.12.2011</b>
<b>Καθαρά κέρδη χρήσης</b>	<b>(3.447.430)</b>	<b>1.683.064</b>
Μεταβολές αντιστάθμισης ταμειακών ροών, μετά φόρων	-	865.658
<b>Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης</b>	-	865.658
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης</b>	<b>(3.447.430)</b>	<b>2.548.722</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 11 έως 41 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

**Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων**

<i>Ποσά σε ευρώ</i>	<b>Μετοχικό κεφάλαιο</b>	<b>Λοιπά αποθέματα</b>	<b>Αποτελέσματα εις νέον</b>	<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2011</b>	<b>6.713.739</b>	<b>50.702</b>	<b>69.009.934</b>	<b>75.774.375</b>
<b>Συνολικά Εισοδήματα :</b>				
Καθαρό κέρδος χρήσης	-	-	1.683.064	<b>1.683.064</b>
Μεταβολές αντιστάθμισης ταμειακών ροών, μετά φόρων	-	865.658	-	<b>865.658</b>
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα</b>	<b>-</b>	<b>865.658</b>	<b>1.683.064</b>	<b>2.548.722</b>
<b>Συνάλλαγές με μετόχους:</b>				
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	313.047	(313.047)	-
Μέρισμα για το 2010	-	-	(3.222.595)	<b>(3.222.595)</b>
	-	313.047	(3.535.642)	<b>(3.222.595)</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2011</b>	<b>6.713.739</b>	<b>1.229.408</b>	<b>67.157.356</b>	<b>75.100.503</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2012</b>	<b>6.713.739</b>	<b>1.229.408</b>	<b>67.157.356</b>	<b>75.100.503</b>
<b>Συνολικά Εισοδήματα :</b>				
Καθαρό κέρδος χρήσης	-	-	(3.447.430)	<b>(3.447.430)</b>
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3.447.430)</b>	<b>(3.447.430)</b>
<b>Συνάλλαγές με μετόχους:</b>				
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	450.405	(450.405)	-
Μέρισμα για το 2011	-	-	(3.779.835)	<b>(3.779.835)</b>
	-	450.405	(4.230.240)	<b>(3.779.835)</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2012</b>	<b>6.713.739</b>	<b>1.679.813</b>	<b>59.479.685</b>	<b>67.873.237</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 11 έως 41 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

**Κατάσταση ταμειακών ροών**

<i>Ποσά σε ευρώ</i>	<i>Σημείωση</i>	<b>1.1.2012 εώς 31.12.2012</b>	<b>1.1.2011 εώς 31.12.2011</b>
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>			
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	20	14.546.039	18.559.141
Καταβληθέντες τόκοι		(1.987.294)	(3.714.988)
Καταβλητής φόρος εισοδήματος		(938.704)	(3.049.544)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>11.620.040</b>	<b>11.794.608</b>
<b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Αγορές ενσώματων παγίων	6	(1.782.173)	(421.528)
Δαπάνες κεφαλαίου για επενδύσεις σε ακίνητα	5	(1.005.421)	(1.436.336)
Τόκοι που εισπράχθηκαν		229.572	175.436
<b>Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<b>(2.558.022)</b>	<b>(1.682.429)</b>
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
Μερίσματα πληρωθέντα		(3.779.835)	(3.222.595)
Αποπληρωμή δανεισμού	13	(5.483.449)	(4.698.449)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές για χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		<b>(9.263.284)</b>	<b>(7.921.043)</b>
<b>Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>			
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		11.412.513	9.221.377
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης</b>	10	<b>11.211.247</b>	<b>11.412.513</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 11 έως 41 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

## Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

### 1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε. (η «Εταιρία») για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2012.

Η κύρια δραστηριότητα της Εταιρίας είναι η εκμετάλλευση του εμπορικού κέντρου «Mediterranean Cosmos» που βρίσκεται στον Δήμο Πυλαίας, στην Θεσσαλονίκη.

Η Εταιρία εδρεύει στην Ελλάδα, Λεωφ.Κηφισίας 37<sup>Α</sup>, 15123 Μαρούσι και η ηλεκτρονική της διεύθυνση είναι [www.pylea.gr](http://www.pylea.gr). Η Εταιρία ελέγχεται από την εταιρία LAMDA Development S.A. με έδρα το Μαρούσι, η οποία κατέχει το 60,1% άμεσα και το 100% έμμεσα μέσω θυγατρικής της και ως εκ τούτου οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις αυτής.

Οι παρούσες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας την 29<sup>η</sup> Απριλίου 2013.

### 2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

#### 2.1. Βάση σύνταξης των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τη διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και παρουσιάζουν την οικονομική θέση της εταιρίας, τη χρηματοοικονομική επίδοση και τις ταμειακές της ροές με βάση την αρχή της συνεχούς λειτουργίας της επιχείρησης, λαμβάνοντας υπόψη τους μακροοικονομικούς και μικροοικονομικούς παράγοντες και την επίδραση τους στις επιχειρηματικές δραστηριότητες.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τα επενδυτικά ακίνητα, χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση, τα χρηματοοικονομικά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων και τα παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία, τα οποία αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Η ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Επίσης απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια του έτους υπό αναφορά. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις οικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στη σημείωση 4.

#### 2.2. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές για την τρέχουσα οικονομική χρήση**ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» - μεταβιβάσεις χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων**

Η παρούσα τροποποίηση παρέχει τις γνωστοποιήσεις για μεταβιβασμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν έχουν αποαναγνωριστεί εξ'ολοκλήρου καθώς και για μεταβιβασμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που έχουν αποαναγνωριστεί εξ'ολοκλήρου αλλά για τα οποία η Εταιρία έχει συνεχιζόμενη ανάμιξη. Παρέχει επίσης καθοδήγηση για την εφαρμογή των απαιτούμενων γνωστοποιήσεων. Η τροποποίηση αυτή δεν έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

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

Το ΔΠΧΑ 9 αποτελεί την πρώτη φάση στο έργο του ΣΔΛΠ (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων) για την αντικατάσταση του ΔΛΠ 39 και αναφέρεται στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Το ΣΔΛΠ στις επόμενες φάσεις του έργου θα επεκτείνει το ΔΠΧΑ 9 έτσι ώστε να προστεθούν νέες απαιτήσεις για την απομείωση της αξίας και τη λογιστική αντιστάθμισης. Η Εταιρία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 9 στις οικονομικές του καταστάσεις. Το ΔΠΧΑ 9 δεν μπορεί να εφαρμοστεί νωρίτερα από την Εταιρία διότι δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Μόνο όταν υιοθετηθεί, η Εταιρία θα αποφασίσει εάν θα εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 9 νωρίτερα από την 1 Ιανουαρίου 2015.

**ΔΛΠ 12 (Τροποποίηση) «Φόροι εισοδήματος» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)**

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

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

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

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

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

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

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

**ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση) «Παροχές σε Εργαζομένους»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)

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

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

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

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

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

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

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

**ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις»**

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

δικαιώματα και δικαιώματα άσκησης βέτο (protective rights), καθώς επίσης και αναφορικά με σχέσεις πρακτόρευσης / πρακτορευομένου.

#### **ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού Συμφωνίες»**

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

#### **ΔΠΧΑ 12 «Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες»**

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

#### **ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση) «Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις»**

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

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

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

#### **ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 11 και ΔΠΧΑ 12 (Τροποποίηση) «Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, από κοινού συμφωνίες και γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες: Οδηγίες μετάβασης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)**

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

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



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

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

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υφίστανται στα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ που δημοσιεύτηκε τον Μάιο 2012. Οι τροποποιήσεις αυτές εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013 και δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

#### **ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων»**

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

#### **ΔΛΠ 16 «Ενσώματα πάγια»**

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

#### **ΔΛΠ 32 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση»**

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

#### **ΔΛΠ 34 «Ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά»**

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

Δεν έχουν εκδοθεί άλλα νέα πρότυπα ή τροποποιήσεις προτύπων, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά τη διάρκεια της παρούσας χρήσης.

### **2.3. Μετατροπή ξένου νομίσματος**

#### **(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης**

Τα στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας υπολογίζονται χρησιμοποιώντας το νόμισμα του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»). Οι οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα αποτίμησης και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρίας.

