

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις

για τη χρήση 2008

(από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2008)

σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

(«ΔΠΧΑ»)

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**Οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2008****(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)**

Περιεχόμενα	Σελίδα
Ισολογισμός	2
Κατάσταση αποτελεσμάτων	3
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	4
Κατάσταση ταμειακών ροών	5
Σημειώσεις επί των οικονομικών πληροφοριών	6
1. Γενικές πληροφορίες	6
2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών	6
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	16
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοικήσεως	19
5. Πληροφόρηση κατά τομέα	21
6. Επενδύσεις σε ακίνητα	22
7. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	22
8. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	23
9. Μετοχικό κεφάλαιο	23
10. Τακτικό Αποθεματικό	24
11. Δανεισμός	24
12. Αναβαλλόμενη φορολογία	26
13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	28
14. Έσοδα	28
15. Έξοδα διοίκησης (ανά κατηγορία)	29
16. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά	29
17. Φόρος εισοδήματος	30
18. Άλλα έσοδα/(έξοδα)	30
19. Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	31
20. Ανελημμένες υποχρεώσεις	31
21. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις	31
22. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	32
23. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού	33
Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου	34
Έκθεση Ελέγχου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	41
Έκθεση Ελέγχου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	42

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2008

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

Ισολογισμός

	Σημείωση	31.12.2008	31.12.2007
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	153.804.700	163.320.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		16.896	16.896
		153.821.596	163.336.896
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	7	819.911	1.478.449
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	592.419	5.398.230
		1.412.329	6.876.679
Σύνολο ενεργητικού		155.233.925	170.213.575
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	9	2.451.614	2.451.614
Αποθεματικά	10	1.115.415	1.115.415
Κέρδη εις νέον		12.729.481	15.493.215
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		16.296.510	19.060.244
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός	11	11.595.480	116.608.337
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	12	19.710.098	31.391.194
		31.305.578	147.999.531
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13	2.431.837	3.153.801
Δανεισμός	11	105.200.000	-
		107.631.837	3.153.801
Σύνολο υποχρεώσεων		138.937.415	151.153.331
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		155.233.925	170.213.575

Οι σημειώσεις στις σελίδες 6 έως 33 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**Οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2008****(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)****Κατάσταση αποτελεσμάτων**

		01.01.2008 έως	01.01.2007 έως
	<i>Σημείωση</i>	31.12.2008	31.12.2007
Έσοδα από μισθώματα	14	9.948.598	9.924.801
Έξοδα διοίκησης	15	(4.116.611)	(1.982.287)
Άλλα έσοδα	18	(548.018)	(117.637)
Κέρδη/ (ζημιές) εύλογης αξίας ακινήτων	6	(9.515.300)	19.450.000
Έξοδα αποκατάστασης ζημιών πυρκαγιάς		(7.042.074)	(1.895.438)
Έσοδα από ασφαλιστικές αποζημιώσεις		4.704.639	
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		(6.568.766)	25.379.439
Χρηματοοικονομικά έξοδα - καθαρά	16	(7.159.378)	(6.167.972)
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων		(13.728.144)	19.211.467
Φόρος εισοδήματος	17	10.964.409	(3.465.391)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης		(2.763.735)	15.746.076

Οι σημειώσεις στις σελίδες 6 έως 33 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**Οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2008****(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)****Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων**

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο
01 Ιανουρίου 2007	43.574.904	925.010	83.965.346	128.465.260
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	15.746.075	15.746.075
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου	(43.574.904)			(43.574.904)
Απορρόφηση συγχώνευση Εταιρίας	2.451.614		(84.027.801)	(81.576.187)
Μεταφορά		190.405	(190.405)	-
31 Δεκεμβρίου 2007	2.451.614	1.115.415	15.493.215	19.060.244
01 Ιανουαριου 2008	2.451.614	1.115.415	15.493.215	19.060.244
Κάθαρες ζημιές χρήσης	-	-	(2.763.735)	(2.763.735)
31 Δεκεμβρίου 2008	2.451.614	1.115.415	12.729.481	16.296.510

Οι σημειώσεις στις σελίδες 6 έως 33 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2008

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

Κατάσταση ταμειακών ροών

	Σημείωση	01.01.2008 έως 31.12.2008	01.01.2007 έως 31.12.2007
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	19	2.883.109	4.823.476
Καταβληθέντες τόκοι		(6.979.755)	(5.222.219)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(716.686)	(3.236.574)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(4.813.332)	(3.635.317)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Ταμειακά διαθέσιμα συγχωνευθεισών εταιριών		-	35.039
Εισπράξεις από δάνεια σε συνδεδεμένες εταιρείες			11.002.511
Τόκοι που εισπράχθηκαν		7.520	309.087
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		7.520	11.346.637
Ταμειακές ροές από χρηματοοικονομικές δραστηριότητες			
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου			14
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου			(11.002.522)
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου			(7.332)
Εισπράξεις από αναληφθέντα δάνεια			115.600.000
Αποπληρωμές δανείου συγχωνευθείσας εταιρείας			(110.489.201)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοοικονομικές δραστηριότητες		-	(5.899.041)
Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(4.805.812)	1.812.279
Ταμειακά διαθέσιμα, ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	8	5.398.230	3.585.951
Ταμειακά διαθέσιμα, ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	8	592.418	5.398.230

Οι σημειώσεις στις σελίδες 6 έως 33 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 εταιρικές οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 26^η Μαΐου 2009.

2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά την σύνταξη των συνημμένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α περιγράφονται παρακάτω. Οι αρχές αυτές, έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια για όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί από τη διοίκηση βάση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»), περιλαμβανομένων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων («ΔΛΠ») και ερμηνειών που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή 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 καταστάσεις αυτές έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως έχει τροποποιηθεί με την εκτίμηση σε δίκαιη αξία των επενδυτικών ακινήτων και των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

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

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες:

Τα παρακάτω νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων ή διερμηνείες είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2008 αλλά δεν είναι σχετικά με την Εταιρεία.

- ΔΕΕΧΠ 11, 'ΔΠΧΑ 2: Συναλλαγές Ιδίων Μετοχών Ομίλου' - Η διερμηνεία έχει εφαρμογή από την 1η Μαρτίου 2007 και διασαφηνίζει τον χειρισμό όπου οι υπάλληλοι μίας θυγατρικής εταιρείας λαμβάνουν μετοχές της μητρικής εταιρείας. Επίσης διασαφηνίζει εάν ορισμένοι τύποι συναλλαγών πρέπει να λογίζονται ως συναλλαγές με διακανονισμό με συμμετοχικούς τίτλους ή συναλλαγές με διακανονισμό τοις μετρητοίς. Η διερμηνεία δεν θα επηρεάσει τις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.
- ΔΕΕΧΠ 12, 'Συμφωνίες Παραχώρησης' - Η διερμηνεία έχει εφαρμογή από την 1η Ιανουαρίου 2008 και αναφέρεται στις εταιρείες που συμμετέχουν σε συμφωνίες παραχώρησης. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.
- ΔΕΕΧΠ 14, 'ΔΛΠ 19 - Όρια περιουσιακών στοιχείων καθορισμένων παροχών, ελάχιστο απαιτούμενο σχηματισμένο κεφάλαιο και η αλληλεπίδρασή τους' - Η διερμηνεία έχει εφαρμογή από την 1η Ιανουαρίου 2008 και αναφέρεται σε παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία και άλλα μακροχρόνια προγράμματα καθορισμένων παροχών προς τους εργαζόμενους. Η διερμηνεία διασαφηνίζει πότε οικονομικά οφέλη με τη μορφή επιστροφών από το πρόγραμμα ή μειώσεων μελλοντικών εισφορών στο πρόγραμμα πρέπει να θεωρηθούν ως διαθέσιμα, πώς η ύπαρξη ελαχίστου απαιτούμενου σχηματισμένου κεφαλαίου ενδεχομένως θα επηρέαζε τα διαθέσιμα οικονομικά οφέλη με τη μορφή μειώσεων μελλοντικών εισφορών και πότε η ύπαρξη ελαχίστου απαιτούμενου σχηματισμένου κεφαλαίου θα δημιουργούσε υποχρέωση. Εφόσον ο Όμιλος δεν έχει τέτοια προγράμματα παροχών για τους εργαζόμενους, η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.
- ΔΕΕΧΠ 15, 'Συμφωνίες για την κατασκευή ακίνητης περιουσίας' - Η διερμηνεία έχει εφαρμογή από την 1η Ιανουαρίου 2009 και αναφέρεται στους υφιστάμενους διαφορετικούς λογιστικούς χειρισμούς αναφορικά με πωλήσεις ακίνητης περιουσίας. Μερικές οικονομικές οντότητες αναγνωρίζουν το έσοδο σύμφωνα με το ΔΛΠ 18 (δηλ. όταν μεταφέρονται οι κίνδυνοι και τα οφέλη κυριότητας της ακίνητης περιουσίας) και άλλες αναγνωρίζουν το έσοδο ανάλογα με το στάδιο ολοκλήρωσης της ακίνητης περιουσίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 11. Η διερμηνεία διασαφηνίζει ποιο πρότυπο πρέπει να εφαρμοστεί σε κάθε περίπτωση. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.

