

**CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

**Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις**

**για τη χρήση 2012**

**(από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2012)**

**σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς**

**(«ΔΠΧΑ»)**

**CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2012

<b>Περιεχόμενα</b>	<b>Σελίδα</b>
<b>Κατάσταση Οικονομικής Θέσης</b>	<b>1</b>
<b>Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος</b>	<b>2</b>
<b>Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων</b>	<b>2</b>
<b>Κατάσταση Ταμειακών Ροών</b>	<b>3</b>
<b>Σημειώσεις επί των οικονομικών πληροφοριών</b>	<b>5</b>
1 Γενικές πληροφορίες	5
2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών	5
3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	20
4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοικήσεως	24
5 Επενδύσεις σε ακίνητα	26
6 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	26
7 Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	27
8 Μετοχικό κεφάλαιο	27
9 Τακτικό Αποθεματικό	27
10 Δανεισμός	28
11 Αναβαλλόμενη φορολογία	29
12 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	31
13 Έσοδα	31
14 Έξοδα διοίκησης (ανά κατηγορία)	32
15 Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά	32
16 Φόρος εισοδήματος	33
17 Άλλα έσοδα/(έξοδα)	34
18 Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	34
19 Ανειλημμένες υποχρεώσεις	35
20 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις	35
21 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	35
22 Αμοιβές Ελεγκτών	36
23 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού	36

**CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

**Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2012**

**(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)**

**Κατάσταση Οικονομικής Θέσης**

	<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	67.470.000	75.270.000
		<b>67.470.000</b>	<b>75.270.000</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	6	98.030	270.111
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7	5.517.163	1.484.527
		<b>5.615.193</b>	<b>1.754.638</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>73.085.193</b>	<b>77.024.638</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	8	8.451.612	8.451.612
Αποθεματικά	9	1.115.415	1.115.415
Ζημίες εις νέον		(14.724.985)	(12.697.237)
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>(5.157.958)</b>	<b>(3.130.210)</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Δανεισμός	10	10.979.123	11.152.659
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	11	6.636.742	8.251.914
		<b>17.615.865</b>	<b>19.404.573</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	1.886.265	2.009.254
Δανεισμός	10	58.741.021	58.741.021
		<b>60.627.286</b>	<b>60.750.275</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>78.243.151</b>	<b>80.154.848</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>		<b>73.085.193</b>	<b>77.024.638</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 5 έως 366 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2012

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

**Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος**

	Σημείωση	01.01.2012 έως 31.12.2012	01.01.2011 έως 31.12.2011
Έσοδα από μισθώματα	13	6.447.110	6.445.800
Έξοδα διοίκησης	14	(1.488.547)	(2.517.752)
Άλλα έσοδα / (έξοδα)	17	4.232.696	15.789
Κέρδη/ (ζημιές) εύλογης αξίας ακινήτων	5	(7.800.000)	(9.730.000)
<b>Αποτελέσματα εκμετάλλευσης</b>		<b>1.391.259</b>	<b>(5.786.163)</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	15	21.808	3.997
Χρηματοοικονομικά έξοδα	15	(5.055.986)	(5.036.675)
<b>Ζημιές προ φόρων</b>		<b>(3.642.920)</b>	<b>(10.818.841)</b>
Φόρος εισοδήματος	16	1.615.172	1.484.624
<b>Καθαρές ζημιές χρήσης</b>		<b>(2.027.748)</b>	<b>(9.334.217)</b>
Λοιπά συνολικά έσοδα		-	-
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα</b>		<b>(2.027.748)</b>	<b>(9.334.217)</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 5 έως 366 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

**CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2012

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

**Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων**

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2011</b>	<b>8.451.612</b>	<b>1.115.415</b>	<b>(3.363.020)</b>	<b>6.204.007</b>
Καθαρές ζημιές χρήσης	-	-	(9.334.217)	(9.334.217)
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης (καθαρά μετά από φόρους)	-	-	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2011</b>	<b>8.451.612</b>	<b>1.115.415</b>	<b>(12.697.237)</b>	<b>(3.130.210)</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2012</b>	<b>8.451.612</b>	<b>1.115.415</b>	<b>(12.697.237)</b>	<b>(3.130.210)</b>
Καθαρές ζημιές χρήσης	-	-	(2.027.748)	(2.027.748)
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης (καθαρά μετά από φόρους)	-	-	-	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2012</b>	<b>8.451.612</b>	<b>1.115.415</b>	<b>(14.724.985)</b>	<b>(5.157.958)</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 5 έως 366 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2012

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

**Κατάσταση Ταμειακών Ροών**

	Σημείωση	01.01.2012 έως 31.12.2012	01.01.2011 έως 31.12.2011
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>			
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	18	8.625.570	5.505.101
Καταβληθέντες τόκοι		(4.614.742)	(5.209.789)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>4.010.828</b>	<b>295.313</b>
<b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Τόκοι που εισπράχθηκαν		21.808	3.997
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<b>21.808</b>	<b>3.997</b>
<b>Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>			
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		1.484.527	1.185.217
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	7	<b>5.517.163</b>	<b>1.484.527</b>

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Το Μέλος Δ.Σ.

Ο Λογιστής

ΙΑΝ ΕΝΤΟΥΑΡΝΤ ΜΠΕΪΚΕΡ  
Αρ. Δ. 800944868

ΜΕΡΙ ΦΡΑΝΣΙΣ ΧΑΡΝΕΤΙ  
Αρ. Δ. 801272196

ΙΩΑΝΝΗΣ ΦΛΕΓΚΑΣ  
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ ΟΕΕ 4750  
MS ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ Α.Ε.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 5 έως 366 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

## Σημειώσεις επί των οικονομικών πληροφοριών

### 1 Γενικές πληροφορίες

Η κυριότερη δραστηριότητα της CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η «Εταιρεία») είναι η απόκτηση ακινήτων, η ανέγερση κτισμάτων και ιδίως καταστημάτων και η εκμίσθωση, διοίκηση και εκμετάλλευση αυτών.

Η Εταιρεία εδρεύει στην Ελλάδα, επί της Πλατείας Φιλικής Εταιρείας 15, Κολωνάκι.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 30 Απριλίου 2013.

### 2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

#### 2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη αυτών των οικονομικών καταστάσεων περιγράφονται παρακάτω. Αυτές οι αρχές έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια για όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί 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 ΔΠΧΑ που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ). Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τον κανόνα του ιστορικού κόστους όπως έχει τροποποιηθεί με την εκτίμηση σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων και των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Η σύνταξη οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσης από την Διοίκηση κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών που έχουν υιοθετηθεί. Επίσης απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερόμενα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων και τα αναφερόμενα 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 στην Σημείωση 4.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί λαμβάνοντας υπ' όψη την προσπάθεια της Διοίκησης για την ολοκλήρωση της πώλησης της Εταιρίας προκειμένου να αντιμετωπίσει τα θέματα τα οποία αναφέρονται στη Σημείωση 3.2

## 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 Εταιρείας 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 Εταιρεία έχει συνεχιζόμενη ανάμειξη. Παρέχει επίσης καθοδήγηση για την εφαρμογή των απαιτούμενων γνωστοποιήσεων. Η τροποποίηση αυτή δεν έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

### 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 αιτιήσεις για την απομείωση της αξίας και τη λογιστική αντιστάθμιση. Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 9 στις οικονομικές της καταστάσεις. Το ΔΠΧΑ 9 δεν μπορεί να εφαρμοστεί νωρίτερα από την Εταιρεία διότι δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Μόνο όταν υιοθετηθεί, η Εταιρεία 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 Εταιρεία εξετάζει την επίδραση της τροποποίησης στις οικονομικές της καταστάσεις.

#### **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 στεριών 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 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2014. Επιτρέπεται η πρόωρη

εφαρμογή τους μόνο εάν ταυτόχρονα εφαρμοστούν και τα πέντε αυτά πρότυπα. 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 2014)**

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

**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».

### 2.3 Συναλλαγματικές μετατροπές

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

Τα στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων υπολογίζονται χρησιμοποιώντας το νόμισμα του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο η Εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»).

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

#### (β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένο νόμισμα, αποτιμώνται στο λειτουργικό νόμισμα με βάση τις ισοτιμίες συναλλάγματος που ισχύουν κατά την ημερομηνία της εκάστοτε συναλλαγής. Συναλλαγματικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από την τακτοποίηση των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα και από την μετατροπή των νομισματικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε ξένο νόμισμα με βάση την τιμή συναλλάγματος στο τέλος της χρήσης, αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

### 2.4 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και τα δύο και δεν χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία, κατηγοριοποιούνται ως επένδυση σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιότητα οικόπεδα και κτίρια.