#### **(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα**

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα βάσει των συναλλαγματικών ισοτιμιών που ισχύουν κατά τις ημερομηνίες των συναλλαγών. Οι συναλλαγματικές διαφορές (κέρδη ή ζημιές) που προκύπτουν από την τακτοποίηση των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα,

καθώς και από την μετατροπή των χρηματικών στοιχείων από το ξένο στο λειτουργικό νόμισμα βάσει των συναλλαγματικών ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία ισολογισμού, καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

#### 2.4. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται ή για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και για τα δύο, και τα οποία δε χρησιμοποιούνται από την Εταιρία, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιότητα οικόπεδα, ιδιότητα κτίρια και κτίρια από χρηματοδοτικές μισθώσεις. Από την 1 Ιανουαρίου 2009 σύμφωνα με την τροποποίηση του ΔΛΠ 40 «Επενδυτικά Ακίνητα» (και επακόλουθες τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 16 «Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις»), η Εταιρία συμπεριλαμβάνει ακίνητα υπό κατασκευή στις επενδύσεις σε ακίνητα. Υπό κατασκευή επενδύσεις αναταξινομούνται από τις ενσώματες ακίνητοποιήσεις στα επενδυτικά ακίνητα σε κόστος και αποτιμώνται μεταγενέστερα σε εύλογη αξία εφόσον η εύλογη αξία μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιότητα γη και κτίρια, εδαφικές εκτάσεις που κατέχονται με καθεστώς λειτουργικής μίσθωσης και κτίρια που κατέχονται με καθεστώς χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η γη η οποία κατέχεται με λειτουργική μίσθωση κατηγοριοποιείται και λογίζεται ως επένδυση σε ακίνητο, όταν ισχύουν όλες οι απαραίτητες προϋποθέσεις για να χαρακτηριστεί ένα ακίνητο ως τέτοιο.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης καθώς και αν είναι εφαρμόσιμο το κόστος δανεισμού. Το κόστος δανεισμού κεφαλαιοποιείται όσο διαρκεί η απόκτηση ή η κατασκευή και παύει όταν το πάγιο ολοκληρωθεί ή σταματήσει η κατασκευή του.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Αν η πληροφόρηση αυτή δεν είναι διαθέσιμη, η Εταιρία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Οι αποτιμήσεις αυτές διεξάγονται κάθε εξάμηνο από ανεξάρτητους εκτιμητές και συνάδουν με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή των Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Η μέθοδος της εύλογης αξίας στα υπό κατασκευή ακίνητα εφαρμόζεται μονάχα όταν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται περαιτέρω για συνεχιζόμενη χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερη ενεργή, συνεχίζουν να αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων εκμισθώσεων, έσοδα από παραχωρήσεις χρήσης και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από μελλοντικές εκμισθώσεις, βάσει των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η εύλογη αξία αντικατοπτρίζει επίσης, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή που αναμένεται σχετική με το ακίνητο. Ορισμένες από τις εκροές αυτές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων γης που έχει ταξινομηθεί ως επενδύσεις σε ακίνητα. Άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχόμενων ενοικίων πληρωτέων, δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επιδιορθώσεων και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνταν ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

Αν η χρήση κάποιου ακινήτου το οποίο έχει ταξινομηθεί στις επενδύσεις σε ακίνητα μεταβληθεί σε ιδιοχρησία, τότε το ακίνητο ταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της επαναταξινόμησης θεωρείται το τεκμαρτό κόστος του ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς.

Αν η χρήση ενός πάγιου περιουσιακού στοιχείου μεταβληθεί και το ακίνητο χαρακτηριστεί ως επενδυτικό ακίνητο, οποιαδήποτε διαφορά που προκύπτει μεταξύ της λογιστικής και της εύλογης του αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως επανεκτίμηση της αξίας των πάγιων περιουσιακών στοιχείων, βάσει του ΔΛΠ 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντισταθμίζει μια προγενέστερη ζημιά απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα ίδια κεφάλαια.

Γενικότερα, αναταξινόμησης από και προς τις επενδύσεις σε ακίνητα πραγματοποιούνται όταν υπάρχει αλλαγή στην χρήση η οποία αποδεικνύεται ως ακολούθως:

- (α) έναρξη ιδιοχρησιμοποίησης ακινήτου, μεταφορά από τις επενδύσεις σε ακίνητα στα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα
- (β) έναρξη ανάπτυξης ακινήτου με σκοπό την μεταγενέστερη πώληση, μεταφορά από τα επενδυτικά ακίνητα στα αποθέματα
- (γ) λήξη ιδιοχρησιμοποίησης ακινήτου, μεταφορά από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα στα επενδυτικά ακίνητα
- (δ) έναρξη συμφωνίας λειτουργικής μίσθωσης ακινήτου σε τρίτο μέρος, μεταφορά από τα αποθέματα στα επενδυτικά ακίνητα.

## 2.5. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν ζημιά απομείωσης. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει και τις δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση στοιχείων ακινήτων και εξοπλισμού και τυχόν κόστη δανεισμού.

Οι μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε αύξηση της λογιστικής αξίας των ενσώματων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνο όταν θεωρείται πιθανόν ότι τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που θα εισρεύσουν στην Εταιρία είναι μεγαλύτερα από αυτά που αρχικά αναμένονταν σύμφωνα με την αρχική απόδοση του στοιχείου παγίου ενεργητικού και υπό την προϋπόθεση ότι το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα.

Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων όταν πραγματοποιείται. Δαπάνες που απαιτούνται για την ανάπτυξη και αναβάθμιση του λογισμικού κεφαλαιοποιούνται. Ο τόκος του δανεισμού που έχει συναφθεί για τη χρηματοδότηση της κατασκευής ενσώματων ακινητοποιήσεων κεφαλαιοποιείται για το χρονικό διάστημα που απαιτείται για την ολοκλήρωση της κατασκευής των συγκεκριμένων ενσώματων ακινητοποιήσεων μέχρι την έναρξη λειτουργίας τους. Όλα τα άλλα έξοδα δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης (σημ. 2.13).

Η γη δεν αποσβένεται. Οι αποσβέσεις των άλλων στοιχείων των ενσώματων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο με ισόποσες ετήσιες επιβαρύνσεις στο διάστημα της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής του στοιχείου, έτσι ώστε να διαγραφεί το κόστος στην υπολειμματική του αξία. Η αναμενόμενη ωφέλιμη ζωή των στοιχείων παγίου ενεργητικού είναι ως εξής:

- Κτίρια	20	έτη
- Μεταφορικά μέσα & μηχ/κός εξοπλισμός	5 – 15	έτη
- Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	5 – 6	έτη
- Λογισμικό	έως 5	έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσώματων παγίων αναθεωρούνται και αναπροσαρμόζονται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού αν αυτό θεωρηθεί αναγκαίο.

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσώματων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (ζημιά απομείωσης) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων (σημ. 2.6).

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

## 2.6. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται αλλά υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως, καθώς και όταν κάποια γεγονότα καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη.

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική τους αξία δεν θα ανακτηθεί.

Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας των περιουσιακών στοιχείων, μειωμένης κατά το απαιτούμενο κόστος πώλησης, και της αξίας λόγω χρήσης. Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται σαν έξοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων στην χρήση που προκύπτουν.

## 2.7. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

### 2.7.1. Κατηγοριοποίηση

Η Εταιρία ταξινομεί τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού του σε δάνεια και απαιτήσεις, διαθέσιμα προς πώληση και επενδύσεις σε θυγατρικές. Η κατηγοριοποίηση εξαρτάται από τον σκοπό για τον οποίο αποκτήθηκαν. Η Διοίκηση ορίζει την κατηγορία των συγκεκριμένων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην οποία θα ενταχθούν κατά την αρχική ημερομηνία αναγνώρισης 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 δε διαπραγματεύονται σε ενεργείς αγορές και δεν υπάρχει πρόθεση πώλησής τους. Συμπεριλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, εκτός από εκείνα με λήξη μεγαλύτερη των 12 μηνών από την ημερομηνία ισολογισμού τα οποία συμπεριλαμβάνονται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό.

#### (β) Διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία είτε καθορίζονται 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. Η Εταιρία δεν κατέχει επενδύσεις αυτής της κατηγορίας.

**2.7.2. Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων**

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού κατά πόσο υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο έχει υποστεί απομείωση στην αξία. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης (εφόσον υφίστανται σχετικές ενδείξεις) είναι περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στο αναπόσβεστο κόστος (δάνεια και απαιτήσεις)

Τα κριτήρια που χρησιμοποιεί η Εταιρεία ως αντικειμενικές ενδείξεις απομείωσης της αξίας των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων είναι τα εξής:

- Σημαντική οικονομική δυσκολία ενός εκδότη ή υπόχρεου
- Αθέτηση ενός συμβολαίου, όπως ανεξόφλητα υπόλοιπα ή υπερημερία τόκων ή αρχικών πληρωμών
- Η Εταιρεία, για οικονομικούς ή νομικούς λόγους που σχετίζονται με την οικονομική δυσκολία του δανειολήπτη, χορηγεί στον δανειολήπτη μία παραχώρηση την οποία ο δανειστής δεν θα πραγματοποιούσε υπό άλλες συνθήκες
- Ο δανειολήπτης δύναται να προχωρήσει σε πτώχευση ή άλλη οικονομική αναδιοργάνωση
- Εμφανή στοιχεία που υποδεικνύουν ότι υπάρχει μία αξιόλογη μείωση στις υπολογισμένες ταμειακές ροές από ένα χαρτοφυλάκιο χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων καθώς η αρχική αναγνώριση αυτών των στοιχείων, παρά το γεγονός ότι η μείωση δεν μπορεί να προσδιοριστεί σε ξεχωριστά οικονομικά στοιχεία του χαρτοφυλακίου, περιλαμβάνει:

(α) αρνητικές αλλαγές στην κατάσταση εξόφλησης των δανειοληπτών σε ένα χαρτοφυλάκιο, και

(β) εθνικές ή τοπικές οικονομικές συνθήκες που συσχετίζονται με αδυναμία εξόφλησης των στοιχείων ενός χαρτοφυλακίου.

Η Εταιρεία πριν προχωρήσει σε οποιαδήποτε απομείωση κρίνει αρχικά αν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη απομείωσης.

Για τα δάνεια και απαιτήσεις, το ποσό της ζημιάς επιμετράται ως η διαφορά μεταξύ της τρέχουσας αξίας και της παρούσας αξίας των υπολογισμένων μελλοντικών ταμειακών ροών (εξαιρουμένων μελλοντικών πιστωτικών ζημιών που δεν υφίσταται) προεξοφλημένα με το πραγματικό επιτόκιο του περιουσιακού στοιχείου. Η τρέχουσα αξία του στοιχείου μειώνεται και το ποσό της ζημιάς αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Αν το δάνειο έχει μεταβλητό επιτόκιο, το προεξοφλητικό επιτόκιο για την επιμέτρηση τυχόν ζημιάς απομείωσης είναι το τρέχον πραγματικό επιτόκιο που καθορίζεται βάση συμβολαίου. Ως αποτελεσματική πρακτική, η Εταιρεία μπορεί να επιμετρά την απομείωση βάση της εύλογης αξίας ενός εργαλείου χρησιμοποιώντας μια εμφανή τιμή αγοράς.