Τα παρακάτω νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί αλλά δεν είναι σε ισχύ για τη λογιστική περίοδο που ξεκινά την 1 Ιανουαρίου 2008 και δεν έχουν υιοθετηθεί πρόωρα:

- ΔΠΧΑ 8, 'Τομείς Δραστηριοτήτων' - Το πρότυπο έχει εφαρμογή από την 1η Ιανουαρίου 2009 και αντικαθιστά το ΔΛΠ 14, κάτω από το οποίο οι τομείς αναγνωρίζονταν και παρουσιάζονταν με βάση μια ανάλυση απόδοσης και κινδύνου. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 8 οι τομείς αποτελούν συστατικά μιας οικονομικής οντότητας που εξετάζονται τακτικά από τον Διευθύνοντα Σύμβουλο / Διοικητικό Συμβούλιο της οικονομικής οντότητας και

παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις με βάση αυτήν την εσωτερική κατηγοριοποίηση. Ο Όμιλος θα εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 8 από την 1 Ιανουαρίου 2009.

- Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 23, 'Κόστος Δανεισμού' - Η αναθεωρημένη έκδοση του παραπάνω προτύπου έχει εφαρμογή από την 1η Ιανουαρίου 2009. Η βασική διαφορά σε σχέση με την προηγούμενη έκδοση αφορά στην κατάργηση της επιλογής αναγνώρισης ως έξοδο του κόστους δανεισμού που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού, τα οποία απαιτείται ένα σημαντικό χρονικό διάστημα προκειμένου να μπορέσουν να λειτουργήσουν ή να πωληθούν. Ο Όμιλος θα εφαρμόσει το ΔΛΠ 23 από την 1 Ιανουαρίου 2009.
- Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 2 'Παροχές που Εξαρτώνται από την Αξία των Μετοχών' - Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2009 και διευκρινίζει τον ορισμό της «προϋπόθεσης κατοχύρωσης», με την εισαγωγή του όρου «μη-προϋπόθεση κατοχύρωσης» για όρους που δεν αποτελούν όρους υπηρεσίας ή όρους απόδοσης. Επίσης διευκρινίζεται ότι όλες οι ακυρώσεις, είτε προέρχονται από την οντότητα είτε από τα συμβαλλόμενα μέρη, πρέπει να έχουν την ίδια λογιστική αντιμετώπιση. Ο Όμιλος δεν αναμένει ότι αυτή η Διερμηνεία θα έχει επίδραση στις οικονομικές του καταστάσεις.
- Αναθεωρημένο ΔΠΧΑ 3 'Συνενώσεις Επιχειρήσεων' και Τροποποιημένο ΔΛΠ 27 'Ενοποιημένες και Ιδιαίτερες Οικονομικές Καταστάσεις' - Το αναθεωρημένο ΔΠΧΑ 3 'Συνενώσεις Επιχειρήσεων' και το τροποποιημένο ΔΛΠ 27 'Ενοποιημένες Ιδιαίτερες Οικονομικές Καταστάσεις' εφαρμόζονται για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουλίου 2009. Το αναθεωρημένο ΔΠΧΑ 3 εισάγει μια σειρά αλλαγών στο λογιστικό χειρισμό συνενώσεων επιχειρήσεων οι οποίες θα επηρεάσουν το ποσό της αναγνωρισθείσας υπεραξίας, τα αποτελέσματα της περιόδου στην οποία πραγματοποιείται η συνένωση επιχειρήσεων και τα μελλοντικά αποτελέσματα. Αυτές οι αλλαγές περιλαμβάνουν την εξοδopoίηση των δαπανών που σχετίζονται με την απόκτηση και την αναγνώριση μελλοντικών μεταβολών στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου τιμήματος στα αποτελέσματα. Το τροποποιημένο ΔΛΠ 27 απαιτεί συναλλαγές που οδηγούν σε αλλαγές ποσοστών συμμετοχής σε θυγατρική να καταχωρούνται στην καθαρή θέση. Όλες οι αλλαγές των ανωτέρω προτύπων θα εφαρμοστούν από την ημερομηνία εφαρμογής τους και θα επηρεάσουν μελλοντικές αποκτήσεις και συναλλαγές με μετόχους μειοψηφίας από την ημερομηνία αυτή και μετά.
- Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 'Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων' - Το ΔΛΠ 1 έχει τροποποιηθεί για να αναβαθμίσει τη χρησιμότητα των πληροφοριών που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις και εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2009. Οι πιο σημαντικές τροποποιήσεις είναι: η απαίτηση όπως η κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων περιλαμβάνει μόνο συναλλαγές με μετόχους, η εισαγωγή μιας καινούργιας κατάστασης συνολικού εισοδήματος ("comprehensive income") που συνδυάζει όλα τα στοιχεία εσόδων και εξόδων που αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων με «λοιπά εισοδήματα» ("other comprehensive income") και της απαίτησης όπως επαναδιατυπώσεις στις οικονομικές καταστάσεις ή αναδρομικές εφαρμογές νέων λογιστικών πολιτικών παρουσιάζονται από την αρχή της ενωρίτερης συγκριτικής περιόδου. Ο Όμιλος θα κάνει τις απαραίτητες αλλαγές στην παρουσίαση των οικονομικών του καταστάσεων για το 2009.

- Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 32 και ΔΛΠ 1 Χρηματοοικονομικά Μέσα διαθέσιμα από τον κάτοχο (ή “puttable” μέσο) - Η τροποποίηση στο ΔΛΠ 32 απαιτεί όπως ορισμένα χρηματοοικονομικά μέσα διαθέσιμα από τον κάτοχο («puttable» μέσα) και υποχρεώσεις που ανακύπτουν κατά την ρευστοποίηση μιας οντότητας καταταχθούν ως Ίδια Κεφάλαια εάν πληρούνται συγκεκριμένα κριτήρια. Η τροποποίηση στο ΔΛΠ 1 απαιτεί γνωστοποίηση πληροφοριών αναφορικά με τα «puttable» μέσα που κατατάσσονται ως Ίδια Κεφάλαια. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2009. Ο Όμιλος αναμένει ότι αυτές οι τροποποιήσεις δεν θα επηρεάσουν τις οικονομικές του καταστάσεις.
- ΔΕΕΧΠ 16, ‘Αντισταθμίσεις μιας καθαρής επένδυσης σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό’ - Η διερμηνεία έχει εφαρμογή από την 1η Οκτωβρίου 2008 και έχει εφαρμογή σε μία οικονομική οντότητα που αντισταθμίζει τον κίνδυνο ξένου νομίσματος που προκύπτει από καθαρή επένδυση σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό και πληρεί τους όρους για λογιστική αντιστάθμισης σύμφωνα με το ΔΛΠ 39. Η διερμηνεία παρέχει οδηγίες σχετικά με τον τρόπο με τον οποίο μία οικονομική οντότητα πρέπει να καθορίσει τα ποσά που αναταξινομούνται από τα ίδια κεφάλαια στα αποτελέσματα τόσο για το μέσο αντιστάθμισης όσο και για το αντισταθμισμένο στοιχείο. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο, εφόσον ο Όμιλος δεν χρησιμοποιεί το λογιστικό χειρισμό της αντιστάθμισης για οποιαδήποτε επένδυση σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό.

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 ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο νόμισμα αποτίμησης βάσει των ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία της κάθε συναλλαγής. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την εξόφληση τέτοιων συναλλαγών και από την μετατροπή των χρηματικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων που είναι σε ξένο νόμισμα με τις συναλλαγματικές ισοτιμίες που ισχύουν κατά την ημερομηνία ισολογισμού, αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Επενδύσεις σε ακίνητα

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

Οι Επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητη γη και κτίρια.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης.

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

Επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται ξανά για διαρκή χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερη ενεργή, συνεχίζουν να υπολογίζονται στην εύλογη αξία.

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

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

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου, μόνο όταν είναι πιθανόν ότι η Εταιρεία θα έχει μελλοντικά οικονομικά οφέλη από το συγκεκριμένο ακίνητο και όταν το κόστος του μπορεί να μετρηθεί αξιόπιστα. Όλα τα άλλα έξοδα επιδιορθώσεων και συντήρησης καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων την χρήση που πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στο τέλος κάθε χρήσης.

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

Ακίνητα τα οποία κατασκευάζονται ή αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ταξινομούνται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και παρουσιάζονται σε κόστος μέχρι το εκάστοτε ακίνητο ολοκληρωθεί ή αρχίσει να χρησιμοποιείται. Κατά την ημερομηνία αυτή το ακίνητο επαναταξινομείται στις επενδύσεις σε ακίνητα και οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας του ακινήτου και της προηγούμενης λογιστικής του αξίας αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Αν η χρήση ενός πάγιου περιουσιακού στοιχείου μεταβληθεί και το ακίνητο χαρακτηριστεί ως επενδυτικό ακίνητο, οποιαδήποτε διαφορά που προκύπτει μεταξύ της λογιστικής και της εύλογης του αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως επανεκτίμηση της αξίας των πάγιων περιουσιακών στοιχείων, βάσει του ΔΛΠ 16. Στην περίπτωση που ένα κέρδος

από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της χρήσης.

Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

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

Μεταγενέστερες δαπάνες είτε περιλαμβάνονται στη λογιστική αξία των ενσώματων παγίων ή όταν κριθεί πιο κατάλληλο αναγνωρίζονται ως ξεχωριστό πάγιο, μόνο όταν θεωρείται πιθανόν πως θα προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία μεγαλύτερα από αυτά που αρχικά αναμενόταν σύμφωνα με την αρχική απόδοση του στοιχείου παγίου ενεργητικού και υπό την προϋπόθεση ότι το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων όταν πραγματοποιείται. Δαπάνες που απαιτούνται για την ανάπτυξη και αναβάθμιση του λογισμικού κεφαλαιοποιούνται. Ο τόκος του δανεισμού που έχει συναφθεί για τη χρηματοδότηση της κατασκευής ενσώματων ακινητοποιήσεων κεφαλαιοποιείται για το χρονικό διάστημα που απαιτείται για την ολοκλήρωση της κατασκευής των συγκεκριμένων ενσώματων ακινητοποιήσεων μέχρι την έναρξη λειτουργίας τους. Όλα τα άλλα έξοδα δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσεως (Σημείωση 0).

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

- Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	5-6	έτη
- Μεταφορικά μέσα & μηχ/κός εξοπλισμός εξοπλισμός	Έως 5	έτη

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

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσώματων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (ζημιά απομείωσης) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Σημείωση 0).

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

Άυλα περιουσιακά στοιχεία

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

Στις 31 Δεκεμβρίου 2007 η Εταιρεία δεν είχε στην κατοχή της άυλα περιουσιακά στοιχεία.

Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

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

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

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

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

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

(α) Δάνεια και απαιτήσεις

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δε διαπραγματεύονται σε ενεργείς αγορές και δεν υπάρχει πρόθεση πώλησής τους. Συμπεριλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, εκτός από εκείνα με λήξη μεγαλύτερη των 12 μηνών από την ημερομηνία ισολογισμού τα οποία συμπεριλαμβάνονται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό.

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

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

(γ) Επενδύσεις διακρατούμενες ως την λήξη

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

(δ) Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.

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

Οι επενδύσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους πλέον του κόστους συναλλαγής. Τα διαθέσιμα προς πώληση και τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω της Κατάστασης Αποτελεσμάτων μετέπειτα παρουσιάζονται στην εύλογη αξία τους. Οι εύλογες αξίες των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργείς αγορές προσδιορίζονται από τις τρέχουσες τιμές προσφοράς (bid price). Εάν η αγορά για ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού δεν είναι ενεργή και για τα μη διαπραγματεύσιμα στοιχεία, η Εταιρεία προσδιορίζει τις εύλογες αξίες με τη χρήση μεθόδων αποτίμησης.

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού κατά πόσο υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο έχει υποστεί απομείωση στην αξία. Αν στοιχειοθετείται απομείωση της αξίας, η ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Εμπορικές απαιτήσεις

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

Οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλουμένων με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το ποσό της πρόβλεψης καταχωρείται ως έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές περιλαμβάνονται στα ίδια κεφάλαια.

Άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης. Άμεσα έξοδα που σχετίζονται με την έκδοση μετοχών για την απόκτηση επιχειρήσεων περιλαμβάνονται στο κόστος κτήσεως της επιχειρήσεως που αποκτάται.

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

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 του ισολογισμού.

Φόρος εισοδήματος και αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάση της σχετικής νομοθεσίας που ισχύει την ημερομηνία Ισολογισμού. Η Διοίκηση περιοδικά ελέγχει τους υπολογισμούς φορολογίας και σε περιπτώσεις που η σχετική φορολογική νομοθεσία υπόκειται σε διαφορετικές ερμηνείες σχηματίζει σχετική πρόβλεψη για το επιπλέον ποσό που αναμένεται να πληρωθεί στις κατά τόπους 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. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία. Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται με τους μελλοντικούς φορολογικούς συντελεστές που ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται κατά την έκταση στην οποία θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

Παροχές στο προσωπικό

Η Εταιρεία δεν έχει προσωπικό στις 31.12.2008.

Προβλέψεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν:

- i. Υπάρχει μία παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων.
- ii. Είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης.
- iii. Το απαιτούμενο ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

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, βάσει της καλύτερης εκτίμησης της διοίκησης, απαιτούνται να καλύψουν την παρούσα υποχρέωση την ημερομηνία του ισολογισμού (Σημείωση 4.1). 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.

Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία των εσόδων από μίσθωση ακινήτων, παροχή υπηρεσιών αλλά και διαχείριση ακινήτων, καθώς και αγοραπωλησίες ακίνητης περιουσίας. 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.

(γ) Έσοδα από τόκους

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

Μισθώσεις

(α) Εταιρεία ως εκμισθωτής

Ακίνητα που εκμισθώνονται με λειτουργικές μισθώσεις περιλαμβάνονται στις Επενδύσεις σε Ακίνητα και επιμετρούνται σε εύλογη αξία (Σημείωση 0). Η Σημείωση 0 περιγράφει τη λογιστική αρχή αναγνώρισης εσόδων από μισθώσεις.

Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της μητρικής αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις όταν η διανομή εγκρίνεται από την Γενική Συνέλευση των μετόχων. Το πρώτο μέρισμα αναγνωρίζεται με την πληρωμή του.

Στρογγυλοποιήσεις

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

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

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

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης 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

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 καθώς και με την διατήρηση ικανών πιστωτικών ορίων προς χρήση από τις συνεργαζόμενες τράπεζες.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από την Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών στοιχείων και υποχρεώσεων.

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**Οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2008****(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)**

	2008	2007
Χρηματοοικονομικές περυσιακά στοιχεία		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό		
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις (λήξη εντός ενός έτους)	819.911	1.478.449
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (λήξη εντός ενός έτους)	592.419	5.398.230
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις- Μακροπρόθεσμες		
Δάνεια		
Ομολογιακά δάνεια		
Εώς 1 έτος	7.228.160	6.966.107
Από 1 - 3 έτη	21.684.480	20.898.320
Από 3 - 5 έτη	21.684.480	13.932.214
Άνω των 5 ετών	122.481.493	143.117.761
Σύνολο	173.078.613	184.914.401
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		
Άνω των 5 ετών	29.828,32	49.443,00
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (λήξη εντός ενός έτους)	2.331.108,68	3.104.358,00

(δ) Κίνδυνος Κτηματαγοράς

Στον χώρο της κτηματαγοράς ενσωματώνονται κίνδυνοι που έχουν να κάνουν κυρίως με α) την γεωγραφική θέση και την εμπορικότητα του ακινήτου β) την αξιοπιστία και την φερεγγυότητα του μισθωτή γ) το είδος της χρήσης του από τον μισθωτή δ) την γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο καθώς και ε) τις τάσεις εμπορικής αναβάθμισης ή υποβάθμισης της συγκεκριμένης περιοχής του ακινήτου.

Σε γενικότερο επίπεδο, όταν η οικονομία είναι ισχυρή ή /και διανύει περιόδους οικονομικής ανάπτυξης, με χαμηλό πληθωρισμό και επιτόκια, όπου σημειώνεται αύξηση των επενδύσεων, της απασχόλησης και αντίστοιχη αύξηση της κατανάλωσης, δημιουργούνται και οι εμπορικές συνθήκες για την αύξηση της ζήτησης νέων καταστημάτων και γραφείων.

Αντίθετα, σε περιπτώσεις που επικρατούν (γενικά στην οικονομία ή σε κάποιες περιοχές ιδιαίτερα) δυσμενείς οικονομικές συνθήκες ή/και περίοδοι με χαμηλή ζήτηση προϊόντων και υπηρεσιών, επηρεάζονται δυσμενώς και οι αντίστοιχοι παραγωγικοί κλάδοι, με άμεσο αποτέλεσμα το περιορισμό της ζήτησης επαγγελματικών χώρων.

Το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας της Εταιρείας σύμφωνα με το οποίο τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της αποτιμώνται περιοδικά καθώς και πρό αποκτήσεων και μεταβιβάσεων από την SAVILLS Hellas Ltd, συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή/και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων.

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 μερίσμα προς τους μετόχους, να επιστρέψει κεφάλαια προς τους μετόχους, να εκδώσει νέες μετοχές ή να προβεί σε πώληση περιουσιακών στοιχείων

Προσδιορισμός των ευλόγων αξιών

Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων βασίζεται στις τιμές ενεργής αγοράς, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Αν η πληροφόρηση αυτή δεν είναι διαθέσιμη, η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργής αγοράς ή προεξόφληση ταμειακών ροών.

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

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων που διαπραγματεύονται σε ενεργούς αγορές (χρηματιστήρια) (π.χ. μετοχές), προσδιορίζεται από τις δημοσιευόμενες τιμές που ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού χρησιμοποιείται η τιμή προσφοράς και για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού χρησιμοποιείται η τιμή ζήτησης.

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων που δεν διαπραγματεύονται σε ενεργούς αγορές προσδιορίζεται με την χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

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.

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 υποκειμένες σε διαφορετικούς όρους μισθωτηρίων ή λοιπών συμβολαίων), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ώστε να απεικονίζουν αυτές τις διαφορές.

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

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

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

Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τρεχουσών ή προσφάτων τιμών 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.

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.

5. Πληροφόρηση κατά τομέα

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην εκμίσθωση εμπορικών ακινήτων (καταστήματα) μόνο στην ελληνική αγορά και ως εκ' τούτου δεν απαιτείται περαιτέρω ανάλυση κατά επιχειρηματικό και γεωγραφικό τομέα.

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2008

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

6. Επενδύσεις σε ακίνητα

	31.12.2008	31.12.2007
Υπόλοιπο έναρξης	163.320.000	143.870.000
Προσθήκες		
Κέρδη στην εύλογη αξία	(9.515.300)	19.450.000
Υπόλοιπο λήξης της χρήσης	153.804.700	163.320.000

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας επανεκτιμήθηκαν στις 31 Δεκεμβρίου 2008 από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές (SAVILLS Hellas Ltd)

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν οικόπεδα και ακίνητα στις πόλεις Αθηνών (περιοχές Ελληνικού, Ταύρου, Μεταμόρφωσης, Αιγάλεω/Αγ. Βαρβάρα), Πάτρας, Θεσσαλονίκης (περιοχή Πυλαίας) και Λάρισας. Στα εν λόγω ακίνητα στεγάζονται κυρίως τα υπερκαταστήματα της Εταιρείας Praktiker Hellas Εμπορική Α.Ε.

7. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	31.12.2008	31.12.2007
Προκαταβολές	101.535	346
Έξοδα Επομένων Χρήσεων	277	
Λοιπές απαιτήσεις	-	401.899
Φόρος Εισοδήματος εισπρακτέος	718.099	1.076.204
Σύνολο	819.911	1.478.449

Ο φόρος εισοδήματος της χρήσης περιλαμβάνει την προκαταβολή του φόρου εισοδήματος της προηγούμενης χρήσης (1.076.204 Ευρώ) μειωμένη κατά την υποχρέωση απόδοσης χαρτοσήμου και ΟΓΑ επί ενοικίων συνολικού ύψους 358.106 Ευρώ.

Ποσό ίσο με €388.166 της μείωσης των Λοιπών Απαιτήσεων οφείλεται στην διενέργεια πρόβλεψης.

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2008

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

8. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα αναλύονται ως εξής:

	31.12.2008	31.12.2007
Διαθέσιμα στο ταμείο και σε τράπεζες	592.419	5.398.230

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

9. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο αναλύεται ως εξής:

	Αριθμός μετοχών	Κοινές μετοχές
1 Ιανουαρίου 2007	1.593.561	43.574.904
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου		(11.002.522)
Ακύρωση Ιδίων Μετοχών	(1.593.561)	(32.572.382)
Απορρόφηση/Συγχώνευση εταιρίας	119.942	2.451.614
31 Δεκεμβρίου 2007	119.942	2.451.614
1 Ιανουαρίου 2008	119.942	2.451.614
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου		
Ακύρωση Ιδίων Μετοχών		
Απορρόφηση/Συγχώνευση εταιρίας		
31 Δεκεμβρίου 2008	119.942	2.451.614

Στις 31 Δεκεμβρίου 2008, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αποτελείται από 119.942 μετοχές (2007:119.942) ονομαστικής αξίας 20,44 Ευρώ ανά μετοχή (2007:20,44 Ευρώ ανά μετοχή). Το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο.