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

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

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

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

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

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

Μεταγενέστερες δαπάνες λογίζονται προσθετικά στην λογιστική αξία του ακινήτου, μόνο όταν υπάρχει σημαντική πιθανότητα ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι το κόστος αυτού μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Λοιπές δαπάνες επισκευής και συντήρησης βαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης, την οποία αφορούν. Όταν μέρος του επενδυτικού ακινήτου αντικαθίσταται, η αξία του αποαναγνωρίζεται.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2.5 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία**

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

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται αυξητικά της λογιστικής αξίας των ενσώματων παγίων ή αναγνωρίζονται ως ξεχωριστό πάγιο, ανάλογα με την περίπτωση, μόνον εάν υπάρχει σημαντική πιθανότητα ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη που σχετίζονται με το πάγιο θα εισρεύσουν στον Εταιρεία, και το κόστος του παγίου μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Η Εταιρεία αναγνωρίζει στη λογιστική αξία ενός στοιχείου των ενσώματων ακινητοποιήσεων το κόστος αντικατάστασης τέτοιου στοιχείου όταν επιβαρύνεται με αυτό, εφόσον πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης. Η λογιστική αξία των τμημάτων των ενσώματων ακινητοποιήσεων που αντικαθίστανται διαγράφεται. Λοιπές δαπάνες επισκευής και συντήρησης καταχωρούνται στα αποτελέσματα της χρηματοοικονομικής περιόδου, κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Χρηματοδοτικά έξοδα που προκύπτουν για το σκοπό της απόκτησης, κατασκευής ή παραγωγής ενός ενσώματου παγίου στοιχείου, για το οποίο απαιτείται ένα σημαντικό χρονικό διάστημα προκειμένου

να μπορέσει να λειτουργήσει ή να πουληθεί, κεφαλαιοποιούνται ως μέρος του κόστους του. Τα χρηματοδοτικά έξοδα κεφαλαιοποιούνται κατά τη διάρκεια της απόκτησης ή ενεργούς κατασκευής ενώ η κεφαλαιοποίησή τους σταματά στην περίπτωση που το πάγιο ολοκληρωθεί. Η κεφαλαιοποίησή των χρηματοδοτικών εξόδων αναστέλλεται στην περίπτωση που η κατασκευή του παγίου ανασταλεί.

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

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

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσώματων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στα αποτελέσματα (Σημείωση 2.7 παρακάτω).

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

Στις 31 Δεκεμβρίου 2012 η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ενσώματα πάγια.

## **2.6 Άυλα περιουσιακά στοιχεία**

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν ζημία απομείωσης. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει και τις δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση άυλων περιουσιακών στοιχείων.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2012 η Εταιρεία δεν είχε στην κατοχή της άυλα περιουσιακά στοιχεία.

## **2.7 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού**

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή, δεν αποσβένονται και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως και επίσης όταν κάποια γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες 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 αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Ζημία απομείωσης αναγνωρίζεται για το ποσό κατά το οποίο η λογιστική αξία του παγίου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του καταχωρείται σαν έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στο έτος που προκύπτει.

Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας, μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος, και αξίας χρήσεως (παρούσα αξία χρηματοροών που αναμένεται να δημιουργηθούν με βάση την εκτίμηση της διοίκησης για τις μελλοντικές οικονομικές και λειτουργικές συνθήκες). Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός από υπεραξία, που έχουν υποστεί απομείωση επανεκτιμούνται για πιθανή αντιστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού.

## 2.8 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία της Εταιρείας ταξινομούνται στις παρακάτω κατηγορίες με βάση το σκοπό για τον οποίο αποκτήθηκαν. Η Διοίκηση προσδιορίζει την ταξινόμηση κατά την αρχική αναγνώριση και επανεξετάζει την ταξινόμηση σε κάθε ημερομηνία παρουσίασης.

### Ταξινόμηση

#### (α) Δάνεια και απαιτήσεις

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές. Περιλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, εκτός από εκείνα με λήξεις μεγαλύτερες των 12 μηνών από την ημερομηνία ισολογισμού. Τα τελευταία συμπεριλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία. Τα δάνεια και οι απαιτήσεις της Εταιρείας περιλαμβάνουν απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις.

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

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται για εμπορία. Τα παράγωγα ταξινομούνται ως κατεχόμενα για εμπορία εκτός εάν προσδιορίζονται ως αντισταθμίσεις. Στοιχεία ενεργητικού αυτής της κατηγορίας ταξινομούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό εάν κατέχονται για εμπορία ή αναμένεται να πουληθούν εντός 12 μηνών από την ημερομηνία ισολογισμού. Η Εταιρεία δεν κατέχει επενδύσεις αυτής της κατηγορίας.

#### (γ) Χρηματοοικονομικά στοιχεία διακρατούμενα ως την λήξη

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

#### (δ) Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.

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

### Αναγνώριση και Επιμέτρηση

Οι αγορές και οι πωλήσεις των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία της συναλλαγής που είναι και η ημερομηνία που η Εταιρεία δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει το περιουσιακό στοιχείο. Οι επενδύσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους πλέον των δαπανών συναλλαγής για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους με μεταβολές στα αποτελέσματα. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους με μεταβολές στα αποτελέσματα αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους. Τυχόν δαπάνες συναλλαγής καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία Ενεργητικού αποαναγνωρίζονται όταν το δικαίωμα είσπραξης στις ταμειακές ροές από τις επενδύσεις λήγει ή μεταβιβάζεται και η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει ουσιαδώς όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία.



Τα διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία καθώς και τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία τους με μεταβολές στα αποτελέσματα αποτιμώνται και παρουσιάζονται στην εύλογη αξία τους. Τα δάνεια και οι απαιτήσεις καθώς και οι επενδύσεις διακρατούμενες ως τη λήξη παρουσιάζονται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

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

Σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού η Εταιρεία εκτιμά αν υπάρχουν αντικειμενικές ενδείξεις που να οδηγούν στο συμπέρασμα ότι τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία έχουν υποστεί απομείωση. Για μετοχές εταιρειών που έχουν ταξινομηθεί ως χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση, τέτοια ένδειξη συνιστά η σημαντική ή παρατεταμένη μείωση της εύλογης αξίας σε σχέση με το κόστος κτήσεως. Αν στοιχειοθετείται απομείωση, η σωρευμένη στα ίδια κεφάλαια ζημιά που είναι η διαφορά μεταξύ κόστους κτήσεως και εύλογης αξίας, μεταφέρεται στα αποτελέσματα. Οι ζημιές απομείωσης των συμμετοχικών τίτλων που καταχωρούνται στα αποτελέσματα δεν αναστρέφονται μέσω των αποτελεσμάτων. Αντιλογισμοί απομειώσεων χρεογράφων αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων εφόσον η αύξηση στην εύλογη αξία των στοιχείων αυτών μπορεί αντικειμενικά να συσχετιστεί με κάποιο γεγονός το οποίο έλαβε χώρα μεταγενέστερα της αναγνώρισης της ζημίας απομείωσης στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Αν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη απομείωσης χρηματοοικονομικών στοιχείων διακρατούμενων μέχρι τη λήξη που παρουσιάζονται στην αναπόσβεστη αξία κτήσης τους, το ποσό της ζημίας απομείωσης υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας τους και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών (εξαιρουμένων των μελλοντικών ζημιών από πιστωτικούς κινδύνους που δεν έχουν πραγματοποιηθεί) προεξοφλημένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Οι ζημιές απομείωσης των χρηματοοικονομικών στοιχείων διακρατούμενων μέχρι τη λήξη καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

Ο έλεγχος απομείωσης των εμπορικών απαιτήσεων περιγράφεται στη σημείωση 2.9.

#### **Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων**

Οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό απεικονίζεται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης μόνο όταν η Εταιρεία έχει νομικά το δικαίωμα αυτό και προτίθεται να τα συμψηφίσει σε καθαρή βάση μεταξύ τους ή να απαιτήσει το περιουσιακό στοιχείο και να διακανονήσει την υποχρέωση ταυτόχρονα.

#### **2.9 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις**

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

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

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

Οι προκαταβολές αναγνωρίζονται στο κόστος μείον τυχόν προβλέψεις απομείωσης.

## **2.10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα**

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα μετρητών περιλαμβάνουν μετρητά στο ταμείο και καταθέσεις όψεως.

## **2.11 Μετοχικό κεφάλαιο**

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις κοινές μετοχές της Εταιρείας. Οι κοινές μετοχές περιλαμβάνονται στα ίδια κεφάλαια.

Άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται απαλλαγμένα από κάθε σχετικό όφελος φόρου εισοδήματος, αφαιρετικά στην καθαρή θέση.