**2.8. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων**

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

**2.9. Εμπορικές απαιτήσεις**

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά απαιτητά από τους πελάτες για πώληση προϊόντων ή παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Αν οι εισπράξεις αναμένονται σε ένα έτος ή λιγότερο (ή στον φυσιολογικό λειτουργικό κύκλο της επιχείρησης στην περίπτωση πέραν του ενός

έτους), καταχωρούνται ως κυκλοφορούντα στοιχεία. Αν όχι, παρουσιάζονται ως μη κυκλοφορούντα στοιχεία.

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μείον την πρόβλεψη για απομείωση.

#### **2.10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα**

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

#### **2.11. Μετοχικό κεφάλαιο**

Οι κοινές μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια. Το μετοχικό κεφάλαιο απεικονίζει την αξία των μετοχών της Εταιρίας που έχουν εκδοθεί και είναι σε κυκλοφορία.

Πρόσθετα έξοδα που έχουν άμεση σχέση με την έκδοση νέων μετοχών, καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια αφαιρετικά από το προϊόν της έκδοσης, καθαρά από φόρους.

#### **2.12. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις**

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις είναι υποχρεώσεις εξόφλησης για προϊόντα ή υπηρεσίες που αποκτήθηκαν από προμηθευτές κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Οι πληρωτέοι λογαριασμοί καταχωρούνται ως τρέχουσες υποχρεώσεις εάν η εξόφληση είναι απαιτούμενη εντός ενός έτους ή λιγότερο (ή εντός της φυσιολογικής ροής της λειτουργίας της επιχείρησης εάν ξεπερνά το ένα έτος).

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία και μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

#### **2.13. Δανεισμός**

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

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρία έχει το δικαίωμα να αναβάλλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες μετά την ημερομηνία του ισολογισμού.

#### **2.14. Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία**

Ο φόρος περιόδου αποτελείται από τον τρέχων και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός από τον βαθμό που σχετίζεται με θέματα τα οποία αναγνωρίζονται στο συνολικό εισόδημα ή κατευθείαν στην καθαρή θέση. Σε αυτήν την περίπτωση ο φόρος επίσης αναγνωρίζεται στο συνολικό εισόδημα ή κατευθείαν στην καθαρή θέση αντίστοιχα.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάσει των οικονομικών καταστάσεων της εταιρίας με βάση της ισχύουσα φορολογική νομοθεσία. Η διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί την θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και σχηματίζει προβλέψεις όπου απαιτείται για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται, χρησιμοποιώντας την μέθοδο της υποχρέωσης, στις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των απαιτήσεων και υποχρεώσεων και των τρεχουσών ποσών τους στις οικονομικές καταστάσεις. Εάν ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού, σε συναλλαγή εκτός επιχειρηματικής συνένωσης και κατά την στιγμή της συναλλαγής, δεν επηρεάζει

ούτε τα λογιστικά ούτε τα φορολογητέα κέρδη ή ζημιές, δεν καταχωρείται. Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που είχαν τεθεί σε ισχύ ή είχαν ουσιαστικά τεθεί σε ισχύ μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού και αναμένεται να είναι σε ισχύ την περίοδο που η σχετική αναβαλλόμενη απαίτηση πραγματοποιείται ή η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση τακτοποιείται.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στον βαθμό όπου είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν επαρκή μελλοντικά φορολογητέα κέρδη, τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την τακτοποίηση των προσωρινών διαφορών.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή όπου υπάρχει πρόθεση να τακτοποιηθούν τα υπόλοιπα σε καθαρή βάση.

### 2.15. Προβλέψεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρία έχει μία τρέχουσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, όταν είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης και όταν το απαιτούμενο ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Στις περιπτώσεις που υπάρχει ένας αριθμός παρόμοιων δεσμεύσεων, η πιθανότητα ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για την τακτοποίηση της δέσμευσης καθορίζεται λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των δεσμεύσεων. Μία πρόβλεψη αναγνωρίζεται ακόμη και αν η πιθανότητα εκροής πόρων σχετικά με οποιοδήποτε στοιχείο που περιλαμβάνεται στην ίδια κατηγορία δεσμεύσεων είναι μικρή.

Οι προβλέψεις υπολογίζονται, κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, στην παρούσα αξία των εξόδων που σύμφωνα με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση της διοίκησης, θα απαιτηθούν για την τακτοποίηση της παρούσας δέσμευσης (σημ. 4.1). Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της παρούσας αξίας αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την χρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους σχετικά με τη συγκεκριμένη δέσμευση.

### 2.16. Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία των εσόδων από μίσθωση ακινήτων, παροχή υπηρεσιών, απαλλαγμένων από τον φόρο προστιθέμενης αξίας (Φ.Π.Α.) και τις εκπτώσεις. Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

#### (α) Έσοδα από επενδύσεις σε ακίνητα

Τα έσοδα από επενδύσεις σε ακίνητα συμπεριλαμβάνουν έσοδα λειτουργικών μισθώσεων, συντήρησης και διαχείρισης ακινήτων, παραχωρήσεων χρήσης και συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας.

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης. Όταν Η Εταιρία παρέχει κίνητρα στους πελάτες του, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης ή της εμπορικής συνεργασίας με την ευθεία μέθοδο, μειωτικά του εσόδου.

Τα έσοδα από συντήρηση και διαχείριση ακινήτων, παραχωρήσεις χρήσης και συμβάσεις εμπορικής συνεργασίας αναγνωρίζονται την χρήση για την οποία παρέχονται οι υπηρεσίες παραχώρησης και εμπορικής συνεργασίας.

#### (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 προεξοφλούμενων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Στην συνέχεια λογίζονται τόκοι με το ίδιο επιτόκιο επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας.

**(γ) Μερίσματα**

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

**2.17. Μισθώσεις**

**(α) Εταιρία ως μισθωτής**

Οι μισθώσεις παγίων όπου η Εταιρία διατηρεί ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και ωφέλειες της ιδιοκτησίας ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται με την έναρξη της μίσθωσης στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ της εύλογης αξίας του πάγιου στοιχείου και της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων. Κάθε μίσθωμα επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και των χρηματοοικονομικών εξόδων έτσι ώστε να επιτυγχάνεται ένα σταθερό επιτόκιο στην υπολειπόμενη χρηματοδοτική υποχρέωση. Η αντίστοιχη υποχρέωση από μισθώματα, καθαρή από χρηματοοικονομικά έξοδα, απεικονίζεται στις υποχρεώσεις. Το μέρος του χρηματοοικονομικού εξόδου που αφορά στο επιτόκιο αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Τα πάγια που αποκτήθηκαν με χρηματοδοτική μίσθωση αποσβένονται στη μικρότερη περίοδο μεταξύ της ωφέλιμης ζωής των παγίων στοιχείων και της διάρκειας μίσθωσής τους αν ταξινομηθούν σαν πάγια περιουσιακά στοιχεία, ενώ αν αφορούν σε επενδυτικά ακίνητα δεν αποσβένονται και παρουσιάζονται στην εύλογη αξία τους.

Οι μισθώσεις όπου ουσιαστικά οι κίνδυνοι και ωφέλειες της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που πραγματοποιούνται στα πλαίσια των λειτουργικών μισθώσεων (καθαρές από τυχόν κίνητρα που έλαβε από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Η Εταιρία δεν κατέχει χρηματοδοτικές μισθώσεις.

**(β) Εταιρία ως εκμισθωτής**

Ακίνητα που εκμισθώνονται με λειτουργικές μισθώσεις περιλαμβάνονται στις επενδύσεις σε ακίνητα και επιμετρούνται σε εύλογη αξία (σημ. 2.4). Η σημ. 2.16 περιγράφει τη λογιστική αρχή αναγνώρισης εσόδων από μισθώσεις.

**2.18. Διανομή μερισμάτων**

Τα μερίσματα στους μετόχους της μητρικής αναγνωρίζονται ως υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις όταν η διανομή εγκρίνεται από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

**2.19. Στρογγυλοποιήσεις**

Διαφορές που παρουσιάζονται μεταξύ των ποσών στις οικονομικές καταστάσεις και των αντίστοιχων ποσών στις σημειώσεις οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.



### 3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

#### 3.1. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε συναλλαγματικές ισοτιμίες, επιτόκια, τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Το γενικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της Εταιρίας εστιάζεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματοπιστωτικών αγορών και επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρίας.

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από την κεντρική οικονομική υπηρεσία της Εταιρίας, η οποία λειτουργεί με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για την διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων, όπως ο συναλλαγματικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίου και ο πιστωτικός κίνδυνος.

#### (α) Κίνδυνος αγοράς

##### i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και ως εκ τούτου δεν εκτίθεται σε κινδύνους συναλλαγματικών ισοτιμιών από διάφορα νομίσματα. Το μεγαλύτερο μέρος των συναλλαγών της Εταιρίας διεξάγεται σε Ευρώ. Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει από μελλοντικές εμπορικές συναλλαγές σε εκμεταλλεύσεις που δραστηριοποιούνται σε χώρες της αλλοδαπής.

Η Εταιρία κατά πάγια τακτική, δεν προαγοράζει συνάλλαγμα και δεν συνάπτει συμβόλαια μελλοντικής εκπλήρωσης συναλλάγματος με εξωτερικούς αντισυμβαλλόμενους και αντιστάθμισης συναλλαγματικού κινδύνου.