Η Εταιρεία δεν έχει δικαιώματα προαίρεσης μετοχών.

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**Οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2008****(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)****10. Τακτικό Αποθεματικό**

	Τακτικό αποθεματικό	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2007	925.010	925.010
Μεταφορά από τα κέρδη εις νέον	190.405	190.405
Λοιπές κινήσεις		-
31 Δεκεμβρίου 2007	1.115.415	1.115.415
1 Ιανουαρίου 2008	1.115.415	1.115.415
Μεταφορά από τα κέρδη εις νέον	-	-
Φόρος μεταφερόμενος απευθείας στην καθαρή θέση		-
31 Δεκεμβρίου 2008	1.115.415	1.115.415

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

11. Δανεισμός

	31.12.2008	31.12.2007
Μακροπρόθεσμος		
Ομολογιακά δάνεια	11.595.480	-
Σύνολο Μακροπρόθεσμου	11.595.480	116.608.337
Βραχυπρόθεσμος		
Ομολογιακά δάνεια	105.200.000	-
Σύνολο Βραχυπρόθεσμου	105.200.000	-
Σύνολο δανεισμού	116.795.480	116.608.337

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2008

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

Το ομολογιακά δάνεια αναλύονται ως εξής:

α) Ομολογιακό δάνειο ύψους € 10.400.000

Στις 11 Ιουνίου 2007 η Εταιρεία εξέδωσε 104 ομολογίες ονομαστικής αξίας 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 και η εύλογη αξία του παραπάνω ομολογιακού δανείου παρουσιάζονται κατωτέρω:

	<u>Λογιστική Αξία</u>		<u>Εύλογη Αξία</u>	
	2008	2007	2008	2007
Ομολογιακό Δάνειο σταθερού επιτοκίου	10.612.622	10.400.000	11.595.480,00	11.408.337,00

Η εύλογη αξία της υποχρέωσης στις 31 Δεκεμβρίου 2008 ανέρχεται σε € 11.595.480. Η εύλογη αξία έχει υπολογιστεί χρησιμοποιώντας το επιτόκιο της αγοράς ενός παρόμοιου ομολογιακού δανείου.

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

	2008	2007
01 Ιανουαρίου	11.408.337	0
Ονομαστική αξία ομολογίας εκδοθείσας στις 11.06.2007		10.400.000
Σύν: 5,68% προεξόφληση μελλοντικών ταμειακών ροών σε παρούσα αξία		1.017.498
Υποχρέωση κατά την αρχική αναγνώριση		<u>11.417.498</u>
Τόκος έξοδα	820.387	45.589,00
Διαχωρισμός (Unwind) υποχρέωσης		-54.750,00
Τόκος που πληρώθηκε	<u>-633.244</u>	<u>0</u>
31 Δεκεμβρίου	11.595.480	11.408.337

Η εύλογη αξία της υποχρέωσης στις 31 Δεκεμβρίου 2008 ανέρχεται σε € 11.595.480. Η εύλογη αξία έχει υπολογιστεί χρησιμοποιώντας το επιτόκιο της αγοράς (6,08%) ενός παρόμοιου ομολογιακού δανείου.

β) Ομολογιακό δάνειο ύψους € 105.200.000

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 προς . 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.

Η εύλογη αξία του δανείου (κυμαινόμενου επιτοκίου) προσεγγίζει την λογιστική του αξία στις διάφορες ημερομηνίες του ισολογισμού, καθώς η επίδραση της προεξόφλησης δεν είναι σημαντική. Η εύλογη αξία έχει υπολογιστεί βάση χρηματοροών χρησιμοποιώντας ένα επιτόκιο σύμφωνο με τα τελευταία ισχύοντα κυμαινόμενα επιτόκια στο τέλος της χρήσης.

Εξαιτίας της ζημίας ποσού € 9.515.300 που υπέστη η Εταιρεία από την απομείωση της αξίας των ακινήτων της κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2008, το ομολογιακό της δάνειο κατέστη μεγαλύτερο από το 65% της αξίας αποτίμησης των ακινήτων της, με αποτέλεσμα να αθετήσει όρο της συμφωνίας του ομολογιακού της δανείου, με συνέπεια η σχετική υποχρέωσή να καταστεί πληρωτέα με την πρώτη ζήτηση. Εξαιτίας αυτών, η προαναφερθείσα δανειακή υποχρέωση ταξινομήθηκε στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

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

12. Αναβαλλόμενη φορολογία

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

	31.12.2008	31.12.2007
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	30.805.591	40.275.706
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	(11.095.493)	(8.884.513)
Αναβαλλόμενη φορολογία (καθαρή)	19.710.098	31.391.193

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

Η συνολική μεταβολή στην αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση είναι η ακόλουθη:

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2008

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

	31.12.2008	31.12.2007
Υπόλοιπο αρχής χρήσης	31.391.193	28.547.752
Χρέωση κατάστασης αποτελεσμάτων (Σημ. 17)	(11.681.095)	2.843.442
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	19.710.098	31.391.194

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:

	Διαγραφή ύλων και ενσώματων	Αναγνώριση επενδυτικού ακινήτου	Λοιπά	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2007	2.650	33.922.980	733.124	34.658.754
Χρέωση/ (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	1.833	4.862.500	752.619	5.616.952
Λοιπά	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2007	4.483	38.785.480	1.485.743	40.275.706
1 Ιανουαρίου 2008	4.483	38.785.480	1.485.743	40.275.706
Χρέωση/ (πίστωση) στην κατάσταση	(4.483)	(8.024.540)	(1.441.092)	(9.470.115)
31 Δεκεμβρίου 2008	-	30.760.940	44.651	30.805.591

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις:

	Διαγραφή ύλων και ενσώματων παγίων στοιχείων	Λοιπά	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2007	2.751	6.108.251	6.111.002
Χρέωση/ (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	1.833	2.771.678	2.773.511
31 Δεκεμβρίου 2007	4.584	8.879.929	8.884.513
1 Ιανουαρίου 2008	4.584	8.879.929	8.884.513
Χρέωση/ (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	63.897	2.147.083	2.210.980
31 Δεκεμβρίου 2008	68.481	11.027.012	11.095.493

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

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**Οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2008****(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)****13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις**

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	31.12.2008	31.12.2007
Προμηθευτές	1.253.695	418.891
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 22)	153.599	144.170
Εγγύηση ενοικίου	29.828	49.443
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι-τέλη	70.900	6.578
Έξοδα Χρήσης Δεδουλευμένα	921.257	2.522.480
Επιταγές Πληρωτέες		-
Λοιπά	2.557	12.238
Σύνολο	2.431.837	3.153.801

Στον λογαριασμό έξοδα χρήσης δεδουλευμένα περιλαμβάνεται ποσό ίσο με € 906.256 το οποίο αφορά τόκους ομολογιακού δανείου ονομαστικής αξίας € 105.200 χιλ.