## **2.12 Δανεισμός**

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

Έξοδα δανείων που καταβάλλονται κατά την υπογραφή των νέων πιστώσεων αναγνωρίζονται ως έξοδα του δανείου εφόσον γίνει ανάληψη μέρους ή και του συνόλου της νέας πιστωτικής γραμμής. Σε αυτή την περίπτωση καταχωρούνται ως μελλοντικά έξοδα δανείων μέχρι να γίνει η ανάληψη. Εφόσον δεν χρησιμοποιηθούν τα νέα δάνεια, μερικώς ή ολικά, τότε αυτά τα έξοδα περιλαμβάνονται στα προπληρωθέντα έξοδα και αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια ζωής της σχετικής πιστωτικής γραμμής.

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

### 2.13 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

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

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

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

### 2.14 Τρέχων και αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος της χρήσης αποτελείται από την τρέχουσα και την αναβαλλόμενη φορολογία. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων εκτός και αν σχετίζεται με ποσά που έχουν αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά έσοδα ή απευθείας στα ίδια κεφάλαια. Σε αυτήν την περίπτωση ο φόρος αναγνωρίζεται επίσης στα λοιπά συνολικά έσοδα ή στα ίδια κεφάλαια αντίστοιχα.

Ο φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάση της σχετικής νομοθεσίας που ισχύει την ημερομηνία Ισολογισμού. Η διοίκηση της Εταιρείας σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί την θέση της Εταιρείας όσον αφορά τους φορολογικούς νόμους και αναγνωρίζει προβλέψεις για ποσά που πιθανόν να προκύψουν για πληρωμή προς τις φορολογικές αρχές.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με την μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων που εμφανίζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία. Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται με τους φορολογικούς συντελεστές και νόμους που ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού και αναμένεται να ισχύσουν όταν οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις θα πραγματοποιηθούν ή οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις θα αποπληρωθούν.

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

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται μόνο εάν επιτρέπεται νομικά ο συμψηφισμός φορολογικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων και εφόσον οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις προκύπτουν από την ίδια φορολογούσα αρχή επί της οντότητας που φορολογείται ή και επί διαφορετικών οντοτήτων και υπάρχει η πρόθεση η τακτοποίηση να γίνει με συμψηφισμό.

## 2.15 Παροχές στο προσωπικό

Η Εταιρεία δεν απασχολεί δικό της προσωπικό στις 31.12.2012.

## 2.16 Προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις και έξοδα

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

Προβλέψεις δεν αναγνωρίζονται για μελλοντικές λειτουργικές ζημιές.

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

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

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

## 2.17 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία των εσόδων από μίσθωση ακινήτων, παροχή υπηρεσιών αλλά και διαχείριση ακινήτων. 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 Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, 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 χρήσεως και συμβάσεις εμπορικής συνεργασίας αναγνωρίζονται την περίοδο για την οποία παρέχονται οι υπηρεσίες παραχώρησης και εμπορικής συνεργασίας.

**(β) Πωλήσεις ακίνητης περιουσίας**

Έσοδα από πωλήσεις ακίνητης περιουσίας αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις μόνο όταν υπογραφεί οριστική σύμβαση.

Όταν το αποτέλεσμα μιας σύμβασης δεν μπορεί να υπολογισθεί με αξιοπιστία, το έσοδο αναγνωρίζεται μόνο στο βαθμό που αντίστοιχα έξοδα έχουν πραγματοποιηθεί και αναμένονται να εισπραχθούν. Τα έξοδα του συμβολαίου αναγνωρίζονται όταν πραγματοποιούνται.

Όταν το αποτέλεσμα μιας σύμβασης μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία, το έσοδο και το έξοδο του συμβολαίου αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια του συμβολαίου, αντίστοιχα, ως έσοδο και έξοδο. Η Εταιρεία χρησιμοποιεί τη μέθοδο της ποσοστιαίας ολοκλήρωσης για να καθορίσει το ποσό εσόδου και εξόδου που θα αναγνωρίσει κάθε περίοδο. Όταν το συνολικό κόστος είναι πιθανό να υπερβεί το συνολικό έσοδο, τότε η αναμενόμενη ζημία αναγνωρίζεται άμεσα στα αποτελέσματα χρήσης ως έξοδο.

Για τον καθορισμό του κόστους που πραγματοποιήθηκε μέχρι το τέλος της χρήσης, τυχόν έξοδα που σχετίζονται με μελλοντικές εργασίες εξαιρούνται και εμφανίζονται ως έργο σε εξέλιξη. Το σύνολο του κόστους που πραγματοποιήθηκε και του κέρδους ή της ζημίας που καταχωρήθηκε για κάθε συμβόλαιο συγκρίνεται με τις προοδευτικές τιμολογήσεις μέχρι το τέλος της χρήσης.

**2.18 Έσοδα από τόκους / Έξοδα τόκων**

Τα έσοδα από τόκους και τα έξοδα τόκων αναγνωρίζονται στα χρηματοοικονομικά έσοδα και στα χρηματοοικονομικά έξοδα χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου εξαιρουμένων των χρηματοδοτικών εξόδων που σχετίζονται με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου, για το οποίο απαιτείται ένα σημαντικό χρονικό διάστημα προκειμένου να μπορέσει να λειτουργήσει ή να πουληθεί, τα οποία, από την 1 Ιανουαρίου 2009, κεφαλαιοποιούνται ως μέρος του κόστους του περιουσιακού στοιχείου (Σημείωση 2.5). Η Εταιρεία έχει επιλέξει να κεφαλαιοποιεί τα χρηματοδοτικά έξοδα όλων των προαναφερθέντων περιουσιακών στοιχείων ανεξάρτητα εάν επιμετρώνται στην εύλογη αξία.

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

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

## 2.19 Μισθώσεις

### (α) Εταιρεία ως εκμισθωτής

Η Εταιρεία εκμισθώνει ακίνητα μόνο με την μορφή λειτουργικής μίσθωσης. Τέτοια ακίνητα περιλαμβάνονται στις επενδύσεις σε ακίνητα, στον ισολογισμό (Σημείωση 5). Επιπλέον βλέπε Σημείωση 2.18 σχετικά με την αναγνώριση εσόδων.

## 2.20 Διανομή μερισμάτων

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

## 2.21 Λοιπά έξοδα - έσοδα

Τα λοιπά έξοδα - έσοδα περιλαμβάνουν διάφορα έσοδα ή έξοδα μη λειτουργικά, όπως οι ασφαλιστικές αποζημιώσεις και αναγνωρίζονται ως έξοδο ή έσοδο στα αποτελέσματα της περιόδου που αφορούν.

## 2.22 Αναταξινομήσεις και στρογγυλοποιήσεις κονδυλίων

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

## 3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

### 3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κινδύνους αγοράς (κίνδυνος τιμών και κίνδυνος ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και δανεισμός. Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στην Σημείωση 2.

Το γενικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας εστιάζεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματοπιστωτικών αγορών και επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας. Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο.

#### (α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

## CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2012

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (στην Ελλάδα) και συνεπώς όλες η συναλλαγές της Εταιρείας διεξάγονται σε Ευρώ. Η Εταιρεία κατά πάγια τακτική, δεν προαγοράζει συνάλλαγμα και δεν συνάπτει συμβόλαια μελλοντικής εκπλήρωσης συναλλάγματος με εξωτερικούς αντισυμβαλλόμενους.

### ii) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Για την μείωση του κινδύνου η Εταιρεία συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους μισθωτές για διάρκεια τουλάχιστον 12 ετών, στις οποίες ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με τα χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

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

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό σημαντικά έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις.

Η έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από τα τραπεζικά δάνεια. Τα τραπεζικά δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο εκθέτουν την Εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων.

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική της θέση καθώς και τις ταμειακές της ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων.

Εάν την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2012 τα επιτόκια δανεισμού ήταν αυξημένα κατά 1%, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα αποτελέσματα της χρήσης μετά φόρων της Εταιρείας θα ήταν μειωμένα κατά € 49 χιλ (2011: €49 χιλ). Εάν την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου τα επιτόκια δανεισμού ήταν μειωμένα κατά 1%, τα αποτελέσματα μετά φόρων της Εταιρείας θα ήταν αυξημένα κατά € 49 χιλ (2011: € 49χιλ).

Για την μείωση της έκθεσης της Εταιρείας σε διακυμάνσεις των επιτοκίων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάση σύμβασης σε περίοδο τριών μηνών.

Τα μέσα πραγματικά επιτόκια των χρηματοοικονομικών εργαλείων την 31.12.2012 αναλύονται παρακάτω:

	2012	2011
	€	€
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	0,40%	0,27%
Ομολογιακά δάνεια	7,56%	7,52%

### (β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά υπόλοιπα, τις καταθέσεις όψεως και τις απαιτήσεις από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης

**CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ****Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2012****(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)**

αντισυμβαλλόμενων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Ωστόσο, δεν αναμένονται ζημιές, καθώς έχουν αναπτυχθεί διαδικασίες, έτσι ώστε να διασφαλίζεται ότι οι συμφωνίες με μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών. Επιπλέον, οι ταμειακές συναλλαγές περιορίζονται μόνο σε πιστωτικά ιδρύματα με υψηλή ποιότητα πίστωσης.