##### ii) Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

Η Εταιρία εκτίθεται σε κίνδυνο από μεταβολή της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων. Για την μείωση του κινδύνου των τιμών, η Εταιρία συνάπτει μακροπρόθεσμες συμφωνίες εμπορικής συνεργασίας, στις οποίες οι ετήσιες αναπροσαρμογές συνδέονται με το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον έως και 2%. Η Εταιρία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

##### iii) Κίνδυνος ταμειακών ροών και μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Τα έσοδα και οι ταμειακές ροές της Εταιρίας επηρεάζονται σε μικρό βαθμό από μεταβολές στις τιμές των επιτοκίων καθώς τα ρευστά διαθέσιμα προς επένδυση αλλά και οι έντοκες απαιτήσεις εξαρτώνται κυρίως από τα επιτόκια του Ευρώ τα οποία αφενός έχουν ιστορικά χαμηλή μεταβλητότητα και αφετέρου η προβλεπόμενη μεταβλητότητα της αγοράς για μελλοντικές χρήσεις παραμένει επίσης ιδιαίτερα χαμηλή.

Όσον αφορά στον δανεισμό, η Εταιρία βασισμένη στο γεγονός ότι όλα της τα έσοδα είναι σε Ευρώ έχει επιλέξει να δανείζεται κεφάλαια σε Ευρώ, προκειμένου να εξαλείψει τον κίνδυνο που μπορεί να προέλθει από την μεταβολή ισοτιμιών.

Επιπροσθέτως, για να καλυφθεί μακροπρόθεσμα από τις μεταβολές των επιτοκίων, η Εταιρία έχει προβεί στο παρελθόν στην σύναψη συμβολαίων ανταλλαγής βραχυπρόθεσμων επιτοκίων καταβάλλοντας κυμαινόμενο επιτόκιο για δάνειο με μακροπρόθεσμο επιτόκιο και χρονική διάρκεια μεγαλύτερη του ενός έτους. Το επιτόκιο των δανείων της εταιρείας είναι κυμαινόμενο ενώ κατά την 31/12/2012 η Εταιρία δεν κατέχει πλέον προϊόντα ανταλλαγής επιτοκίων .

Οι αναλύσεις ευαισθησίας παρακάτω βασίζονται σε αλλαγή μιας μεταβλητής κρατώντας τις υπόλοιπες μεταβλητές σταθερές. Στην πραγματικότητα κάτι τέτοιο δεν είναι πιθανό να συμβεί, και αλλαγές στις μεταβλητές μπορεί να σχετίζονται, για παράδειγμα, στην αλλαγή του επιτοκίου και στην αλλαγή τιμών της αγοράς.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2012, μια αύξηση κατά 0,5% των επιτοκίων των δανείων της Εταιρίας στο νόμισμα λειτουργίας, θα οδηγούσε σε μια αύξηση κατά € 467χιλ. στα μετά φόρων αποτελέσματα του έτους σε ενοποιημένο και εταιρικό επίπεδο αντίστοιχα, κυρίως λόγω της αύξησης των τόκων εξόδων στα δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου.

#### **(β) Πιστωτικός κίνδυνος**

Πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα, καθώς επίσης και από ανοιχτές πιστώσεις πελατών, συμπεριλαμβανόμενων εκκρεμών απαιτήσεων και προκαθορισμένων συναλλαγών.

Οι πωλήσεις γίνονται κυρίως σε πελάτες με αξιολογημένο ιστορικό πιστώσεων και πιστωτικά όρια. Επίσης εφαρμόζονται συγκεκριμένοι όροι πωλήσεων και εισπράξεων. Όπου αυτό είναι δυνατόν ζητούνται εμπράγματα ή άλλες εξασφαλίσεις.

Οι καταθέσεις και τα τραπεζικά διαθέσιμα της Εταιρίας είναι σε τράπεζες οι οποίες κατατάσσονται στην εξωτερική κλίμακα πιστοληπτικής ικανότητας της MOODY'S.

Κατά την 31/12/2012 και 31/12/2011 δεν υπήρχαν πελάτες που να έχουν υπερβεί τα πιστωτικά τους όρια εκτός από τους πελάτες για τους οποίους έχει ήδη σχηματιστεί πρόβλεψη, και η Διοίκηση δεν αναμένει σημαντικές ζημιές από την μη είσπραξη των υπόλοιπων αυτών.

Στην σημείωση 9 απεικονίζεται κατά την ημερομηνία ισολογισμού η συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα χρηματοοικονομικά στοιχεία της Εταιρίας.

#### **(γ) Κίνδυνος ρευστότητας**

Οι ανάγκες ρευστότητας της Εταιρίας ικανοποιούνται πλήρως από την έγκαιρη πρόβλεψη των εκάστοτε χρηματικών αναγκών σε συνδυασμό με την έγκαιρη είσπραξη των απαιτήσεων καθώς και με την διατήρηση ικανών πιστωτικών ορίων προς χρήση από τις συνεργαζόμενες τράπεζες.

Υπερβάλλοντα ρευστά διαθέσιμα που κατέχονται από την Εταιρία καθ' υπέρβαση του υπολοίπου που απαιτείται για εξασφάλιση κεφαλαίου κίνησης διαχειρίζονται από το Χρηματοοικονομικό Τμήμα της Εταιρίας. Το Χρηματοοικονομικό Τμήμα της Εταιρίας επενδύει τα υπερβάλλοντα ρευστά διαθέσιμα σε έντοκους τρέχοντες λογαριασμούς, προθεσμιακές καταθέσεις, προϊόντα καταθέσεων και εμπορεύσιμα χρεόγραφα, επιλέγοντας εργαλεία με τις κατάλληλες λήξεις ή επαρκή ρευστότητα ώστε να εξασφαλίζεται επαρκή κάλυψη σύμφωνα με τις εκάστοτε προβλέψεις.

Ο παρακάτω πίνακας αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρίας, ταξινομημένες σε σχετικές ομαδοποιημένες ημερομηνίες λήξης, οι οποίες υπολογίζονται σύμφωνα με το χρονικό υπόλοιπο από την ημερομηνία του ισολογισμού μέχρι την συμβατική ημερομηνία λήξης. Τα ποσά του πίνακα εμφανίζουν τις μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές. Τα ληξιπρόθεσμα εντός 12 μηνών υπόλοιπα εμφανίζονται στην εύλογη αξία εφόσον η επίδραση της προεξόφλησης δεν είναι σημαντική.

Ποσά σε ευρώ	Λιγότερο από 1 έτος	Μεταξύ 1 και 2 έτη	Μεταξύ 2 και 5 έτη	Πάνω από 5 έτη
<b>31 Δεκεμβρίου 2012</b>				
Σύνολο δανείων	5.500.000	7.291.636	23.343.779	58.744.777
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	5.774.796	835.687	-	-
	<b>11.274.796</b>	<b>8.127.323</b>	<b>23.343.779</b>	<b>58.744.777</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2011</b>				
Σύνολο δανείων	5.500.000	7.594.899	25.021.585	68.964.320
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	6.500.851	895.346	-	-
	<b>12.000.851</b>	<b>8.490.245</b>	<b>25.021.585</b>	<b>68.964.320</b>

### 3.2. Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου

Οι στόχοι της Εταιρίας σε σχέση με τη διαχείριση κεφαλαίου είναι να διασφαλίσει τη δυνατότητα απρόσκοπτης λειτουργίας στο μέλλον με σκοπό να παρέχονται ικανοποιητικές αποδόσεις στους μετόχους και λοιπούς συμμετόχους και να διατηρηθεί η ιδανική κατανομή κεφαλαίου μειώνοντας κατ' αυτόν τον τρόπο το κόστος κεφαλαίου.

Η Εταιρία για να διατηρήσει ή να προσαρμόσει την κεφαλαιακή διάρθρωση μπορεί να μεταβάλει το μέρισμα προς τους μετόχους, να επιστρέψει κεφάλαιο στους μετόχους, να εκδώσει νέες μετοχές ή να εκποιήσει περιουσιακά στοιχεία για να μειώσει το χρέος.

Σύμφωνα με όμοιες πρακτικές του κλάδου η Εταιρία παρακολουθεί τα κεφάλαια με βάση τη συντελεστή μόχλευσης. Ο εν λόγω συντελεστής υπολογίζεται διαιρώντας τον καθαρό δανεισμό με τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια. Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το «Σύνολο του δανεισμού» (συμπεριλαμβανομένου «βραχυπρόθεσμου και μακροπρόθεσμου δανεισμού» όπως εμφανίζεται στον ισολογισμό) μείον «Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα». Τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια υπολογίζονται ως «Ίδια κεφάλαια» όπως εμφανίζονται στον ισολογισμό συν τον καθαρό δανεισμό.

Το 2012 όπως και το 2011, η στρατηγική της Εταιρίας ήταν να διατηρήσει το συντελεστή μόχλευσης ώστε να μην υπερβεί το 60%, σε συνάρτηση πάντα με το δείκτη Loan to Value. Οι συντελεστές μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2012 και 2011 αντίστοιχα είχαν ως εξής:

Ποσά σε ευρώ	31.12.2012	31.12.2011
Σύνολο δανείων (σημ. 13)	89.838.621	95.322.069
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα (σημ. 10)	(11.211.247)	(11.412.513)
<b>Καθαρός Δανεισμός</b>	<b>78.627.374</b>	<b>83.909.556</b>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	<b>67.873.237</b>	<b>75.100.503</b>
<b>Συνολικά κεφάλαια</b>	<b>146.500.611</b>	<b>159.010.059</b>
Συντελεστής Μόχλευσης	53,67%	52,77%

### 3.3. Επιμέτρηση εύλογης αξίας

Η Εταιρία εφαρμόζει το αναθεωρημένο Δ.Π.Χ.Α. 7 σχετικά με τα χρηματοοικονομικά μέσα που εμφανίζονται στις καταστάσεις οικονομικής θέσης σε εύλογη αξία. Κατά την 31/12/2012 η εταιρεία δεν κατέχει χρηματοοικονομικές απαιτήσεις ή υποχρεώσεις που να αποτιμούνται σε εύλογη αξία.