14. Έσοδα

	01.01.2008 έως 31.12.2008	01.01.2007 έως 31.12.2007
Έσοδα από μισθώματα	9.948.598	9.924.801
	9.948.598	9.924.801

Η περίοδος μισθώσεως κατά των ακινήτων της Εταιρείας (με συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης, είναι τουλάχιστον 12 έτη. Τα ενοίκια αναπροσαρμόζονται ετησίως 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 ακυρόσιμα) μισθώματα εισπρακτέα από συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων, μη συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών αναπροσαρμογών, έχουν ως εξής:

	01.01.2008 έως 31.12.2008	01.01.2007 έως 31.12.2007
Μέχρι 1 έτος	664.990	664.797
Από 2 έως 5 έτη	2.316.153	2.403.087
Πάνω από 5 έτη	3.165.111	3.741.976
	6.146.254	6.809.859

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2008

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

15. Έξοδα διοίκησης (ανά κατηγορία)

	01.01.2008	01.01.2007
	εώς	εώς
	31.12.2008	31.12.2007
Παροχές σε εργαζομένους	-	7.867
Αμοιβές τρίτων	1.111.450	1.012.519
Μεταφορικά έξοδα	759	1.055
Αμοιβές Δ.Σ. (Σημείωση 22)	-	2.000
Ασφάλιστρα	99.227	173.061
Διαχείρισης περιουσίας	732.851	241.086
Χαρτόσημο Δανείου	754	268.260
Φόροι Τέλη	1.799.986	206.878
Λοιπά	371.583	69.560
Σύνολο	4.116.611	1.982.287

16. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά

	01.01.2008	01.01.2007
	εώς	εώς
	31.12.2008	31.12.2007
Τόκοι Έξοδα:		
Έξοδα τόκων τραπεζικών δανείων	(6.260.641)	(4.148.509)
Προεξόφληση ομολογιακού δανείου σε παρούσα αξία		(1.017.498)
Δεδουλευμένα έξοδα τόκων τραπεζικών δανείων	(906.257)	(1.112.936)
Δάνεια-Διαχωρισμός (Unwind) Προεξόφλησης δανείου σε παρούσα αξία		-
	(7.166.898)	(6.278.943)
Τόκοι Έσοδα:		
Έσοδα από τόκους τραπεζικών καταθέσεων	7.520	79.339
Έσοδα τόκων δανείων από συνδεδεμένα μέρη		31.632
	7.520	110.971
Καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος	(7.159.378)	(6.167.972)

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2008

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

17. Φόρος εισοδήματος

	01.01.2008 έως 31.12.2008	01.01.2007 έως 31.12.2007
Φόρος χρήσης (ΦΜΑΠ)	716.686	621.949
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημείωση 12)	(11.681.095)	2.843.442
Σύνολο	(10.964.409)	3.465.391

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:

	01.01.2007 έως 31.12.2007	01.01.2007 έως 31.12.2007
Κέρδη προ φόρων	(13.728.144)	19.211.467
Φόρος υπολογισμένος με βάση τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές	(3.432.036)	4.802.867
Αλλαγές φορολογικών συντελεστών	(5.287.012)	-
Επίδραση αλλαγής φορολογικής βάσης στα ακίνητα λόγω αναπροσαρμογής βάσει Ν.	(2.906.801)	-
Εισόδημα που δεν υπόκειται σε φόρο	(80.980)	(2.019.403)
Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας	716.686	621.949
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	25.733	59.979
Φόρος	(10.964.409)	3.465.392

18. Άλλα έσοδα/(έξοδα)

	01.01.2008 έως 31.12.2008	01.01.2007 έως 31.12.2007
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	0	141.710
Φορολογικά πρόστιμα και προσωνξήσεις	(36.029)	(239.916)
Συναλλαγματικές διαφορές	(1.356)	4.168
Απομειώσεις λοιπών απαιτήσεων	(388.166)	0
Διαγραφές ενσώματων παγίων	-	(23.600)
Λοιπά	(122.466)	0
Άλλα έσοδα/(έξοδα)	(548.018)	(117.638)

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**Οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2008****(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)****19. Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες**

	01.01.2008 έως 31.12.2008	01.01.2007 έως 31.12.2007
(Ζημιές) / Κέρδη προ φόρων	(13.728.144)	19.211.466
Προσαρμογές για :		
(Κέρδη) / ζημιές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα (Σημείωση 6)	9.515.300	(19.450.000)
Χρηματοοικονομικό κόστος - καθαρό (Σημείωση 16)	7.159.378	6.167.972
Διαγραφές παγίων	-	23.600
Απομειώσεις (Σημείωση 7)	388.166	
Φορολογικά πρόστιμα και προσαυξήσεις (Σημείωση 18)	36.029	239.916
	3.370.730	6.192.954
Μεταβολές στο Κεφάλαιο κίνησης		
Πελάτες και στις λοιπές απαιτήσεις	270.372	85.219
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	(757.993)	(1.454.697)
	(487.620)	(1.369.478)
Ταμειακές εισροές / (εκροές) από λειτουργικές δραστηριότητες	2.883.109	4.823.476

20. Ανειλημμένες υποχρεώσεις**Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις**

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

21. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις. Επίσης δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές δικαστικών ή διοικητικών οργάνων. Οι φορολογικές δηλώσεις και τα βιβλία της Εταιρείας δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις που έληξαν μετά την 31η Δεκεμβρίου 2002, με συνέπεια να υπάρχει το ενδεχόμενο επιβολής πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων κατά το χρόνο που οι χρήσεις αυτές ελεγχθούν και οριστικοποιηθούν. Η έκβαση του φορολογικού 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.

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2008

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

22. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία είναι 100% θυγατρική της Retail Parks ΕΛΛΑΣ Α.Ε ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ στην οποία συμμετέχει κατά 98% η Practiker 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 Practiker 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:

	Έτος που έληξε	
	31/12/2008	31/12/2007
α) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών		
Αμοιβές Διαχείρισης		
Λοιπές συνδεδεμένες της μητρικής	653.614,66	385.255,91
β) Χρηματοοικονομικά έξοδα από δανεισμό		
Τραπεζικά δάνεια		
Λοιπά Συνδεδεμένα μέρη (PanEuropean Investments Holland B.V, Henderson Indirect Property Sarl)	820.386,68	45.589,00
γ) Αμοιβές και παροχές διοίκησης		
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές	0	2.000,00
δ) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη		
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη		
Λοιπά Συνδεδεμένα μέρη	153.599	144.169,78
Σύνολο		
ε) Υπόλοιπα που προέρχονται από δάνεια από συνδεδεμένα μέρη		
Δάνεια από Λοιπά Συνδεδεμένα Μέρη:		
Υπόλοιπο Έναρξης	11.408.337,00	0
Απορρόφηση/Συγχώνευση Εταιρίας		10.400.000,00
Αποπληρωμές περιόδου	-633.243,68	-10.400.000,00
Αναλήψεις περιόδου		11.417.498,00
Τόκοι έξοδα	820.386,68	45.589,00
Διαχωρισμός (Unwind) υποχρέωσης		-54.750,00
	<u>11.595.480,00</u>	<u>11.408.337,00</u>

Τα τραπεζικά δάνεια αφορούν το ομολογιακό δάνειο ύψους 10.400 χιλ Ευρώ που η Εταιρεία έχει εκδώσει στα συνδεδεμένα μέρη Paneuropean Investments Holland B.V και Henderson Indirect Property Srl (Σημείωση 11)

23. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Όπως αναφέρθηκε και στην Σημείωση 11 των οικονομικών καταστάσεων, εξαιτίας της ζημίας ποσού € 9.515.300 που υπέστη η Εταιρεία από την απομείωση της αξίας των ακινήτων της κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2008 και του προκύψαντος αρνητικού κεφαλαίου κινήσεως ποσού € 106.219.508, που είχε κατά την ημερομηνία αυτή, η Εταιρεία την 1 Φεβρουαρίου 2009 κατέβαλλε στην πιστώτρια τράπεζα ποσό € 5,2 εκ. πλέον των σχετικών εξόδων. Το ποσό αυτό, που αποτελεί τη διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας του ομολογιακού της δανείου και του ποσού που αντιπροσωπεύει ποσοστό 65% επί της αξίας αποτίμησης των ακινήτων της, καταβλήθηκε με σκοπό την αποκατάσταση της σημειωθείσας παραβίασης του προαναφερθέντος.