**(γ) Κίνδυνος ρευστότητας**

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά διαθέσιμα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων και δυνατότητα κλεισίματος ανοικτών θέσεων αγοράς.

Οι ανάγκες ρευστότητας της Εταιρείας ικανοποιούνται πλήρως από την έγκαιρη πρόβλεψη των εκάστοτε χρηματικών αναγκών σε συνδυασμό με την έγκαιρη είσπραξη των απαιτήσεων.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από την Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Ο παρακάτω πίνακας αναλύει τις χρηματοοικονομικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις της Εταιρείας ταξινομημένες σε σχετικές ομαδοποιημένες ημερομηνίες λήξης οι οποίες υπολογίζονται σύμφωνα με το χρονικό υπόλοιπο από την ημερομηνία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης μέχρι την συμβατική ημερομηνία λήξης. Τα ποσά που αναφέρονται αφορούν τις συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές. Τα ποσά που αναφέρονται στην στήλη μέχρι ένα χρόνο είναι τα υπόλοιπα της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2012 στην λογιστική τους αξία καθώς η επίδραση της προεξόφλησής τους δεν είναι σημαντική.

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Χρηματοοικονομικά περυσιακά στοιχεία</b>		
<b>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</b>		
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις (λήξη εντός ενός έτους)	98.030	270.111
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (λήξη εντός ενός έτους)	5.517.163	1.484.527
<b>Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις- Μακροπρόθεσμες</b>		
<b>Ομολογιακά δάνεια</b>		
Εώς 1 έτος	5.138.480	5.138.480
Από 1 - 3 έτη	84.209.796	15.415.441
Από 3 - 5 έτη	-	73.932.835
<b>Σύνολο</b>	<b>89.348.276</b>	<b>94.486.757</b>
<b>Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις</b>		
Άνω των 5 ετών	29.828	29.828
<b>Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (λήξη εντός ενός έτους)	1.597.388	1.730.215



## CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2012

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

Καθώς μέρος του ποσών που αφορούν τις μη προεξοφλημένες δανειακές ταμειακές εκροές βασίζεται σε μεταβλητό παρά σε σταθερό επιτόκιο, το παρουσιαζόμενο ποσό καθορίζεται με βάση τις συνθήκες που επικρατούν την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2012. Το μεταβλητό επιτόκιο που ισχύει την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2012 χρησιμοποιήθηκε για τον προσδιορισμό της σχετικής μη προεξοφλημένης χρηματοοικονομικής εκροής.

### 3.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας όσον αφορά στη διαχείριση κεφαλαίου είναι η διασφάλιση της ικανότητας της να συνεχίζει απρόσκοπτα τη δραστηριότητα της ώστε να εξασφαλίζει αποδόσεις για τους μετόχους και οφέλη για τα λοιπά μέρη που έχουν σχέση με την Εταιρεία και να διατηρεί μια βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση ώστε να επιτυγχάνει μείωση του κόστους κεφαλαίου.

Για τη διατήρηση ή μεταβολή της κεφαλαιακής διάρθρωσης, η Εταιρεία μπορεί να μεταβάλλει το διανεμόμενο μέρισμα προς τους μετόχους, να επιστρέψει κεφάλαια προς τους μετόχους, να εκδώσει νέες μετοχές ή να προβεί σε πώληση περιουσιακών στοιχείων.

Συμβαδίζοντας με την κοινή πρακτική του κλάδου, η Εταιρεία παρακολουθεί την κεφαλαιακή διάρθρωση με τον δείκτη μόχλευσης. Ο δείκτης μόχλευσης υπολογίζεται ως ο λόγος των καθαρών δανειακών υποχρεώσεων (δάνεια μακροπρόθεσμα και βραχυπρόθεσμα μείον χρηματικά διαθέσιμα) προς το σύνολο των καθαρών δανειακών υποχρεώσεων πλέον του συνόλου ιδίων κεφαλαίων. Οι δείκτες μόχλευσης κατά την 31 Δεκεμβρίου 2012 και 2011 παρατίθενται στον παρακάτω πίνακα:

	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Σύνολο δανεισμού (Σημ. 10)	69.720.144	69.893.681
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ. 7)	(5.517.163)	(1.484.527)
<b>Καθαρός δανεισμός</b>	<b>64.202.981</b>	<b>68.409.154</b>
Ίδια Κεφάλαια	(5.157.958)	(3.130.210)
<b>Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια</b>	<b>59.045.023</b>	<b>65.278.944</b>
Συντελεστής μόχλευσης	108,74%	104,80%

Το 2012 ο δείκτης μόχλευσης αυξήθηκε κατά 4% σε σχέση με το προηγούμενο έτος. Η αύξηση του δείκτη μόχλευσης οφείλεται στη σημαντική μείωση των Ιδίων Κεφαλαίων οφειλόμενη κυρίως στη μείωση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων και στο χρηματοοικονομικό κόστος.

Η Διοίκηση της Εταιρίας λαμβάνοντας υπ' όψη την αύξηση του συντελεστή μόχλευσης, την μη τήρηση ενός όρου του ομολογιακού δανείου με την τράπεζα HSBC Plc, καθώς και την αρνητική καθαρή θέση της εταιρίας, το οποίο αντίκειται στις διατάξεις του άρθρου 48 του νόμου Ν. 2190/1920, βρίσκεται σε επαφή με επενδυτές για την πώληση της εταιρίας (Σημείωση 23).

### 3.3 Προσδιορισμός των ευλόγων αξιών

Από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2009 η Εταιρεία εφαρμόζει το αναθεωρημένο ΔΠΧΑ 7 σχετικά με τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που εμφανίζονται σε εύλογη αξία στην κατάσταση οικονομικής θέσης. Απαιτείται ταξινόμηση της εύλογης αξίας ανά επίπεδο:

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

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

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

Η εταιρεία δεν κατέχει χρηματοοικονομικά μέσα που αποτιμούνται στην εύλογη αξία.

Όσο αφορά τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας μη χρηματοοικονομικών στοιχείων, όπως των επενδύσεων σε ακίνητα, βλέπε σημείωση 2.4.

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

#### **4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοικήσεως**

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

##### **4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές**

Η Εταιρεία 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 φόρο εισοδήματος.

##### ***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 Εταιρεία προσδιορίζει την αξία μέσα σε ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «ευλόγων αξιών». Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, η Εταιρεία λαμβάνει υπ' όψη του δεδομένα από μια πληθώρα πηγών, που περιλαμβάνουν:

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

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

iii) Προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων

στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, με χρήση προεξοφλητικών επιτοκίων που απεικονίζουν την τρέχουσα αξιολόγηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

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

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

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

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

**γ. Φόρος εισοδήματος**

Κατά την κανονική ροή των εργασιών της επιχείρησης λαμβάνουν χώρα πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο ακριβής υπολογισμός του φόρου είναι αβέβαιος. 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 τη χρήση που ο προσδιορισμός των φορολογικών διαφορών θα λάβει χώρα.

**4.2 Καθοριστικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών**

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

**CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ****Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2012****(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)****5 Επενδύσεις σε ακίνητα**

	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>Υπόλοιπο έναρξης</b>	75.270.000	85.000.000
Κέρδη / (ζημιές) στην εύλογη αξία	(7.800.000)	(9.730.000)
<b>Υπόλοιπο λήξης της χρήσης</b>	<b>67.470.000</b>	<b>75.270.000</b>

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της εταιρείας επανεκτιμήθηκαν στις 31 Δεκεμβρίου 2012 από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές (Κεντρική ΕΠΕ FPD Savillis).

Οι εκτιμήσεις βασίζονται πρωτογενώς σε προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών λόγω μη ύπαρξης επαρκών τρεχουσών τιμών που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά.

Στις 31.12.2012, οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν οικόπεδα και ακίνητα στις πόλεις Αθηνών (περιοχές Ελληνικού, Ταύρου, Αιγάλεω/Αγ. Βαρβάρα), και Θεσσαλονίκης (περιοχή Πυλαίας) . Στα εν λόγω ακίνητα στεγάζονται κυρίως τα υπερκαταστήματα Praktiker Hellas.

Για εξασφάλιση υποχρεώσεων έχουν παρασχεθεί εξασφαλίσεις επί των επενδυτικών ακινήτων που αναλύονται στην Σημείωση 10.