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

#### 4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

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

##### 4.1. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Η Εταιρία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες αφορούν τα ακόλουθα.

##### *α. Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα*

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

i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσης, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικούς όρους μισθωτηρίων ή λοιπών συμβολαίων), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ώστε να απεικονίζουν αυτές τις διαφορές.

ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και

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

##### *β. Κύριες παραδοχές της διοίκησης για την εκτίμηση της «εύλογης αξίας»*

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

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

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

##### *γ. Φόρος εισοδήματος*

Κατά την κανονική ροή των εργασιών της επιχείρησης λαμβάνουν χώρα πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο ακριβής υπολογισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Η διοίκηση σχηματίζει πρόβλεψη πρόσθετων φόρων που πιθανόν να προκύψουν από μελλοντικούς φορολογικούς

ελέγχους. Στην περίπτωση που οι τελικοί φόροι που προκύπτουν μετά από τους ελέγχους είναι διαφορετικοί από τα ποσά που αρχικά είχαν καταχωρηθεί, οι διαφορές αυτές θα επηρεάσουν το φόρο εισοδήματος και τις προβλέψεις για αναβαλλόμενους φόρους κατά την χρήση που ο προσδιορισμός των φορολογικών διαφορών έλαβε χώρα.

#### 4.2. Καθοριστικές κρίσεις της διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

##### - Κατηγοριοποίηση ως επενδυτικό ακίνητο

Η Διοίκηση συνήθως απαιτείται να κρίνει αν θα κατηγοριοποιήσει ένα ακίνητο ως επενδυτικό ή ως απόθεμα. Αυτή η κατηγοριοποίηση βασίζεται σε προσεκτική αξιολόγηση των σχετικών δεδομένων και συνθηκών για κάθε περίπτωση τέτοιου ακινήτου, στην προτιθέμενη χρήση και στρατηγική για το ακίνητο καθώς και στις ενδείξεις για μελλοντική αλλαγή χρήσης αυτού.

Δεν υπάρχουν περιοχές που χρειάστηκε να χρησιμοποιηθούν εκτιμήσεις της διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών.

### 5. Επενδύσεις σε ακίνητα

<i>Ποσά σε ευρώ</i>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>1 Ιανουαρίου</b>	175.084.000	179.370.000
Προσθήκες	1.005.421	1.436.336
Μεταβολές εύλογης αξίας	(15.569.421)	(5.722.336)
<b>31 Δεκεμβρίου</b>	<b>160.520.000</b>	<b>175.084.000</b>

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρίας επανεκτιμήθηκαν σε κάθε εξάμηνο από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές. Οι εκτιμήσεις βασίστηκαν πρωτογενώς σε προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών λόγω μη ύπαρξης επαρκών τρεχουσών τιμών που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά.

Η συνολική μεταβολή της εύλογης αξίας που αναγνωρίστηκε το 2012 αφορά την επένδυση στο ακίνητο «Mediterranean Cosmos» το οποίο αποπερατώθηκε στην διάρκεια του 2005. Το εν λόγω ακίνητο εκμισθώνεται βάσει λειτουργικής μίσθωσης. Στην κατηγορία «Προσθήκες» περιλαμβάνεται το κόστος εργασιών ανακαίνισης του υφιστάμενου επενδυτικού ακινήτου της Εταιρίας ύψους €1 εκ. για το 2012 έναντι € 1,4εκ. για το 2011.

**6. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία**

Ποσά σε ευρώ	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Λογισμικό	Ακίνητοποιήσεις Υπό Εκτέλεση και Προκ/λές	Σύνολο
<b>Κόστος</b>				
<b>1 Ιανουαρίου 2011</b>	<b>574.808</b>	<b>14.915</b>	-	<b>589.723</b>
Προσθήκες	69.712	-	351.817	<b>421.528</b>
Πωλήσεις / Διαγραφές	(25.707)	-	-	<b>(25.707)</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2011</b>	<b>618.812</b>	<b>14.915</b>	<b>351.817</b>	<b>985.544</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2012</b>	<b>618.812</b>	<b>14.915</b>	<b>351.817</b>	<b>985.544</b>
Προσθήκες	14.335	-	1.767.838	<b>1.782.173</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2012</b>	<b>633.147</b>	<b>14.915</b>	<b>2.119.654</b>	<b>2.767.717</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>				
<b>1 Ιανουαρίου 2011</b>	<b>(213.538)</b>	<b>(4.631)</b>	-	<b>(218.169)</b>
Αποσβέσεις χρήσης	(87.222)	(3.258)	-	<b>(90.479)</b>
Πωλήσεις / Διαγραφές	25.707	-	-	<b>25.707</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2011</b>	<b>(275.052)</b>	<b>(7.889)</b>	-	<b>(282.941)</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2012</b>	<b>(275.052)</b>	<b>(7.889)</b>	-	<b>(282.941)</b>
Αποσβέσεις χρήσης	(93.903)	(3.258)	-	<b>(97.161)</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2012</b>	<b>(368.955)</b>	<b>(11.146)</b>	-	<b>(380.101)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2011</b>	<b>343.760</b>	<b>7.026</b>	<b>351.817</b>	<b>702.603</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2012</b>	<b>264.192</b>	<b>3.768</b>	<b>2.119.654</b>	<b>2.387.615</b>

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Ακίνητοποιήσεις υπό Εκτέλεση και Προκαταβολές» ύψους € 2,1εκ αφορά το σωρευμένο κόστος εργασιών διαμόρφωσης του υπαίθριου χώρου πάρκινγκ, το οποίο άρχισε να λειτουργεί έναντι ανταλλάγματος εντός του 2013.

**7. Αναβαλλόμενη φορολογία**

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

Τα συμψηφισμένα ποσά είναι τα παρακάτω:

Ποσά σε ευρώ	31.12.2012	31.12.2011
<b>Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:</b>		
Διαφορά αποσβέσεων και μεταβολές εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων	15.048.309	17.703.561
Προβλέψεις για ανέλεγκες χρήσεις	192.000	192.000
	<b>15.240.309</b>	<b>17.895.561</b>
<b>Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:</b>		
Αναγνώριση εσόδων	160.339	280.058
Απομείωση επισφαλών απαιτήσεων	1.193.714	1.173.696
	<b>1.354.053</b>	<b>1.453.754</b>
	<b>(13.886.255)</b>	<b>(16.441.807)</b>

Το μεγαλύτερο ποσοστό των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων είναι ανακτήσιμο μετά από 12 μήνες. Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

Ποσά σε ευρώ	31.12.2012	31.12.2011
<b>Υπόλοιπο αρχής χρήσης</b>	<b>(16.441.807)</b>	<b>(16.717.178)</b>
Πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων (σημ 19)	2.555.552	491.786
Χρέωση στα ίδια κεφάλαια	-	(216.415)
<b>Υπόλοιπο τέλους χρήσης</b>	<b>(13.886.255)</b>	<b>(16.441.807)</b>

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις και απαιτήσεις κατά τη διάρκεια της χρήσης χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ο συμψηφισμός των υπολοίπων εντός της ίδιας φορολογικής αρχής παρουσιάζονται παρακάτω.

#### Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις:

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:

Ποσά σε ευρώ	Προβλέψεις για ανέλεγκες χρήσεις	Επενδύσεις σε ακίνητα	Σύνολο
<b>1 Ιανουάριος 2011</b>	<b>392.000</b>	<b>17.829.011</b>	<b>18.221.011</b>
Πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(200.000)	(125.450)	(325.450)
<b>31 Δεκέμβριος 2011</b>	<b>192.000</b>	<b>17.703.561</b>	<b>17.895.561</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2012</b>	<b>192.000</b>	<b>17.703.561</b>	<b>17.895.561</b>
Πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-	(2.655.218)	(2.655.218)
<b>31 Δεκέμβριος 2012</b>	<b>192.000</b>	<b>15.048.343</b>	<b>15.240.343</b>

#### Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις:

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:

Ποσά σε ευρώ	Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	Λοιπά	Σύνολο
<b>1 Ιανουάριος 2011</b>	<b>216.415</b>	<b>1.287.418</b>	<b>1.503.833</b>
Πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-	166.336	166.336
Χρέωση στα ίδια κεφάλαια	(216.415)	-	(216.415)
<b>31 Δεκέμβριος 2011</b>	<b>-</b>	<b>1.453.754</b>	<b>1.453.754</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2012</b>	<b>-</b>	<b>1.453.754</b>	<b>1.453.754</b>
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-	(99.666)	(99.666)
<b>31 Δεκέμβριος 2012</b>	<b>-</b>	<b>1.354.088</b>	<b>1.354.088</b>

Σύμφωνα με τον νέο 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 1η Ιανουαρίου 2013. Μια τέτοια μεταβολή στο φορολογικό συντελεστή εκτιμάται ότι θα επιφέρει αύξηση της αναβαλλόμενης υποχρέωσης για την Εταιρία κατά €4,1εκ. .

## 8. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

<i>Ποσά σε ευρώ</i>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Πελάτες	10.160.541	9.717.108
Μείον: προβλέψεις επισφαλών πελατών	<u>(5.986.426)</u>	<u>(5.946.749)</u>
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	4.174.116	3.770.359
Προκαταβολές και λοιποί χρεώστες	647.962	742.637
ΦΠΑ εισπρακτέο	-	2.772.775
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	<u>36.130</u>	<u>455</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>4.858.207</u></b>	<b><u>7.286.225</u></b>

  

<i>Ποσά σε ευρώ</i>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	60.600	153.428
Κυκλοφορούν ενεργητικό	<u>4.797.607</u>	<u>7.132.797</u>
	<b><u>4.858.207</u></b>	<b><u>7.286.225</u></b>

Στο κονδύλι «ΦΠΑ εισπρακτέο» κατά την 31/12/2011 περιλαμβάνεται απαίτηση έναντι του Ελληνικού Δημοσίου για την επιστροφή του ΦΠΑ εισροών που αντιστοιχεί στο κόστος κατασκευής του εμπορικού κέντρου που διαχειρίζεται η Εταιρία, σύμφωνα με το άρθρο 24 του Ν.3522/22.12.2006. Το δικαίωμα συμψηφισμού του ΦΠΑ εισροών με ΦΠΑ εκροών κατοχυρώνεται ύστερα και από την διευκρινιστική του νόμου αυτού ΠΟΛ 1112 (05/12/2007). Κατά την 31/12/2012 το κονδύλι αυτό έχει συμψηφιστεί πλήρως με ΦΠΑ πληρωτέο που προέκυψε μέσα στη χρήση.

Οι μεταβολές των προβλέψεων επισφαλών πελατών της Εταιρίας έχουν ως εξής:

<i>Ποσά σε ευρώ</i>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>1 Ιανουαρίου</b>	<b>5.946.749</b>	<b>5.077.402</b>
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	217.071	1.036.685
Διαγραφές	<u>(177.394)</u>	<u>(167.339)</u>
<b>31 Δεκεμβρίου</b>	<b><u>5.986.426</u></b>	<b><u>5.946.749</u></b>

Οι υπόλοιπες απαιτήσεις για τις οποίες δεν έχει γίνει απομείωση ή πρόβλεψη επισφάλειας εξυπηρετούνται πλήρως και εμφανίζονται στην εύλογη αξία τους.

Δεν υπάρχει σημαντική συγκέντρωση του πιστωτικού κινδύνου από πελάτες, καθώς η Εταιρία έχει μεγάλο αριθμό πελατών.

## 9. α) Χρηματοοικονομικά στοιχεία ανά κατηγορία

<b>31 Δεκεμβρίου 2012</b>	<b>Λάνεια και απαιτήσεις</b>
<i>Ποσά σε ευρώ</i>	
<b>Ενεργητικό</b>	
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	4.858.207
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	<u>11.211.247</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>16.069.454</u></b>



	<b>Λοιπά Χρηματοοικονομικά στοιχεία</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2012</b>	
<i>Ποσά σε ευρώ</i>	
<b>Υποχρεώσεις</b>	
Δάνεια	89.838.621
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ( πλην υποχρεώσεων προς δημόσιο τομέα )	6.610.483
<b>Σύνολο</b>	<b>96.449.104</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2011</b>	
<i>Ποσά σε ευρώ</i>	
<b>Ενεργητικό</b>	
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	7.286.225
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11.412.513
<b>Σύνολο</b>	<b>18.698.738</b>
	<b>Λοιπά Χρηματοοικονομικά στοιχεία</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2011</b>	
<i>Ποσά σε ευρώ</i>	
<b>Υποχρεώσεις</b>	
Δάνεια	95.322.069
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ( πλην υποχρεώσεων προς δημόσιο τομέα )	7.396.197
<b>Σύνολο</b>	<b>102.718.266</b>

## β) Πιστοληπτική ικανότητα χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Η πιστοληπτική ικανότητα των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού που δεν έχουν καταστεί ληξιπρόθεσμα και δεν έχουν απομειωθεί μπορούν να επιμετρηθούν χρησιμοποιώντας εξωτερικούς δείκτες πιστοληπτικής ικανότητας ή με βάση ιστορικές πληροφορίες των συναλλασσόμενων (Κατηγορίες 1 έως 3):

### Πελάτες

Οι καθαρές απαιτήσεις από πελάτες στις 31 Δεκεμβρίου 2012 αποτελούν ποσά εισπρακτέα από τους καταστηματαρχές του εμπορικού κέντρου.

Οι απαιτήσεις από πελάτες ουσιαστικά αποτελούν απαιτήσεις από πελάτες οι οποίοι δεν υπάγονται σε κάποια κλίμακα εξωτερικής αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας. Εξαιρέση αποτελούν οι θυγατρικές εταιρίες του ομίλου Eurobank EFG, του οποίου η αξιολόγηση με βάση την κλίμακα πιστοληπτικής ικανότητας ανέρχεται σε Caa2 (2011: Caa2 ). Ο όμιλος Eurobank αποτελεί συνδεδεμένο μέρος , όπως παρουσιάζεται και στην σημείωση 24 και οι απαιτήσεις της Εταιρίας από την Eurobank κατά την 31/12/2012 αφορούν κυρίως απαιτήσεις από την ενοικίαση καταστημάτων του εμπορικού κέντρου της Εταιρίας. Οι πελάτες της Εταιρίας χωρίς εξωτερική αξιολόγηση αποτελούν εμπόρους και ιδιώτες πελάτες βάση συμφωνιών εμπορικής συνεργασίας.

- **Κατηγορία 1:** Νέοι πελάτες ή συνδεδεμένα μέρη ( λιγότερο από 6 μήνες).
- **Κατηγορία 2:** Υπάρχοντες πελάτες ή συνδεδεμένα μέρη ( πέραν των 6 μηνών) χωρίς προβλήματα αποπληρωμής στο παρελθόν.
- **Κατηγορία 3:** Νέοι πελάτες ή συνδεδεμένα μέρη ( πέραν των 6 μηνών) με προβλήματα αποπληρωμής στο παρελθόν τα οποία και έχουν αποκατασταθεί.

Ο πιστωτικός κίνδυνος των ταμειακών διαθέσιμων, των παραγώγων χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και των χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση έχει ταξινομηθεί στον παρακάτω πίνακα ανάλογα με το βαθμό πιστωτικού κίνδυνου :

#### **Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα:**

Τα υπόλοιπο ποσό του κονδυλίου «Τραπεζικά διαθέσιμα και ισοδύναμα» αφορά σε διαθέσιμα στο ταμείο και τραπεζικές καταθέσεις.

<b>Πιστοληπτική Ικανότητα Τράπεζας (MOODY'S Rating)</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Caa2	11.207.486	11.407.220
N/A		2.807
	<b>11.207.486</b>	<b>11.410.026</b>

#### **10. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα**

<i>Ποσά σε ευρώ</i>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Διαθέσιμα σε τράπεζες	7.407.486	2.910.026
Διαθέσιμα στο ταμείο	3.761	2.486
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	3.800.000	8.500.000
<b>Σύνολο</b>	<b>11.211.247</b>	<b>11.412.513</b>

Τα παραπάνω αποτελούν τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα για την κατάσταση ταμειακών ροών.

Η εταιρεία εμφανίζει αυξημένο πιστωτικό κίνδυνο προερχόμενο από τα ταμειακά και τραπεζικά υπόλοιπα λόγω του γεγονότος ότι τα συγκεκριμένα υπόλοιπα είναι κατατεθειμένα σε μία τράπεζα.

**11. Μετοχικό κεφάλαιο**

<i>Ποσά σε ευρώ</i>	<b>Αριθμός μετοχών</b>	<b>Κοινές μετοχές</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2011</b>	<b>6.713.739</b>	<b>6.713.739</b>	<b>6.713.739</b>
Μεταβολές περιόδου	-	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2011</b>	<b>6.713.739</b>	<b>6.713.739</b>	<b>6.713.739</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2012</b>	<b>6.713.739</b>	<b>6.713.739</b>	<b>6.713.739</b>
Μεταβολές περιόδου	-	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2012</b>	<b>6.713.739</b>	<b>6.713.739</b>	<b>6.713.739</b>

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας αποτελείται από 6.713.739 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας € 1,00 (ένα).

**12. Λοιπά αποθεματικά**

<i>Ποσά σε ευρώ</i>	<b>Τακτικό αποθεματικό</b>	<b>Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμιακών ροών</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2011</b>	916.361	(865.658)	50.702
Μεταβολές κατά τη διάρκεια της χρήσης	313.047	865.658	1.178.706
<b>31 Δεκεμβρίου 2011</b>	<b>1.229.408</b>	<b>-</b>	<b>1.229.408</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2012</b>	1.229.408	-	1.229.408
Μεταβολές κατά τη διάρκεια της χρήσης	450.405	-	450.405
<b>31 Δεκεμβρίου 2012</b>	<b>1.679.813</b>	<b>-</b>	<b>1.679.813</b>

**(α) Τακτικό αποθεματικό**

Το Τακτικό Αποθεματικό σχηματίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής Νομοθεσίας (Ν.2190/20, άρθρα 44 και 45) κατά την οποία ποσό τουλάχιστον ίσο με το 5% των ετησίων καθαρών (μετά φόρων) κερδών, είναι υποχρεωτικό να μεταφερθεί στο Τακτικό Αποθεματικό μέχρι το ύψος του να φθάσει το ένα τρίτο του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, και ως εκ τούτου δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο λόγο.

**13. Δανεισμός**

<i>Ποσά σε ευρώ</i>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>Μακροπρόθεσμα δάνεια</b>		
Ομολογιακός δανεισμός	84.355.172	89.838.621
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων</b>	<b>84.355.172</b>	<b>89.838.621</b>
<b>Βραχυπρόθεσμα δάνεια</b>		
Ομολογιακός δανεισμός	5.483.448	5.483.448
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων</b>	<b>5.483.448</b>	<b>5.483.448</b>
<b>Σύνολο δανεισμού</b>	<b>89.838.621</b>	<b>95.322.069</b>

Τα δάνεια της Εταιρίας έχουν εξασφαλιστεί με ενεχυρίαση επί των μετοχών της Εταιρίας, καθώς και με μελλοντικές αξιώσεις από την λειτουργία του εμπορικού κέντρου.

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων είναι οι εξής:

<i>Ποσά σε ευρώ</i>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Μεταξύ 1 και 2 ετών	6.268.448	5.483.448
Μεταξύ 2 και 5 ετών	20.770.345	19.590.345
Πάνω από 5 έτη	57.316.379	64.764.828
	<b>84.355.172</b>	<b>89.838.621</b>

Η Εταιρία εντός του 2012 αποπλήρωσε κεφάλαιο συνολικού ύψους €5,5 εκ. όπως προβλέπεται από την σύμβαση ομολογιακού δανείου που έχει συνάψει με τον τραπεζικό οργανισμό ενώ οι τόκοι του εν λόγω δανείου λογίζονται σε τριμηνιαία βάση. Κατά τα λοιπά δεν υπάρχει κάποια τροποποίηση στην ικανοποίηση των χρηματοοικονομικών όρων / δεικτών οι οποίοι ικανοποιούνται και παραμένουν οι ίδιοι με την προηγούμενη περίοδο αναφοράς.

Ενδεικτικά, τα loan covenants έχουν ως εξής:

α) το Υπόλοιπο Δανείου / Αξία Ακινήτου (loan to value) να είναι μικρότερο ή ίσο του 80%.

β) το Debt Service Coverage Ratio (DSCR) να είναι μεγαλύτερο ή ίσο του 120%. Ο συγκεκριμένος δείκτης υπολογίζεται ως, το ποσοστό του ετήσιου καθαρού εσόδου του ακινήτου, προς την ετήσια εξυπηρέτηση του δανείου.

Με ημερομηνία αναφοράς 31.12.2012 η Εταιρία ικανοποιεί πλήρως όλους τους όρους και δείκτες του τραπεζικού δανεισμού.

**14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις**

<i>Ποσά σε ευρώ</i>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Προμηθευτές	1.721.816	1.781.374
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ.24)	485.644	342.307
Έσοδα επομένων χρήσεων	2.600.680	3.186.647
Προκαταβολές πελατών	62.185	93.330
Εγγυήσεις πελατών	835.687	895.346
Τόκοι χρήσης δεδουλευμένοι	174.502	405.100
Λοιπά έξοδα χρήσης δεδουλευμένα	715.184	624.905
ΦΠΑ πληρωτέο	242.051	167.092
Λοιπές υποχρεώσεις	14.784	62.188
<b>Σύνολο</b>	<b>6.852.534</b>	<b>7.558.289</b>

**Ανάλυση υποχρεώσεων:**

<i>Ποσά σε ευρώ</i>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Μακροπρόθεσμες	835.687	895.346
Βραχυπρόθεσμες	6.016.847	6.662.943
<b>Σύνολο</b>	<b>6.852.534</b>	<b>7.558.289</b>

Οι εύλογες αξίες των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων είναι ίσες με τις λογιστικές τους αξίες.

**15. Έσοδα**

Οι πωλήσεις της Εταιρίας προέρχονται από την εκμετάλλευση του εμπορικού κέντρου «Mediterranean Cosmos» που βρίσκεται στον Δήμο Πυλαίας, στην Θεσσαλονίκη και αναλύονται ως εξής:

<i>Ποσά σε ευρώ</i>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Βασικό αντάλλαγμα	19.827.701	19.149.304
Μεταβλητό αντάλλαγμα	688.613	704.739
Αμοιβή εισόδου	637.594	424.058
Λοιπά	655.000	384.765
<b>Σύνολο</b>	<b>21.808.908</b>	<b>20.662.866</b>

## 16. Έξοδα ανά κατηγορία

	1.1.2012 έως 31.12.2012			1.1.2011 έως 31.12.2011		
	Κόστος πωληθέντων	Έξοδα διοίκησης	Σύνολο	Κόστος πωληθέντων	Έξοδα διοίκησης	Σύνολο
<i>Ποσά σε ευρώ</i>						
Αμοιβές διαχείρισης εμπορικών κέντρων	381.759	-	381.759	341.283	-	341.283
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	3.479.297	8.076	3.487.373	3.406.487	7.737	3.414.224
Αποσβέσεις	-	97.161	97.161	-	90.479	90.479
Επισφαλείς απαιτήσεις	217.071	-	217.071	1.036.685	-	1.036.685
Αμοιβές δικηγόρων	68.954	14.514	83.468	135.415	89.870	225.284
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	291.997	-	291.997	619.722	-	619.722
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	1.120.828	-	1.120.828	802.430	-	802.430
Αποζημιώσεις σε πελάτες	-	-	-	41.138	-	41.138
Λοιπά	3.100.395	482.768	3.583.163	2.006.870	416.142	2.423.012
<b>Σύνολο</b>	<b>8.660.302</b>	<b>602.519</b>	<b>9.262.820</b>	<b>8.390.030</b>	<b>604.228</b>	<b>8.994.257</b>

	1.1.2012 έως 31.12.2012			1.1.2011 έως 31.12.2011		
	Κόστος πωληθέντων	Έξοδα διοίκησης	Σύνολο	Κόστος πωληθέντων	Έξοδα διοίκησης	Σύνολο
<i>Ανάλυση λοιπών εξόδων:</i>						
Αμοιβές διαφόρων επαγγελματιών	90.933	280.329	371.262	174.206	208.843	383.048
Αμοιβές παροχής οικονομικοδιοικητικών υπηρεσιών	-	120.000	120.000	-	80.417	80.417
Μεσιτείες	407.117	-	407.117	503.274	-	503.274
Ασφάλιστρα	257.097	-	257.097	272.526	-	272.526
Λοιποί φόροι	-	14.121	14.121	-	18.222	18.222
Κοινόχρηστες δαπάνες	2.345.248	68.318	2.413.566	1.056.864	108.661	1.165.525
<b>Σύνολο</b>	<b>3.100.395</b>	<b>482.768</b>	<b>3.583.163</b>	<b>2.006.870</b>	<b>416.142</b>	<b>2.423.012</b>

## 17. Λοιπά λειτουργικά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)

	1.1.2012 έως 31.12.2012	1.1.2011 έως 31.12.2011
<i>Ποσά σε ευρώ</i>		
Αποζημιώσεις	(63.723)	(123.630)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα)	13.652	20.040
<b>Σύνολο</b>	<b>(50.070)</b>	<b>(103.590)</b>

## 18. Χρηματοοικονομικό κόστος καθαρό

	1.1.2012 έως 31.12.2012	1.1.2011 έως 31.12.2011
<i>Ποσά σε ευρώ</i>		
Τόκοι και έξοδα δανείων	(1.756.696)	(2.477.775)
Τόκοι και έξοδα SYNTHETIC SWAP	-	(1.028.541)
Έσοδα τόκων	229.572	175.436
<b>Σύνολο</b>	<b>(1.527.125)</b>	<b>(3.330.880)</b>

Η Εταιρεία για να καλυφθεί μακροπρόθεσμα από τις μεταβολές των επιτοκίων, είχε προβεί στο παρελθόν στην σύναψη συμβολαίων ανταλλαγής βραχυπρόθεσμων επιτοκίων καταβάλλοντας κυμαινόμενο επιτόκιο για δάνειο με μακροπρόθεσμο επιτόκιο και χρονική διάρκεια μεγαλύτερη του ενός έτους. Τα εν λόγω συμβόλαια έληξαν στις 05/08/2011, επομένως κατά την 31 Δεκεμβρίου 2011 και 31 Δεκεμβρίου 2012 η Εταιρεία δεν κατείχε προϊόντα ανταλλαγής επιτοκίων.

## 19. Φόρος εισοδήματος

<i>Ποσά σε ευρώ</i>	<b>1.1.2012 εώς 31.12.2012</b>	<b>1.1.2011 εώς 31.12.2011</b>
Φόρος χρήσης και διαφορές φορολογικού ελέγχου	(1.402.453)	(1.320.525)
Αναβαλλόμενος φόρος (σημ.8)	2.555.552	491.786
<b>Σύνολο</b>	<b>1.153.099</b>	<b>(828.739)</b>

Ο φόρος επί των κερδών προ φόρων της Εταιρείας διαφέρει από το θεωρητικό ποσό το οποίο θα προέκυπτε αν χρησιμοποιούσαμε τον μέσο σταθμικό φορολογικό συντελεστή, ως εξής:

<i>Ποσά σε ευρώ</i>	<b>1.1.2012 εώς 31.12.2012</b>	<b>1.1.2011 εώς 31.12.2011</b>
<b>(Ζημιές) / Κέρδη προ φόρων</b>	<b>(4.600.528)</b>	<b>2.511.803</b>
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές	920.106	(502.361)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(53.470)	(169.047)
Διαφορά για την οποία δεν σχηματίστηκε αναβαλλομένη φορολογία	286.463	-
Λοιποί φόροι	-	(157.331)
<b>Φόροι</b>	<b>1.153.099</b>	<b>(828.739)</b>

## 20. Λειτουργικές ταμειακές ροές

<i>Ποσά σε ευρώ</i>	<b>1.1.2012 εώς 31.12.2012</b>	<b>1.1.2011 εώς 31.12.2011</b>
(Ζημιές) / Κέρδη χρήσης	(3.447.430)	1.683.064
Προσαρμογές για:		
Φόρο	(1.153.099)	828.739
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	97.161	90.479
Προβλέψεις για επισφάλειες	217.071	1.036.685
Έσοδα τόκων	(229.572)	(175.436)
Έξοδα τόκων	1.756.696	3.506.316
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	15.569.421	5.722.336
	<b>12.810.249</b>	<b>12.692.183</b>
<b>Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης:</b>		
Μείωση απαιτήσεων	2.210.947	6.303.239
Μείωση υποχρεώσεων	(475.157)	(436.282)
	<b>1.735.790</b>	<b>5.866.957</b>
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>	<b>14.546.039</b>	<b>18.559.141</b>

**21. Ανειλημμένες υποχρεώσεις****21.1. Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις**

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

**21.2. Υποχρεώσεις λειτουργικών μισθώσεων**

Η Εταιρία μισθώνει ακίνητα με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Τα μελλοντικά πληρωτέα συνολικά μισθώματα σύμφωνα με τις λειτουργικές μισθώσεις και λαμβάνοντας υπόψη την κατ' έτος αναπροσαρμογή έχουν ως εξής:

<i>Ποσά σε ευρώ</i>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Όχι αργότερα από 1 έτος	3.092.457	3.046.755
Για περισσότερο από 1 έτος έως 5 έτη	13.490.736	13.291.366
Για περισσότερο από 5 έτη	<u>89.984.139</u>	<u>95.375.815</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>106.567.332</u></b>	<b><u>111.713.936</u></b>

**22. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις**

Η Εταιρία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις σε σχέση με τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας της από τις οποίες δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές επιπλέον επιβαρύνσεις, ως εξής:

<i>Ποσά σε ευρώ</i>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>Υποχρεώσεις</b>		
Εγγυήσεις για εξασφάλιση υποχρεώσεων προς προμηθευτές	<u>3.092.457</u>	<u>3.046.755</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>3.092.457</u></b>	<b><u>3.046.755</u></b>

Σχετικά με τις νομικές εκκρεμότητες που αφορούν στη συγκεκριμένη επένδυση, θα πρέπει να λεχθούν τα εξής:

Η εταιρία «ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΕ» ανέλαβε την εκτέλεση σημαντικού τμήματος των εργασιών ανέγερσης του Εμπορικού Κέντρου «Mediterranean Cosmos» στην Πυλαία Θεσσαλονίκης. Τόσο η θυγατρική της Εταιρίας «ΠΥΛΑΙΑ ΑΕ», όσο και η εταιρία «ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΕ» έχουν ασκήσει αντίθετες αγωγές, οι οποίες συνεκδικάστηκαν την 01.04.2009. Με τη με αριθμό 8172/2009 απόφασή του, το Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθήνας απέρριψε τις αγωγές της «ΠΥΛΑΙΑ ΑΕ», ενώ διέταξε το διορισμό πραγματογνώμονα για τις αγωγές της «ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΕ». Η «ΠΥΛΑΙΑ ΑΕ» άσκησε έφεση κατά της παραπάνω απόφασης, η οποία συζητήθηκε -μετά από αναβολές- στις 28.02.2013 ενώπιον του Εφετείου Αθήνας. Επιπρόσθετα, η συζήτηση ως προς τις αγωγές της «ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΕ» θα λάβει χώρα στις 27.05.2015 (μετά από αναβολή στις 13.03.2013), μετά από την κατάθεση στο δικαστήριο της έκθεσης του πραγματογνώμονα, η οποία -σημειωτέον- είναι θετική για την «ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.». Τέλος, η «ΠΥΛΑΙΑ ΑΕ» άσκησε στις 24.12.2010 αγωγή κατά της «ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΕ» για πρόσθετη αποζημίωση από τις παραπάνω αιτίες, η συζήτηση της οποίας έχει οριστεί (μετά από αναβολές) για τις 25.02.2015. Το ύψος των συνολικών απαιτήσεων της «ΠΥΛΑΙΑ ΑΕ» κατά της «ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΕ» ανέρχεται σε €20 εκ (στο οποίο περιλαμβάνεται ποσό € 2,5 εκ ως αποζημίωση για ηθική βλάβη), ενώ



αντίστοιχα η «ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΕ» με τις εν λόγω αγωγές της ζητά την καταβολή ποσού ύψους €35εκ (στο οποίο περιλαμβάνεται ποσό €10εκ ως αποζημίωση για ηθική βλάβη).

Σε κάθε περίπτωση, οι νομικοί σύμβουλοι της Εταιρίας εκτιμούν ότι οι βάσιμες αξιώσεις της «ΠΥΛΑΙΑ ΑΕ» κατά της «ΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΕ» υπερβαίνουν σημαντικά τις βάσιμες απαιτήσεις της τελευταίας κατά της «ΠΥΛΑΙΑ ΑΕ».

### 23. Μέρισμα

Το διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε να προτείνει προς την Τακτική Γενική Συνέλευση όπου θα εγκρίνει τα αποτελέσματα της χρήσης 2012, τη διανομή μερίσματος προς τους μετόχους της εταιρείας ύψους € 4.894.315,73 ήτοι € 0,729 ανά μετοχή.

### 24. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Στα συνδεδεμένα μέρη της Εταιρίας για τη χρήση του 2012 περιλαμβάνονται οι βασικοί μέτοχοι της Εταιρίας. Επιπλέον, συνδεδεμένα μέρη για την χρήση του 2012 θεωρούνται οι θυγατρικές του ομίλου Lamda Development AE, «LD Trading Ανώνυμη Εταιρεία Εμπορίας Ενδυμάτων και Εκμετάλλευσης Εστιατορίων», «MC Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας», «LAMBDA HELLIX Ανώνυμη Εταιρεία Υπηρεσιών Υποστήριξης Επικοινωνιών και Πληροφορικής». Επίσης συνδεδεμένα μέρη αποτελούν οι εταιρείες του ομίλου EFG EUROBANK ERGASIAS.

Οι κατωτέρω συναλλαγές, αφορούν συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.

<i>Ποσά σε ευρώ</i>	<b>1.1.2012 εώς 31.12.2012</b>	<b>1.1.2011 εώς 31.12.2011</b>
<b>i) Πωλήσεις υπηρεσιών</b>		
- προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη	311.774	74.530
	<b>311.774</b>	<b>74.530</b>
<i>Ποσά σε ευρώ</i>	<b>1.1.2012 εώς 31.12.2012</b>	<b>1.1.2011 εώς 31.12.2011</b>
<b>ii) Αγορές υπηρεσιών</b>		
- από μετόχους	333.452	295.269
- από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	1.907.241	1.717.395
	<b>2.240.693</b>	<b>2.012.664</b>
<b>Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από πωλήσεις-αγορές αγαθών/υπηρεσιών:</b>		
<i>Ποσά σε ευρώ</i>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>iii) Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη</b>		
- λοιπά συνδεδεμένα μέρη	36.130	455
	<b>36.130</b>	<b>455</b>
<b>iv) Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
- μέτοχοι	60.385	36.387
- λοιπά συνδεδεμένα μέρη	425.260	305.921
	<b>485.644</b>	<b>342.307</b>

Οι υπηρεσίες από και προς συνδεδεμένα μέρη, καθώς και οι πωλήσεις και αγορές αγαθών, γίνονται σύμφωνα με τους τιμοκαταλόγους που ισχύουν για μη συνδεδεμένα μέρη.

## 25. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

### Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης

Για την χρήση 2011 και εντεύθεν, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρίες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης που οι ετήσιες οικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνται να λαμβάνουν «Ετήσιο Πιστοποιητικό» που προβλέπεται στην [παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994](#), το οποίο εκδίδεται μετά από φορολογικό έλεγχο που διενεργείται από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις. Κατόπιν ολοκλήρωσης του φορολογικού ελέγχου, ο Νόμιμος Ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο εκδίδει στην εταιρία «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» και στη συνέχεια ο Νόμιμος Ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο την υποβάλει ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών το αργότερο μέχρι τη δέκατη μέρα του έβδομου μήνα μετά το τέλος της διαχειριστικής χρήσης. Το Υπουργείο Οικονομικών θα επιλέξει δείγμα εταιριών τουλάχιστον της τάξης του 9% για έλεγχο από τις αρμόδιες ελεγκτικές υπηρεσίες του Υπουργείου. Ο έλεγχος αυτός θα πρέπει να ολοκληρωθεί σε διάστημα όχι αργότερο των δεκαοκτώ μηνών από την ημερομηνία υποβολής της «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης» στο Υπουργείο Οικονομικών.

### Ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις

Η Εταιρία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τη χρήση 2010 για την οποία χρήση έχει σχηματιστεί η απαιτούμενη πρόβλεψη (Σημ. 7). Για τη χρήση 2011, ο φορολογικός έλεγχος διενεργήθηκε από την PricewaterhouseCoopers Α.Ε. Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» έχει εκδοθεί χωρίς ουσιαστικές προσαρμογές όσον αφορά το έξοδο φόρου και την αντίστοιχη πρόβλεψη φόρου.

Για τη χρήση 2012 ο φορολογικός έλεγχος ήδη διενεργείται από την PricewaterhouseCoopers Α.Ε. κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η διοίκηση της εταιρίας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Για τις ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις, υπάρχει το ενδεχόμενο επιβολής πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων, κατά το χρόνο που αυτές θα εξετασθούν και θα οριστικοποιηθούν.

## 26. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Δεν έχουν προκύψει γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού, τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις. Πρέπει να σημειωθεί ότι εντός του 2013 τέθηκε σε λειτουργία ο υπαίθριος χώρος στάθμευσης έναντι ανταλλάγματος .