Κατά την 31 Μαρτίου 2009, προέκυψε περαιτέρω απομείωση της αξίας των ακινήτων της Εταιρείας κατά ποσό € 11.924.700, με αποτέλεσμα να μην ικανοποιείται ο προαναφερθείς δανειακός όρος κατά την ημερομηνία αυτή. Κατόπιν αυτού η εταιρεία προτίθεται να αποπληρώσει ποσό Ευρώ 7.400.000,00, του ομολογιακού δανείου προκειμένου να ικανοποιηθεί ο όρος της Σύμβασης του Ομολογιακού Δανείου.

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2008

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ Δ.Σ.

της CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

επί ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 43^α 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 2008 (1.1-31.12.2008) όπως αυτές καταρτίστηκαν με βάση τα Δ.Π.Χ.Π.

Το Διοικητικό Συμβούλιο σας γνωρίζει τα παρακάτω:

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσεως οι εργασίες αποπεράτωσης του ακινήτου, της Πυλαίας λόγω της πυρκαγιάς ολοκληρώθηκαν, και ουδέν άλλο σημαντικό γεγονός, συνέβη.

Εξαιτίας της ζημίας ποσού € 9.515.300 που υπέστη η Εταιρεία από την απομείωση της αξίας των ακινήτων της κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2008, το ομολογιακό της δάνειο κατέστη μεγαλύτερο από το 65% της αξίας αποτίμησης των ακινήτων της, με αποτέλεσμα να αθετήσει όρο της συμφωνίας του ομολογιακού της δανείου, με συνέπεια η σχετική υποχρέωσή να καταστεί πληρωτέα με την πρώτη ζήτηση. Εξαιτίας αυτών, η προαναφερθείσα δανειακή υποχρέωση ταξινομήθηκε στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Η Εταιρεία την 1 Φεβρουαρίου 2009 κατέβαλλε στην πιστώτρια τράπεζα ποσό € 5,2 εκ. πλέον των σχετικών εξόδων. Το ποσό αυτό, που αποτελεί τη διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας του ομολογιακού της δανείου και του ποσού που αντιπροσωπεύει ποσοστό 65% επί της αξίας αποτίμησης των ακινήτων της, καταβλήθηκε με σκοπό την αποκατάσταση της σημειωθείσας παραβίασης του προαναφερθέντος.

Κατά την 31 Μαρτίου 2009, προέκυψε περαιτέρω απομείωση της αξίας των ακινήτων της Εταιρείας κατά ποσό € 11.924.700, με αποτέλεσμα να μην ικανοποιείται ο προαναφερθείς δανειακός όρος κατά

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2008

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

την ημερομηνία αυτή. Κατόπιν αυτού η εταιρεία προτίθεται να αποπληρώσει ποσό Ευρώ 7.400.000,00, του ομολογιακού δανείου προκειμένου να ικανοποιηθεί ο όρος της Σύμβασης του Ομολογιακού Δανείου.

ΕΞΕΛΙΞΗ ΚΑΙ ΕΠΙΔΟΣΕΙΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Κύκλος εργασιών: Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας αφορά έσοδα από μισθώματα τα οποία ανήλθαν σε € 9.948.597,79 την χρήση 2008 έναντι € 9.924,801 την προηγούμενη χρήση, παρουσιάζοντας αύξηση της τάξεως του 0,24% λόγω της ωρίμανσης των μισθώσεων.

Καθαρά Κέρδη: Οι καθαρές μετά φόρων ζημίες της χρήσης ανήλθαν σε €2.763.735 έναντι € 15.746.075 κερδών της προηγούμενης χρήσης. Η σημαντική διαφορά της τάξεως του 117,5%, οφείλεται κυρίως:

- Στην αύξηση, των εξόδων διοίκησης, τα οποία διαμορφώθηκαν σε € 4.116.611 εντός της έτους 2008, σε σχέση με € 1.982.287 το 2007. Η αύξηση αυτή, οφείλεται κυρίως της παρακρατηθέντες φόρους των δαπανών για την αποκατάσταση του καταστραφέντος από πυρκαγιά κτηρίου στην Πυλαία Θεσσαλονίκης, καθώς και στην αύξηση των εξόδων διαχείρισης.
- Κατά τη χρήση 2008, τα έξοδα αποκατάστασης ζημιών πυρκαγιάς του ακινήτου της Πυλαίας αυξήθηκαν κατά € 5.146.636 ,σε σχέση με την προηγούμενη χρήση ενώ παράλληλα σημειώθηκε αύξηση των εσόδων από ασφαλιστικές αποζημιώσεις ,εξαιτίας του παραπάνω γεγονότος κατά 4.704.639,00 ευρώ.
- Οι ζημίες αναπροσαρμογής της αξίας των ακινήτων διαμορφώθηκαν σε ευρώ 9.515.300 έναντι € 19.450.000 κερδών το 2007.
- Τα αποτελέσματα χρήσεως επιβαρύνθηκαν με 388.166 ευρώ κατά την παρούσα χρήση τα οποία αφορούν απομειώσεις λοιπών απαιτήσεων.
- Κατά την προηγούμενη χρήση ο αναβαλλόμενος φόρος πού χρεώθηκε στο αποτέλεσμα ανήρχετο σε 2.843.442 ευρώ , ενώ κατά την παρούσα χρήση πραγματοποιήθηκε αναβαλλόμενο έσοδο ύψους 11.681.095 ευρώ. Η μεταβολή προέρχεται κυρίως από την μείωση της εύλογης αξίας των ακινήτων.

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

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2008

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

Αριθμοδείκτες Αποδοτικότητας

		<u>2008</u>	<u>2007</u>
Αποδοτικότητα Ιδίων Κεφαλαίων	$= \frac{\text{Καθαρά αποτελέσματα}}{\text{Ίδια Κεφάλαια}}$	----- (16,96%)	83%
Αποδοτικότητα Επενδεδυμένων Κεφαλαίων	$= \frac{\text{Καθαρά αποτελέσματα}}{\text{Σύνολο Ενεργητικού}}$	(1,78%)	9%

Αριθμοδείκτης Ρευστότητας

		<u>2008</u>	<u>2007</u>
Δείκτης Κυκλοφοριακής Ρευστότητας	$= \frac{\text{Κυκλοφορούν Ενεργητικό}}{\text{Βραχυπ. Υποχρεώσεις}}$	0,01	2,18

Αριθμοδείκτες Διάρθρωσης Κεφαλαίων

		<u>2008</u>	<u>2007</u>
Δείκτης Συνολικής Δανειακής Επιβάρυνσης	$= \frac{\text{Σύνολο Δανειακών Υποχρεώσεων}}{\text{Ίδια Κεφάλαια}}$	7,17	6,12
Ίδια Κεφάλαια προς Συνολικά	$= \frac{\text{Ίδια Κεφάλαια}}{\text{Συνολικά κεφάλαια}}$	10,50%	11%

Αριθμοδείκτες Δραστηριότητας

		<u>2008</u>	<u>2007</u>
Μέση Περίοδος Είσπραξης Απαιτήσεων	$= \frac{\text{Μέσος Όρος Απαιτήσεων *365}}{\text{Πωλήσεις}}$	--	--
Κυκλοφοριακή Ταχύτητα Ενεργητικού	$= \frac{\text{Πωλήσεις}}{\text{Σύνολο Ενεργητικού}}$	0,064	0,058

Όπως παρουσιάζεται από την παραπάνω ανάλυση, η ταχύτητα είσπραξης των απαιτήσεων της Εταιρείας παραμένει το ίδιο ικανοποιητική σε σχέση με την προηγούμενη χρήση.