**6 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις**

	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Πελάτες	98.030	48.692
Φόρος Εισοδήματος εισπρακτέος	-	221.419
<b>Σύνολο</b>	<b>98.030</b>	<b>270.111</b>

**CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2012

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

**7 Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα**

Τα ταμειακά διαθέσιμα αναλύονται ως εξής:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Διαθέσιμα στο ταμείο και σε τράπεζες	5.517.163	1.484.527
<b>Σύνολο</b>	<b><u>5.517.163</u></b>	<b><u>1.484.527</u></b>

Τα παραπάνω αποτελούν τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα για σκοπούς της κατάστασης ταμειακών ροών.

**8 Μετοχικό κεφάλαιο**

Το μετοχικό κεφάλαιο αναλύεται ως εξής:

	Αριθμός μετοχών	Κοινές μετοχές	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2011</b>	<u>413.484</u>	<u>8.451.612</u>	<u>8.451.612</u>
<b>31 Δεκεμβρίου 2011</b>	<u>413.484</u>	<u>8.451.612</u>	<u>8.451.612</u>
<b>1 Ιανουαρίου 2012</b>	<u>413.484</u>	<u>8.451.612</u>	<u>8.451.612</u>
<b>31 Δεκεμβρίου 2012</b>	<u>413.484</u>	<u>8.451.612</u>	<u>8.451.612</u>

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας αποτελείται από 413.484 μετοχές ονομαστικής αξίας €20,44 ανά μετοχή. Το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο.

Η Εταιρεία δεν έχει δικαιώματα προαίρεσης μετοχών.

**9 Τακτικό Αποθεματικό**

	Τακτικό αποθεματικό	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2011</b>	<u>1.115.415</u>	<u>1.115.415</u>
<b>31 Δεκεμβρίου 2011</b>	<u>1.115.415</u>	<u>1.115.415</u>
<b>1 Ιανουαρίου 2012</b>	<u>1.115.415</u>	<u>1.115.415</u>
<b>31 Δεκεμβρίου 2012</b>	<u>1.115.415</u>	<u>1.115.415</u>

**CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ****Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2012****(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)**

Η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη σύμφωνα με τον Νόμο Περί Ανωνύμων Εταιριών 2190/1920 να μεταφέρει το 5% των ετησίων καθαρών κερδών σε τακτικό αποθεματικό μέχρις ότου το συσσωρευμένο αποθεματικό να ισούνται με το 1/3 του ονομαστικού μετοχικού κεφαλαίου. Αυτό το αποθεματικό δεν μπορεί να διανεμηθεί στους μετόχους της Εταιρείας εξαιρούμενης της περίπτωσης ρευστοποίησης.

**10 Δανεισμός**

	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>Μακροπρόθεσμος</b>		
Ομολογιακά δάνεια	10.979.123	11.152.659
<b>Σύνολο Μακροπρόθεσμου</b>	<b>10.979.123</b>	<b>11.152.659</b>
<b>Βραχυπρόθεσμος</b>		
Ομολογιακά δάνεια	58.741.021	58.741.021
<b>Σύνολο Βραχυπρόθεσμου</b>	<b>58.741.021</b>	<b>58.741.021</b>
<b>Σύνολο δανεισμού</b>	<b>69.720.144</b>	<b>69.893.681</b>

Τα ομολογιακά δάνεια αναλύονται ως εξής:

α) Ομολογιακό δάνειο ύψους € 10.400.000

Στις 11 Ιουνίου 2007 η Εταιρεία εξέδωσε 104 ομολογίες ονομαστικής αξίας €100 χιλ. έκαστη. Οι ομολογίες λήγουν σε εννέα έτη και εκδόθηκαν στα συνδεδεμένα μέρη Paneuropean Investments Holland B.V και Henderson Indirect Property Srl, με επιτόκιο 8%.

Η λογιστική αξία του δανείου προσεγγίζει την εύλογη αξία του κατά την 31 Δεκεμβρίου 2012.

Η υποχρέωση που αναγνωρίστηκε στον ισολογισμό, αναφορικά με το ανωτέρω δάνειο, υπολογίστηκε ως εξής:

	<b>01.01.2012 έως 31.12.2012</b>	<b>01.01.2011 έως 31.12.2011</b>
<b>1 Ιανουαρίου</b>	<b>11.152.660</b>	<b>11.313.812</b>

**CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ****Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2012****(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)**

Τόκος έξοδα	672.330	682.403
Τόκος που πληρώθηκε	(845.867)	(843.556)
<b>31 Δεκεμβρίου</b>	<b>10.979.123</b>	<b>11.152.660</b>

β) Ομολογιακό δάνειο ύψους € 58.741.021

Τον Ιούνιο του 2007 η Εταιρεία σύναψε ομολογιακό δάνειο, κυμαινόμενου επιτοκίου, με την τράπεζα HSBC Plc εκδίδοντας 1.052 ομολογίες ονομαστικής αξίας € 100 χιλ εκάστη. Οι ομολογίες έχουν εννεαετή λήξη και θα εξοφληθούν στις 10 Αυγούστου 2016.

Ο διαχειριστής του παραπάνω ομολογιακού δανείου είναι η CB Richard Ellis Loan Servicing Limited.

Το ανωτέρω ομολογιακό δάνειο έχει εξασφαλιστεί με ενέχυρο χορηγούμενο από τον μοναδικό μέτοχο της Εταιρείας, RETAIL PARKS ΕΛΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, επί όλων των μετοχών που κατέχει αυτή η Εταιρεία. Επιπλέον έχει εξασφαλιστεί με: 1) Υποθήκη πρώτης τάξεως επί καθενός εκ' των ακινήτων 2) Ενέχυρο επί των απαιτήσεων της Εταιρείας που προκύπτουν από τις συμβάσεις μίσθωσης, επί όλων των ακινήτων 3) Ενέχυρο και εκχώρηση ασφάλισης επί οποιονδήποτε εισπράξεων της Εταιρείας σε σχέση με την πώληση των ακινήτων 4) Ενέχυρο επί όλων των τραπεζικών λογαριασμών της Εταιρείας και επί των απαιτήσεων της Εταιρείας που προκύπτουν από ασφαλιστήρια συμβόλαια για την ασφάλιση των ακινήτων της.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2012 η Εταιρεία δεν τηρούσε έναν από τους τρεις χρηματοοικονομικούς όρους οι οποίοι ορίζονται από τη δανειακή σύμβαση. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία είναι υπόχρεη να τηρεί το δείκτη της αξίας των υποθηκευμένων ακινήτων προς το ποσό του ανεξόφλητου δανείου κάτω από 75%, κατά την ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων ο δείκτης αυτός ήταν στο 79,6%. Για αυτό το λόγο το ποσό του δανείου το οποίο παραμένει ανεξόφλητο, παρουσιάζεται ως βραχυπρόθεσμη υποχρέωση.

Η Εταιρεία δεν είναι εκτεθειμένη σε συναλλαγματικό κίνδυνο σε σχέση με τα δάνειά της, αφού όλα τα δάνεια είναι στο λειτουργικό νόμισμα.

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική της θέση και τις ταμειακές ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ή να μειώνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων διακυμάνσεων.

Η έκθεση σε μεταβολές των επιτοκίων και οι ημερομηνίες συμβατικής επανατιμολόγησης (contractual repricing dates) κατά την ημερομηνία του ισολογισμού είναι οι εξής:

	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Μέχρι 1 έτος	58.741.021	58.741.021
Άνω των 5 ετών	10.979.123	11.152.660
	<b>69.720.144</b>	<b>69.893.681</b>

**11 Αναβαλλόμενη φορολογία**

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των

**CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

**Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2012**

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή. Τα συμψηφισμένα ποσά είναι τα παρακάτω:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	13.494.000	15.054.000
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	<u>(6.857.258)</u>	<u>(6.802.086)</u>
<b>Αναβαλλόμενη φορολογία ( καθαρή )</b>	<b><u>6.636.742</u></b>	<b><u>8.251.914</u></b>

Το μεγαλύτερο ποσοστό των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων είναι ανακτήσιμο μετά από 12 μήνες.

Η συνολική μεταβολή στην αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση είναι η ακόλουθη:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Υπόλοιπο αρχής χρήσης	8.251.914	9.736.537
Χρέωση κατάστασης αποτελεσμάτων (Σημ. 16)	<u>(1.615.172)</u>	<u>(1.484.624)</u>
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b><u>6.636.742</u></b>	<b><u>8.251.914</u></b>

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις και απαιτήσεις κατά την διάρκεια της χρήσης χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ο συμψηφισμός των υπολοίπων προς την ίδια φορολογική αρχή παρουσιάζονται παρακάτω:

**Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:**

	Αναγνώριση επενδυτικού ακινήτου	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2011</b>	<b>17.000.000</b>	<b>17.000.000</b>
Χρέωση/ (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	<u>(1.946.000)</u>	<u>(1.946.000)</u>
<b>31 Δεκεμβρίου 2011</b>	<b><u>15.054.000</u></b>	<b><u>15.054.000</u></b>
<b>1 Ιανουαρίου 2012</b>	<b>15.054.000</b>	<b>15.054.000</b>
Χρέωση/ (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	<u>(1.560.000)</u>	<u>(1.560.000)</u>
<b>31 Δεκεμβρίου 2012</b>	<b><u>13.494.000</u></b>	<b><u>13.494.000</u></b>

**Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:**



**CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

**Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2012**

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

	Διαγραφές αϋλων & αποσβέσεων ενσώματων παγίων στοιχείων	Λοιπά	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2011</b>	<b>(6.123.827)</b>	<b>(1.139.635)</b>	<b>(7.263.463)</b>
Χρέωση/ (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	304.336	157.040	461.376
<b>31 Δεκεμβρίου 2011</b>	<b>(5.819.491)</b>	<b>(982.595)</b>	<b>(6.802.086)</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2012</b>	<b>(5.819.491)</b>	<b>(982.595)</b>	<b>(6.802.086)</b>
Χρέωση/ (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(921.943)	866.771	(55.172)
<b>31 Δεκεμβρίου 2012</b>	<b>(6.741.434)</b>	<b>(115.824)</b>	<b>(6.857.258)</b>

Δεν υπάρχουν σημαντικές αναβαλλόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις οι οποίες δεν έχουν αναγνωριστεί.

## 12 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Προμηθευτές	57.415	459.599
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 21)	889.541	272.997
Εγγύηση ενοικίου	29.828	29.828
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι-τέλη	26.954	17.162
Χαρτόσημο ενοικίων	232.096	232.049
Έξοδα Χρήσης Δεδουλευμένα	646.294	995.061
Λοιπά	4.137	2.557
<b>Σύνολο</b>	<b>1.886.265</b>	<b>2.009.254</b>

Οι υποχρεώσεις προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη αφορούν τους τόκους πληρωτέους ύψους € 846 χιλ προς την PanEuropean Investments Holland B.V και Henderson Indirect Property Srl. και € 44 χιλ προς την Rockspring Paneuropean Property Limited Partnership ως αμοιβή διαχείρισης δ' τριμήνου. Στον λογαριασμό έξοδα χρήσης δεδουλευμένα περιλαμβάνονται οι τόκοι του ομολογιακού δανείου από την HSBC Plc. ύψους € 592 χιλ. και αμοιβές τρίτων ύψους € 53 χιλ..

## 13 Έσοδα

**CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

**Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2012**

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

	01.01.2012 έως 31.12.2012	01.01.2011 έως 31.12.2011
Εσοδα από μισθώματα	6.447.110	6.445.800
	<b>6.447.110</b>	<b>6.445.800</b>

Η περίοδος μισθώσεως των ακινήτων της Εταιρείας (με συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης) είναι τουλάχιστον 12 έτη. Τα ενοίκια αναπροσαρμόζονται σύμφωνα με τους όρους των συμβάσεων σε σχέση με το ΔΤΚ.

Τα υπάρχοντα συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων δεν περιλαμβάνουν ενδεχόμενα μισθώματα.

Τα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα (μη ακυρώσιμα) μισθώματα εισπρακτέα από συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων, μη συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών αναπροσαρμογών, έχουν ως εξής:

	01.01.2012 έως 31.12.2012	01.01.2011 έως 31.12.2011
Μέχρι 1 έτος	6.446.333	6.446.333
Από 2 έως 5 έτη	25.785.334	25.785.334
Πάνω από 5 έτη	5.171.566	1.026.323
	<b>37.403.233</b>	<b>33.257.990</b>

**14 Έξοδα διοίκησης (ανά κατηγορία)**

	01.01.2012 έως 31.12.2012	01.01.2011 έως 31.12.2011
Αμοιβές τρίτων	401.070	1.214.006
Μεταφορικά έξοδα	346	992
Ασφάλιστρα	36.136	15.298
Διαχείρισης περιουσίας	279.758	276.537
Χαρτόσημο Ενοικίων	678	654
Χαρτόσημο Εσόδων τόκων	183	-
Φόροι Τέλη	244.173	535.968
ΦΜΑΠ	503.918	459.147
Λοιπά	22.285	15.150
<b>Σύνολο</b>	<b>1.488.547</b>	<b>2.517.752</b>

**15 Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά**

	01.01.2012 έως 31.12.2012	01.01.2011 έως 31.12.2011
Τόκοι Έξοδα:		
Έξοδα τόκων τραπεζικών δανείων	(4.464.374)	(4.426.598)

**CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

**Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2012**

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

Δεδουλευμένα έξοδα τόκων τραπεζικών δανείων	(591.613)	(610.076)
	<b>(5.055.986)</b>	<b>(5.036.674)</b>
Τόκοι Έσοδα:		
Έσοδα από τόκους τραπεζικών καταθέσεων	21.808	3.997
	<b>21.808</b>	<b>3.997</b>
<b>Καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος</b>	<b>(5.034.178)</b>	<b>(5.032.677)</b>

**16 Φόρος εισοδήματος**

	<b>01.01.2012 έως 31.12.2012</b>	<b>01.01.2011 έως 31.12.2011</b>
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημείωση 11)	(1.615.172)	(1.484.624)
<b>Σύνολο</b>	<b>(1.615.172)</b>	<b>(1.484.624)</b>

Σύμφωνα με το Ν. 3943/2011, ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων ορίζεται σε 20% για τη διαχειριστική χρήση 2011 και 2012.

Για την χρήση 2010, η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά. Για την χρήση 2011 η Εταιρεία ελέγχθηκε φορολογικά βάσει του Ν.2238/1994 και έλαβε πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης από την Pricewaterhousecoopers S.A. χωρίς προσαρμογές όσον αφορά το έξοδο φόρου. Σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία, η οικονομική χρήση 2011 θα πρέπει να θεωρείται οριστική για σκοπούς φορολογικού ελέγχου μετά από δεκαοκτώ μήνες από την υποβολή της «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης» προς το Υπουργείο Οικονομικών.

Για τις μεταβολές στην ελληνική φορολογική νομοθεσία που έλαβε χώρα μετά την 31.12.2012 βλέπε σημείωση 23.

Ο ονομαστικός φορολογικός συντελεστής ανέρχεται σε 20% ενώ ο πραγματικός για τη χρήση που έληξε με 31 Δεκεμβρίου 2012 ανέρχεται σε 44% περίπου.

Για τη χρήση 2011 και εντεύθεν, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρίες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης που οι ετήσιες οικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά από τους νόμιμους ελεγκτές, 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 εταιρεία «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» και στη συνέχεια ο Νόμιμος Ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο την υποβάλλει ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών το αργότερο εντός δέκα ημερών από την καταληκτική ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Το Υπουργείο Οικονομικών θα επιλέξει δείγμα εταιρειών τουλάχιστον της τάξης του 9% για φορολογικό επανέλεγχο 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.

**CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

**Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2012**

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

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 της χώρας προέλευσης της Εταιρείας, ως εξής:

	<b>01.01.2012 έως 31.12.2012</b>	<b>01.01.2011 έως 31.12.2011</b>
<b>Ζημίες προ φόρων</b>	(3.642.920)	(10.818.841)
Φόρος υπολογισμένος με βάση τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές	(728.584)	(2.163.768)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	271.603	182.973
Αλλαγές φορολογικών συντελεστών	-	178.710
Φορολογικές ζημιές που δεν έχουν αναγνωριστεί	11.137	317.462
Επίδραση αλλαγής φορολογικής βάσης στα ακίνητα λόγω αναπροσαρμογής βάση Ν.2065/92	(1.169.328)	-
<b>Φόρος εισοδήματος</b>	<b>(1.615.172)</b>	<b>(1.484.624)</b>

**17 Άλλα έσοδα/(έξοδα)**

	<b>01.01.2012 έως 31.12.2012</b>	<b>01.01.2011 έως 31.12.2011</b>
Έσοδα από ασφαλιστικές αποζημιώσεις	5.052.164	-
Λοιπά	(819.468)	15.789
<b>Άλλα έσοδα/(έξοδα)</b>	<b>4.232.696</b>	<b>15.789</b>

Το Σεπτέμβριο του 2012 ολοκληρώθηκε η εκδίκαση της ασφαλιστικής αποζημίωσης, την οποία απαιτούσε η Εταιρία από την ασφαλιστική εταιρία Allianz, για την πυρκαγιά στο κτίριο της Θεσσαλονίκης. Η Εταιρία έλαβε το άνωθεν ποσό ως αποζημίωση, συμπεριλαμβανομένων δικαστικών εξόδων, το οποίο αποδόθηκε στη δικηγορική εταιρία για διαφυγόντες τόκους.

**18 Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες**

	<b>01.01.2012 έως 31.12.2012</b>	<b>01.01.2011 έως 31.12.2011</b>
Ζημιές προ φόρων	(3.642.920)	(10.818.841)
<b>Προσαρμογές για:</b>		
Ζημιές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα (Σημείωση 5)	7.800.000	9.730.000
Έσοδα τόκων	(21.808)	(3.997)
Έξοδα τόκων	5.055.986	5.036.674
	<b>9.191.259</b>	<b>3.943.836</b>

**Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης**

Μείωση απαιτήσεων (μη κυκλοφορούν & κυκλοφορούν)	172.081	823.324
--	---------	---------

**CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ****Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2012****(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)**

(Μείωση) / Αύξηση υποχρεώσεων (μη κυκλοφορούν & κυκλοφορούν)	(737.770)	737.941
	<b>(565.689)</b>	<b>1.561.265</b>
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>	<b>8.625.570</b>	<b>5.505.101</b>

**19 Ανειλημμένες υποχρεώσεις****Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις**

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

**20 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις**

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές δικαστικών ή διοικητικών οργάνων.

Η Εταιρεία έχει προβεί σε περαίωση των χρήσεων 2005 έως και 2009 με βάση τις διατάξεις του Ν.3888/2010. Παρόλα αυτά υπάρχει το ενδεχόμενο επιβολής πρόσθετων φόρων και προσανυξήσεων σε περίπτωση που υπάρξουν συμπληρωματικά στοιχεία αναφορικά με τη φορολογία εισοδήματος των χρήσεων που έχουν περαιωθεί. Η έκβαση ενός πιθανού συμπληρωματικού ελέγχου δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί στο παρόν στάδιο και, ως εκ τούτου, δεν σχηματίστηκε οποιαδήποτε πρόβλεψη στις οικονομικές καταστάσεις σε σχέση με το θέμα αυτό.

Η χρήση 2010 παραμένει ανέλεγκτη φορολογικά. Για τη χρήση 2011 η εταιρία έλαβε το «ετήσιο φορολογικό πιστοποιητικό» από τους τακτικούς ελεγκτές βάσει της ΠΟΛ 1159/2011. Για τη χρήση 2012 η εταιρία υπόκειται σε φορολογικό για το «ετήσιο φορολογικό πιστοποιητικό» από τους τακτικούς ελεγκτές.

**21 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη**

Η Εταιρεία είναι 100% θυγατρική της RETAIL PARKS ΕΛΛΑΣ Α.Ε ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ στην οποία συμμετέχει κατά 98% η Praktiker Luxemburg Sarl (με έδρα το Λουξεμβούργο) και κατά 1% η Paneuropean Investments Sarl (με έδρα το Λουξεμβούργο) και η Henderson IndirectProperty Srl (με έδρα το Λουξεμβούργο). Η Praktiker Luxemburg Srl κατέχεται κατά 50% από την Rockspring Paneuropean Property Limited Partnership και 50% από την Henderson Indirect Srl.

Δεν υπάρχουν άλλες συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη εκτός από αυτές που παρατίθενται κατωτέρω:

Τα τραπεζικά δάνεια αφορούν το ομολογιακό δάνειο ύψους 10.400 χιλ Ευρώ που η Εταιρεία έχει συνάψει με τα συνδεδεμένα μέρη Paneuropean Investments Holland B.V και Henderson Indirect Property Srl (Σημείωση 10). Οι υποχρεώσεις προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη αφορούν τόκους πληρωτέους ύψους € 846 χιλ. προς την PanEuropean Investments Holland B.V και Henderson Indirect Property Srl., καθώς και € 44 χιλ. προς την Rockspring Paneuropean Property Limited Partnership ως αμοιβή διαχείρισης δ' τριμήνου.

**CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

**Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2012**

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
α) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών		
<b>Αμοιβές Διαχείρισης</b>		
Λοιπές συνδεδεμένες της μητρικής	279.758	276.537
β) Χρηματοοικονομικά έξοδα από δανεισμό		
<b>Τραπεζικά δάνεια</b>		
Λοιπά Συνδεδεμένα μέρη (PanEuropean Investments Holland B.V, Henderson Inderect Property Sarl)	672.330	682.403
<b>Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη</b>		
Μητρική (Retail Parks ΕΛΛΑΣ Α.Ε ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ)	-	-
Λοιπά Συνδεδεμένα μέρη	889.541	272.997
<b>Σύνολο</b>	<b>889.541</b>	<b>272.997</b>
γ) Υπόλοιπα που προέρχονται από δάνεια από συνδεδεμένα μέρη		
<b>Δάνεια από Λοιπά Συνδεδεμένα Μέρη:</b>		
Υπόλοιπο Έναρξης	11.152.660	11.313.812
Αποπληρωμές περιόδου	(845.867)	(843.556)
Τόκοι έξοδα	672.330	682.403
	<b>10.979.123</b>	<b>11.152.660</b>

## **22 Αμοιβές Ελεγκτών**

Οι συνολικές αμοιβές που χρέωσε κατά τη διάρκεια της χρήσης 2012 η ελεγκτική εταιρεία για τον υποχρεωτικό έλεγχο των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας ανήλθαν συνολικά σε € 34.000. Οι αμοιβές φορολογικών, συμβουλευτικών και λοιπών υπηρεσιών της ελεγκτικής εταιρείας κατά τη χρήση 2012 ανήλθαν σε € 13.400.

## **23 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού**

Στις 23.01.2013 θεσπίστηκε ο νέος φορολογικός νόμος 4110/23.01.2013. Οι κυριότερες αλλαγές είναι ότι σύμφωνα με το νέο νόμο ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων ορίζεται στο 26% για τη χρήση 2013 και έπειτα και ο παρακρατούμενος φόρος μερισμάτων που εγκρίνονται μετά την 1 Ιανουαρίου 2014 ορίζεται σε 10% (σημείωση 16). Η εκτιμώμενη αρνητική επίδραση από τον επανυπολογισμό των αναβαλλόμενων φόρων για την Εταιρεία θα ανέλθει σε ευρώ 1.991 χιλ..

Με σκοπό την διαχείριση του κεφαλαιακού κινδύνου στον οποίο είναι εκτεθειμένη η Εταιρεία (Σημείωση 3.2), η διοίκηση είναι σε διαπραγμάτευση με επενδυτές σχετικά με την πώληση της Εταιρείας. Εκτιμάται ότι η πώληση θα ολοκληρωθεί εντός του 2013.

## CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2012

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

---

### ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ Δ.Σ.

της CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

επί ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ  
σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 43<sup>α</sup> και την παράγραφο 9 του άρθρου 16 του  
Κ.Ν.2190/1920

---

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να υποβάλλουμε τις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για την χρήση 2012 (1.1-31.12.2012) όπως αυτές καταρτίστηκαν με βάση τα Δ.Π.Χ.Α.

Το Διοικητικό Συμβούλιο σας γνωρίζει τα παρακάτω:

#### **ΕΞΕΛΙΞΗ ΚΑΙ ΕΠΙΔΟΣΕΙΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

**Κύκλος εργασιών:** Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας αφορά έσοδα από μισθώματα τα οποία ανήλθαν σε €6.447.110 την χρήση 2012 έναντι €6.445.800 την προηγούμενη χρήση, δίχως να παρουσιάσουν ουσιαστική μεταβολή.

**Καθαρά Κέρδη:** Οι καθαρές μετά φόρων ζημίες της χρήσης ανήλθαν σε €2.027.748 έναντι €9.334.217 ζημιών της προηγούμενης χρήσης. Η σημαντική μείωση των ζημιών κατά €7.306.469, οφείλεται κυρίως στο εξής:

- Στην είσπραξη ασφαλιστικής αποζημίωσης σχετικά με τις ζημίες που είχε υποστεί το κτήριο στην Θεσσαλονίκη έπειτα από την ολοκλήρωση της εκδίκασης της υπόθεσης ενάντια στην ασφαλιστική εταιρία. Το ποσό το οποίο έλαβε η Εταιρία ανέρχεται σε € 5.052.164
- Στην μείωση της ζημίας εύλογης αξίας ακινήτων, η οποία στη χρήση 2012 διαμορφώθηκε σε €7.800.000 έναντι €9.730.000 στη χρήση 2011. Η μείωση που παρατηρείται στην εύλογη αξία των ακινήτων αποδίδεται στο φαινόμενο της οικονομικής κρίσης που πλήττει βαρύτερα την Ελλάδα.

**CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ****Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2012****(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)**

Η εξέλιξη ορισμένων βασικών χρηματοοικονομικών δεικτών της Εταιρείας έχει ως εξής:

**Αριθμοδείκτες Αποδοτικότητα**

$$\text{Αποδοτικότητα Ιδίων Κεφαλαίων} = \frac{\text{Καθαρά Αποτελέσματα}}{\text{Ίδια Κεφάλαια}} = 39,31\%$$

$$\text{Αποδοτικότητα Επενδεδυμένων Κεφαλαίων} = \frac{\text{Καθαρά Αποτελέσματα}}{\text{Σύνολο Ενεργητικού}} = -2,77\%$$

**Αριθμοδείκτης Ρευστότητας**

$$\text{Δείκτης Κυκλοφοριακής Ρευστότητας} = \frac{\text{Κυκλοφορούν Ενεργητικό}}{\text{Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις}} = 0,09$$

**Αριθμοδείκτης Διάρθρωσης Κεφαλαίων****2012**

$$\text{Δείκτης Συνολικής Δανειακής Επιβάρυνσης} = \frac{\text{Σύνολο Δανειακών Υποχρεώσεων}}{\text{Ίδια Κεφάλαια}} = -13,52$$

$$\text{Ίδια Κεφάλαια προς Συνολικά} = \frac{\text{Ίδια Κεφάλαια}}{\text{Συνολικά}} = -7,06\%$$



### Αριθμοδείκτες Δραστηριότητας

$$\text{Κυκλοφοριακή Ταχύτητα Ενεργητικού} = \frac{\text{Πωλήσεις}}{\text{Σύνολο Ενεργητικού}} = 0,09$$

Όπως παρουσιάζεται από την παραπάνω ανάλυση, τα Ίδια Κεφάλαια της εταιρείας έχουν μειωθεί σημαντικά λόγω της συσσώρευσης ζημιών.

Η δανειακή επιβάρυνση της εταιρείας δεν έχει μεταβληθεί σε σχέση με την προηγούμενη χρήση.

Σαν συνέπεια το ποσοστό των ιδίων κεφαλαίων προς τα συνολικά ίδια κεφάλαια και υποχρεώσεις ανέρχεται σε -7,06% το 2012 έναντι -4,06% της προηγούμενης χρήσης.

Επίσης, κατά την κλειόμενη χρήση, το κυκλοφορούν ενεργητικό της Εταιρείας υπολείπεται του συνόλου των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων κατά €55.012.093 λόγω του γεγονότος ότι ο τραπεζικός δανεισμός έχει μεταφερθεί στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρείας ανήλθε στις 31.12.2012 σε €67.470.000 έναντι €75.270.000 στις 31.12.2011. Η μείωση αφορά την υποτίμηση των κτιρίων της εταιρείας από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές (ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ – ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ SAVILLS Hellas Ltd.). Οι ζημιές αναπροσαρμογής της αξίας των ακινήτων διαμορφώθηκαν σε €7.800.000 έναντι €9.730.000 το 2011.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης, δεν πραγματοποιήθηκαν αποκτήσεις ακινήτων.

Σημειώνεται ότι η Εταιρεία δεν διενεργεί δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης και δεν έχει υποκαταστήματα.

Αμοιβές και παροχές διοίκησης, δεν υφίστανται κατά την διάρκεια της κλειόμενης χρήσης.

### ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Λαμβάνοντας υπ' όψη την αρνητική καθαρή θέση της εταιρίας στο τέλος των χρήσεων 2012 και 2011, γεγονός το οποίο αντιτίθεται στις διατάξεις του άρθρου 48 του νόμου Ν.2190/1920, είμαστε σε επαφή με επενδυτές για την πώληση της εταιρίας. Εκτιμούμε ότι η πώληση θα ολοκληρωθεί εντός του 2013.

### ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Η Εταιρεία εκτίθεται σε ορισμένους χρηματοοικονομικούς κινδύνους (συναλλαγματικό κίνδυνο, κίνδυνος τιμών, και κίνδυνοι ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας και κίνδυνο κτηματαγοράς. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα : εμπορικές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα,

προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις. Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από την διοίκηση της Εταιρείας. Η διαχείριση των κινδύνων εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων όπως: κίνδυνος αγοράς, πιστωτικός κίνδυνος, κίνδυνος ρευστότητας και κίνδυνος χρηματαγοράς.

**α) Κίνδυνος Αγοράς**

i) Συναλλαγματικός Κίνδυνος

Η Εταιρεία λειτουργεί σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (Ελλάδα) και δεν είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα λόγω των μη συναλλαγών σε ξένο νόμισμα.

ii) Κίνδυνος Τιμών

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών η Εταιρεία συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους μισθωτές διάρκειας τουλάχιστον κατά μέσο όρο 22 ετών, στις οποίες οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με τα χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

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

Η Εταιρεία έχει στο Ενεργητικό σημαντικά έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν μόνο καταθέσεις όψεως και ως εκ τούτου δεν εκτίθεται σημαντικά σε κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια.

Η έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από τραπεζικά δάνεια. Το ομολογιακό δάνειο σταθερού επιτοκίου δεν εκθέτει την Εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω μεταβολής του επιτοκίου.

**β) Πιστωτικός Κίνδυνος**

Η Εταιρεία αντιμετωπίζει πιστωτικό κίνδυνο αναφορικά με τα ταμειακά υπόλοιπα, τις καταθέσεις όψεως και τις απαιτήσεις από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Ωστόσο, δεν αναμένονται ζημιές, καθώς έχουν αναπτυχθεί διαδικασίες, έτσι ώστε να διασφαλίζεται ότι οι συμφωνίες με μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών. Επιπλέον, οι ταμειακές συναλλαγές περιορίζονται μόνο σε πιστωτικά ιδρύματα με υψηλή ποιότητα πίστωσης.

**γ) Κίνδυνος ρευστότητας**

Συνεχή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά διαθέσιμα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων και δυνατότητα κλεισίματος ανοικτών θέσεων αγοράς.

Οι ανάγκες ρευστότητας της Εταιρείας ικανοποιούνται πλήρως από την έγκαιρη πρόβλεψη των εκάστοτε χρηματικών αναγκών σε συνδυασμό με την έγκαιρη είσπραξη των απαιτήσεων.

## CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2012

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

---

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από την Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα.

### δ) Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας όσον αφορά στη διαχείριση κεφαλαίου είναι η διασφάλιση της ικανότητας του να συνεχίζει απρόσκοπτα τη δραστηριότητα της ώστε να εξασφαλίζει αποδόσεις για τους μετόχους και οφέλη για τα λοιπά μέρη που έχουν σχέση με την Εταιρεία και να διατηρεί μια βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση ώστε να επιτυγχάνει μείωση του κόστους κεφαλαίου.

Για τη διατήρηση ή μεταβολή της κεφαλαιακής διάρθρωσης, η Εταιρεία μπορεί να μεταβάλλει το διανεμόμενο μέρισμα προς τους μετόχους, να επιστρέψει κεφάλαια προς τους μετόχους, να εκδώσει νέες μετοχές ή να προβεί σε πώληση περιουσιακών στοιχείων.

### ΚΑΤΟΧΗ ΙΔΙΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2012 η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

### ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Η Εταιρεία έχει στην κατοχή της οικόπεδα και ακίνητα στην Αθήνα και στην Θεσσαλονίκη. Η περίοδος μισθώσεως των ακινήτων της Εταιρείας (με συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης), είναι κατά μέσο όρο 22 έτη, ενώ η περίοδος που απομένει από τη λήξη της χρήσης 2012 μέχρι τη λήξη της μισθώσεως είναι κατά μέσο όρο 5 έτη. Τα ενοίκια αναπροσαρμόζονται σύμφωνα με τους όρους των συμβάσεων.

Δεδομένου των αποδόσεων των μισθωμάτων και των εξαιρετικά φερέγγυων μισθωτών των ακινήτων, η σταθερή πορεία της Εταιρείας θεωρείται βέβαιη εν μέσω παγκόσμιας οικονομικής κρίσης.

Λαμβάνοντας υπ' όψη τα παραπάνω εκτιμούμε ότι κατά το 2013, θα έχουμε ολοκλήρωση την πώληση της Εταιρίας.

**CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

**Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2012**

**(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)**

---

ΓΙΑ ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

ΙΑΝ ΕΝΤΟΥΑΡΝΤ ΜΠΕΙΚΕΡ

ΦΛΑΒΙΟ ΑΟΥΓΚΟΥΣΤΟ ΚΑΖΕΡΟ

ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

ΜΕΡΙ ΦΡΑΝΣΙΣ ΧΑΡΝΕΤΙ

ΜΕΛΟΣ

Αθήνα, 30 Απριλίου 2013

**CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

**Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2012**

**(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)**

---

Η ανωτέρω Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας που αποτελείται από 05 σελίδες είναι η αναφερόμενη στην Έκθεση Ελέγχου των Οικονομικών Καταστάσεων 31/12/2012 η οποία εκδόθηκε την .....

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ

ΜΑΡΙΝΟΥ ΔΕΣΠΟΙΝΑ

Α.Μ.ΣΟΕΛ 17681

**ΠΡΑΙΣΓΟΥΟΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ ΑΝΩΝΥΜΗ**

**ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**