Επιπλέον, η Εταιρεία χρησιμοποιεί το ίδιο εντατικά τα περιουσιακά της στοιχεία σε σχέση με πέρυσι, προκειμένου να πραγματοποιεί τα έσοδά της. Η δανειακή επιβάρυνση της Εταιρείας έχει παραμείνει σχεδόν σταθερή έναντι της προηγούμενης χρήσης.

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2008

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

Σαν συνέπεια το ποσοστό του συνόλου του ενεργητικού που έχει χρηματοδοτηθεί από τους φορείς της Εταιρείας ανέρχεται σε 10,50% το 2008 έναντι 11% της προηγούμενης χρήσης. Η ρευστότητα της Εταιρείας παρουσιάζεται μειωμένη κατά την κλειόμενη χρήση κυρίως λόγω του παρακάτω γεγονότος: Κατά τη διάρκεια της χρήσης εκταμιεύθηκαν μεγάλα ποσά, λόγω της ανακατασκευής και επισκευής του ακινήτου στην Πυλαία Θεσσαλονίκης λόγω της πυρκαγιάς.

Επί πλέον οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της εταιρείας αυξήθηκαν σε σχέση με την προηγούμενη χρήση (2008: ευρώ 107.631.837 , ενώ το 2007 :ευρώ 3.153.801) λόγω του γεγονότος ότι ποσό ίσο με 105.200.000,00 των δανειακών υποχρεώσεων της εταιρείας προς την τράπεζα HSBC ταξινομήθηκε στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, ως συνέπεια της αθέτησης όρου της σχετικής σύμβασης, στις 31/12/2008.

Θα πρέπει να επισημάνουμε ότι η υψηλή διακύμανση του Δείκτη Αποδοτικότητας Ιδίων Κεφαλαίων οφείλεται κυρίως στο γεγονός ότι στην παρούσα χρήση η εταιρεία παρουσίασε ζημίες ύψους 2.763.735 ευρώ έναντι κερδών της προηγούμενης χρήσης ύψους 15.746.075 ευρώ.

Πιο ακριβή εικόνα, παρουσιάζει ο Δείκτης Αποδοτικότητας Επενδυμένων Κεφαλαίων της Εταιρείας. Η απόδοση του συνόλου των επενδύσεων της Εταιρείας μειώθηκε κατά το 2008 (-1,78% από 9% το 2007).

Οι λειτουργικές εισροές της Εταιρείας κατά την διάρκεια της χρήσης ανέρχονται σε € 3.370.730 και χρησιμοποιήθηκαν για την κάλυψη της πληρωμής των φόρων της Εταιρείας ύψους (€ 716.686) και για μέρος της πληρωμής των τόκων της Εταιρείας.

Το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρείας ανήλθε στις 31.12.2008 σε € 153.804.700 έναντι €163.320.000 στις 31.12.2007, και η αποτίμησή του έγινε από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές (ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ-ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ SAVILLS Hellas Ltd). Οι ζημίες αναπροσαρμογής της αξίας των ακινήτων διαμορφώθηκαν σε € 9.515.300 έναντι € 19.450.000 κερδών το 2007.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης, δεν πραγματοποιήθηκαν αποκτήσεις ή πωλήσεις 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.

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

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.

Το γενικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας εστιάζεται στη μίθ 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

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (στην Ελλάδα) και συνεπώς όλες η συναλλαγές της Εταιρείας διεξάγονται σε Ευρώ. Η Εταιρεία Ο Όμιλος 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. Για την μείωση της έκθεσης της Εταιρείας σε διακυμάνσεις των επιτοκίων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάση σύμβασης σε περίοδο τριών μηνών.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης 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

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 καθώς και με την διατήρηση ικανών πιστωτικών ορίων προς χρήση από τις συνεργαζόμενες τράπεζες.

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

(δ) Κίνδυνος Κτηματαγοράς

Στον χώρο της κτηματαγοράς ενσωματώνονται κίνδυνοι που έχουν να κάνουν κυρίως με α) την γεωγραφική θέση και την εμπορικότητα του ακινήτου β) την αξιοπιστία και την φερεγγυότητα του μισθωτή γ) το είδος της χρήσης του από τον μισθωτή δ) την γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο καθώς και ε) τις τάσεις εμπορικής αναβάθμισης ή υποβάθμισης της συγκεκριμένης περιοχής του ακινήτου.

Σε γενικότερο επίπεδο, όταν η οικονομία είναι ισχυρή ή /και διανύει περιόδους οικονομικής ανάπτυξης, με χαμηλό πληθωρισμό και επιτόκια, όπου σημειώνεται αύξηση των επενδύσεων, της απασχόλησης και αντίστοιχη αύξηση της κατανάλωσης, δημιουργούνται και οι εμπορικές συνθήκες για την αύξηση της ζήτησης νέων καταστημάτων και γραφείων.

Αντίθετα, σε περιπτώσεις που επικρατούν (γενικά στην οικονομία ή σε κάποιες περιοχές ιδιαίτερα) δυσμενείς οικονομικές συνθήκες ή/και περίοδοι με χαμηλή ζήτηση προϊόντων και υπηρεσιών, επηρεάζονται δυσμενώς και οι αντίστοιχοι παραγωγικοί κλάδοι, με άμεσο αποτέλεσμα το περιορισμό της ζήτησης επαγγελματικών χώρων.

Το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας της Εταιρείας σύμφωνα με το οποίο τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της αποτιμώνται περιοδικά καθώς και πρό αποκτήσεων και μεταβιβάσεων από την SAVILLS Hellas Ltd, συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή/και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων.

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.

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2008

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

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

ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΙΔΙΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Την 31η Δεκεμβρίου 2008 η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Η Εταιρεία έχει στην κατοχή της οικόπεδα και ακίνητα σε διάφορες πόλεις της Ελλάδος (Αθήνα, Πάτρα, Λάρισα κτλ). Η περίοδος μισθώσεως των ακινήτων της Εταιρείας (με συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης, είναι κατά μέσο όρο 16 έτη. Τα ενοίκια αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τους όρους των συμβάσεων σε σχέση με το ΔΤΚ.

Δεδομένου, των ελκυστικών αποδόσεων των μισθωμάτων και των εξαιρετικά φερέγγυων μισθωτών των ακινήτων, η καλή πορεία της Εταιρείας θεωρείται βέβαιη.

Κατά το 2009, προβλέπεται η βελτίωση των κερδών της Εταιρείας και της οικονομικής της κατάστασης.

ΓΙΑ ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Αθήνα , 26^η Μαΐου, 2009

ΙΑΝ ΕΝΤΟΥΑΡΝΤ ΜΠΕΙΚΕΡ

ΦΛΑΒΙΟ ΑΟΥΓΚΟΥΣΤΟ ΚΑΖΕΡΟ

ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

ΜΕΡΙ ΦΡΑΝΣΙΣ ΧΑΡΝΕΤΙ

ΜΕΛΟΣ

Η ανωτέρω Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας που αποτελείται από 07 σελίδες είναι η αναφερόμενη στην Έκθεση Ελέγχου των Οικονομικών Καταστάσεων 31/12/2008 η οποία εκδόθηκε την 26ην Μαΐου , 2009.

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2008

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

Έκθεση Ελέγχου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2008

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

Έκθεση Ελέγχου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή