

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις

για τη χρήση 2013

(από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2013)

σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

(«ΔΠΧΑ»)

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2013

(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^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 2013 (1.1-31.12.2013) 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 €6.448.471 την χρήση 2013 έναντι €6.447.110 την προηγούμενη χρήση, δίχως να παρουσιάσουν ουσιαστική μεταβολή.

Καθαρά Κέρδη: Τα καθαρά μετά φόρων κέρδη της χρήσης ανήλθαν σε €4.995.561 έναντι (€2.027.748) ζημιών της προηγούμενης χρήσης. Η μείωση των ζημιών κατά την τρέχουσα περίοδο οφείλεται στην μείωση των ζημιών εύλογης αξίας ακινήτων, η οποία διαμορφώθηκε σε €4.288.876 έναντι €7.800.000 στην χρήση 2012 καθώς επίσης και στην αλλαγή του φορολογικού καθεστώτος της εταιρείας κατά την 31/12/2013 λόγω της εξαγοράς της εταιρείας από την Eurobank Properties A.E.E.A.Π. Η φορολόγηση της εταιρείας θα πραγματοποιείται σύμφωνα με τις διατάξεις που διέπουν τη φορολογία εταιριών επένδυσης σε ακίνητη περιουσία κι επομένως δεν υφίσταται η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση η οποία είχε δημιουργηθεί από τις προσωρινές διαφορές των προηγούμενων χρήσεων.

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

Αριθμοδείκτες Αποδοτικότητας

		2013
Αποδοτικότητα Ιδίων Κεφαλαίων	$= \frac{\text{Καθαρά Αποτελέσματα}}{\text{Ίδια Κεφάλαια}}$	8,05%
Αποδοτικότητα Επενδεδυμένων Κεφαλαίων	$= \frac{\text{Καθαρά Αποτελέσματα}}{\text{Σύνολο Ενεργητικού}}$	4,19%

Αριθμοδείκτης Ρευστότητας

		2013
Δείκτης Κυκλοφοριακής Ρευστότητας	$= \frac{\text{Κυκλοφορούν Ενεργητικό}}{\text{Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις}}$	0,98

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2013****(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)****Αριθμοδείκτες Διάρθρωσης Κεφαλαίων**

		<u>2013</u>
Δείκτης Συνολικής Δανειακής Επιβάρυνσης	$= \frac{\text{Σύνολο Δανειακών Υποχρεώσεων}}{\text{Ίδια Κεφάλαια}}$	0,90
Ίδια Κεφάλαια προς Συνολικά	$= \frac{\text{Ίδια Κεφάλαια}}{\text{Συνολικά}}$	51,99%

Αριθμοδείκτης Δραστηριότητας

		<u>2013</u>
Κυκλοφοριακή Ταχύτητα Ενεργητικού	$= \frac{\text{Πωλήσεις}}{\text{Σύνολο Ενεργητικού}}$	0,05

Όπως παρουσιάζεται από την παραπάνω ανάλυση, τα Ίδια Κεφάλαια της εταιρείας έχουν αυξηθεί σημαντικά κατά την τρέχουσα χρήση λόγω της κεφαλαιοποίησης ομολογιακού δανείου ύψους €10.400.000 και των οφειλόμενων τόκων ύψους €1.608.533 στην οποία προέβη η Εταιρεία στις 26/11/2013 με αντίστοιχη αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου και λόγω του έκτακτου αποθεματικού προορισμένου για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ύψους €50.000.000.

Το ποσοστό των ιδίων κεφαλαίων προς τα συνολικά ίδια κεφάλαια και υποχρεώσεις ανέρχεται σε 51,99% το 2013 έναντι -7,06% της προηγούμενης χρήσης.

Επίσης, κατά την κλειόμενη χρήση, το κυκλοφορούν ενεργητικό της Εταιρείας υπολείπεται του συνόλου των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων κατά €1.131.888 λόγω του γεγονότος ότι ο τραπεζικός δανεισμός έχει μεταφερθεί στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρείας ανήλθε στις 31.12.2013 σε €63.181.124 έναντι €67.470.000 στις 31.12.2012. Η μείωση αφορά την υποτίμηση των κτιρίων της εταιρείας από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές (NAI HELLAS). Οι ζημιές αναπροσαρμογής της αξίας των ακινήτων διαμορφώθηκαν σε €4.288.876 έναντι €7.800.000 το 2012.

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

Στις 26/11/2013 η Εταιρεία προέβη σε κεφαλαιοποίηση των ομολογιακών δανείων, που είχε εκδώσει στα συνδεδεμένα μέρη Paneuropean Investments Holland B.V και Henderson Indirect Property Srl, και των οφειλόμενων τόκων αυτών συνολικού ύψους €12.008.541 με αντίστοιχη αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου. Στις 31/12/2013, το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας αποτελείται από 1.000.986 μειοχέζ ονομαστικής αξίας €20,44 ανά μετοχή. Το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο.

Στις 31/12/2013, οι μέτοχοι της Εταιρείας Retail Parks Ελλάς Α.Ε. Συμμετοχών, Paneuropean Investments Holland B.V και Henderson Indirect Property Srl πούλησαν τον μερίδιο τους στην Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π με συμφωνηθέν τίμημα €1,00, βάσει της συμφωνίας που υπογράφηκε στις 9/12/2013.

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2013

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

Μετά την ολοκλήρωση της πώλησης της Εταιρείας ο νέος μέτοχος θα προβεί σε συνολική αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ύψους €50.000.000 εντός του πρώτου τριμήνου του οικονομικού έτους 2014.

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 κτηματαγοράς..

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.

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

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2013

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

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 μέρος 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^η Δεκεμβρίου 2013 η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Η Εταιρεία έχει στην κατοχή της οικοπέδα και ακίνητα στην Αθήνα και στην Θεσσαλονίκη. Η περίοδος μισθώσεως των ακινήτων της Εταιρείας (με συμβόλαιο λειτουργικής μίσθωσης), είναι κατά μέσο όρο 22 έτη, ενώ η περίοδος που απομένει από τη λήξη της χρήσης 2013 μέχρι τη λήξη της μισθώσεως είναι κατά μέσο όρο 4 έτη.

Με την ολοκλήρωση της μεταβίβασης των μετοχών στην Eurobank Properties A.E.E.A.Π. η Εταιρεία είναι μέλος ενός Ομίλου ο οποίος είναι προσανατολισμένος στη δημιουργία αξίας για τους μετόχους, με χαρτοφυλάκιο υψηλής ποιότητας, χαμηλές δανειακές υποχρεώσεις και καλή, για την εποχή ρευστότητα. Με την στήριξη του νέου μετόχου η Διοίκηση της Εταιρείας προβλέπει ότι θα ανταποκριθεί με μεγαλύτερη ευκολία στις δύσκολες μακροοικονομικές συνθήκες οι οποίες επικρατούν στην Ελλάδα και επηρεάζουν το σύνολο των εμπορικών δραστηριοτήτων.

ΓΙΑ ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

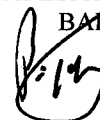
Αθήνα, 20 Φεβρουαρίου 2014

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΧΡΥΣΙΚΟΣ



ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. ΚΑΙ
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΑΡΙΣΤΕΙΔΗΣ
ΒΑΡΦΗΣ



ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.



ΝΑΤΑΛΙΑ ΣΤΡΑΦΤΗ

ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.



Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «Cloud Hellas Κτηματική Ανώνυμη Εταιρεία», οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση οικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2013, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Οικονομικές Καταστάσεις

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλίδες, που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των οικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχο μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των οικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλίδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλίδων της εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίας των οικονομικών καταστάσεων.

Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για τη θεμελίωση της ελεγκτικής μας γνώμης.

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας «Cloud Hellas Κτηματική Ανώνυμη Εταιρεία» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2013 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

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



pwc

ΠραϊσγουωτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Αρ Μ ΣΟΕΛ: 113
Λ. Κηφισίας 268
152 32 Χαλάνδρι

Αθήνα, 20 Φεβρουαρίου 2014

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Δέσποινα Μαρίνου
ΑΜ. ΣΟΕΛ: 17681

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2013**

Περιεχόμενα	Σελίδα
Κατάσταση Οικονομικής Θέσης	9
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	10
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	11
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	12
Σημειώσεις επί των οικονομικών πληροφοριών	13
1. Γενικές πληροφορίες	13
2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών	13
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	29
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοικήσεως	32
5. Επενδύσεις σε ακίνητα	34
6. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	34
7. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	35
8. Μετοχικό κεφάλαιο	35
9. Αποθεματικά	36
10. Δανεισμός	36
11. Αναβαλλόμενη φορολογία	38
12. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	39
13. Έσοδα	40
14. Κέρδη από επαναμέτρηση δανεισμού	40
15. Έξοδα διοίκησης (ανά κατηγορία)	41
16. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά	41
17. Φόρος εισοδήματος	41
18. Άλλα έσοδα/(έξοδα)	43
19. Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	43
20. Ανειλημμένες υποχρεώσεις	43
21. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	43
22. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	44
23. Αμοιβές Ελεγκτών	45
24. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού	45

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2013

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

	Σημ.	31.12.2013	31.12.2012
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	63.181.124	67.470.000
		63.181.124	67.470.000
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	6	195.498	98.030
Απαιτήσεις από μετόχους	24	50.000.000	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7	5.982.600	5.517.163
		56.178.098	5.615.193
Σύνολο ενεργητικού		119.359.222	73.085.193
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	8	20.460.153	8.451.612
Ποσό προοριζόμενο για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	24	50.000.000	-
Αποθεματικά	9	1.115.415	1.115.415
Ζημίες εις νέον		(9.526.330)	(14.724.985)
		62.049.237	(5.157.958)
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός	10	-	10.979.123
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	11	-	6.636.742
		-	17.615.865
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	1.326.964	1.886.265
Δανεισμός	10	55.983.021	58.741.021
		57.309.985	60.627.286
Σύνολο υποχρεώσεων		57.309.985	78.243.151
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		119.359.222	73.085.193

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2013****(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)****Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος**

		01.01.2013	01.01.2012
	Σημ.	έως 31.12.2013	έως 31.12.2012
Έσοδα από μισθώματα	13	6.448.471	6.447.110
Έξοδα διοίκησης	15	(1.678.682)	(1.488.547)
Άλλα έσοδα - καθαρά	18	-	4.232.696
Ζημιές εύλογης αξίας ακινήτων	5	(4.288.876)	(7.800.000)
Κέρδη από επαναμέτρηση του δανεισμού	14	2.758.000	-
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		3.238.913	1.391.259
Χρηματοοικονομικά έσοδα	16	-	21.808
Χρηματοοικονομικά έξοδα	16	(4.995.918)	(5.055.987)
Ζημιές προ φόρων		(1.757.005)	(3.642.920)
Φόρος εισοδήματος	17	6.752.566	1.615.172
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) χρήσης		4.995.561	(2.027.748)
Λοιπά συνολικά έσοδα		-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα)		4.995.561	(2.027.748)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2013

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθε- ματικά	Ποσό προοριζόμενο για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	Ζημίες εις νέον	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2012	8.451.612	1.115.415	-	(12.697.237)	(3.130.210)
Καθαρές ζημίες χρήσης	-	-	-	(2.027.748)	(2.027.748)
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)	-	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2012	8.451.612	1.115.415	-	(14.724.985)	(5.157.958)
1 Ιανουαρίου 2013	8.451.612	1.115.415	-	(14.724.985)	(5.157.958)
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	4.995.561	4.995.561
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης (καθαρά μετά από φόρους)	-	-	-	-	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση ομολογιακού δανείου και τόκων	8, 10 & 12 12.008.541	-	-	-	12.008.541
Ποσό προοριζόμενο για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	24 -	-	50.000.000	-	50.000.000
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου (καθαρά, μετά από φόρους)	-	-	-	(132.685)	(132.685)
Κέρδη από την κεφαλαιοποίηση ομολογιακού δανείου (καθαρά, μετά από φόρους)	10 -	-	-	335.778	335.778
31 Δεκεμβρίου 2013	20.460.153	1.115.415	50.000.000	(9.526.330)	62.049.237

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

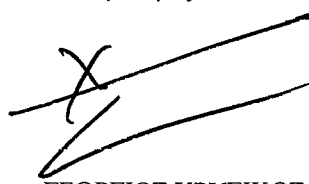
Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2013

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

		01.01.2013 έως 31.12.2013	01.01.2012 έως 31.12.2012
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	19	4.952.385	8.625.570
Καταβληθέντες τόκοι		(4.354.263)	(4.614.742)
Καθαρές ταμειακές εισροές από λειτουργικές δραστηριότητες		598.122	4.010.828
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Τόκοι που εισπράχθηκαν	16	-	21.808
Καθαρές ταμειακές εισροές από επενδυτικές δραστηριότητες		-	21.808
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου με την κεφαλαιοποίηση ομολογιακού δανείου και τόκων		(132.685)	-
Καθαρές ταμειακές εκροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(132.685)	-
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		465.437	4.032.636
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		5.517.163	1.484.527
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	7	5.982.600	5.517.163

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.



ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΧΡΥΣΙΚΟΣ
Α.Δ.Τ. Ν161578

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ.



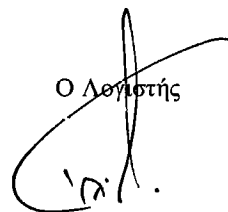
ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ-
ΑΡΙΣΤΕΙΔΗΣ ΒΑΡΦΗΣ
Α.Δ.Τ. Ξ163166

Το Μέλος Δ.Σ.



ΝΑΤΑΛΙΑ ΣΤΡΑΦΤΗ
Α.Δ.Τ. Τ538405

Ο Λογιστής



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

Οι σημειώσεις στις σελίδες 13 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2013

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

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.

Στις 09/12/2013 υπογράφηκε συμφωνία αλλαγής του ιδιοκτησιακού καθεστώτος της Εταιρείας σύμφωνα με το οποίο η Εταιρεία έγινε 100% θυγατρική της Eurobank Properties A.E.E.A.Π. από 31/12/2013.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 19 Φεβρουαρίου 2014.

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.

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 καιιά 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.

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2013

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές για την τρέχουσα οικονομική χρήση ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»

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»

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.

ΔΛΠ 12 (Τροποποίηση) «Φόροι εισοδήματος»

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».

ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας»

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

ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»

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.

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 υπεισέρχονται στα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ που δημοσιεύτηκε τον Μάιο 2012.

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

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2013

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

απαιτείται από το ΔΛΠ 8 «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων και λάθη» είτε (β) εθελοντικά.

ΔΛΠ 16 «Ενσώματα πάγια»

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

ΔΛΠ 32 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση»

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

ΔΛΠ 34 «Ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά»

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές για περιόδους που ξεκινούν την ή μετά από 1 Ιανουαρίου 2014

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2015)

Το ΔΠΧΑ 9 αποτελεί την πρώτη φάση στο έργο του ΣΔΛΠ (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων) για την αντικατάσταση του ΔΛΠ 39 και αναφέρεται στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Το ΣΔΛΠ στις επόμενες φάσεις του έργου θα επεκτείνει το ΔΠΧΑ 9 έτσι ώστε να προστεθούν νέες απαιτήσεις για την αμείωση της αξίας. Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 9 στις οικονομικές καταστάσεις. Το ΔΠΧΑ 9 δεν μπορεί να εφαρμοστεί νωρίτερα από τον Όμιλο 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.

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Λογιστική αντιστάθμισης και τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9, ΔΠΧΑ 7 και ΔΛΠ 39» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2015)

Το ΣΔΛΠ (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων) εξέδωσε το ΔΠΧΑ 9 Λογιστική Αντιστάθμισης, την τρίτη φάση στο έργο αντικατάστασης του ΔΛΠ 39, το οποίο καθιερώνει μία προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασισμένη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο τρέχον μοντέλο του ΔΛΠ 39. Η δεύτερη τροποποίηση απαιτεί να αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα οι αλλαγές στην εύλογη αξία μίας υποχρέωσης της οντότητας η οποία οφείλεται σε αλλαγές του πιστωτικού κινδύνου της ίδιας της οντότητας και η τρίτη τροποποίηση αφαιρεί την υποχρεωτική ημερομηνία εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2013

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2015)

Η τροποποίηση απαιτεί επιπλέον γνωστοποιήσεις κατά την μετάβαση από το ΔΛΠ 39 στο ΔΠΧΑ 9. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

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

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

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

ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις»

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

ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού Συμφωνίες»

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

ΔΠΧΑ 12 «Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες»

Το ΔΠΧΑ 12 αναφέρεται στις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις μιας οικονομικής οντότητας, συμπεριλαμβανομένων σημαντικών κρίσεων και υποθέσεων, οι οποίες επιτρέπουν στους αναγνώστες των

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2013

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

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.

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.

ΔΛΠ 36 (Τροποποίηση) «Γνωστοποιήσεις ανακτήσιμης αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014)

Αυτή η τροποποίηση απαιτεί: α) την γνωστοποίηση της ανακτήσιμης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου ή μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών (ΜΔΤΡ) όταν έχει αναγνωριστεί ή αναστραφεί μια ζημιά

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2013

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

απομείωσης και β) λεπτομερείς γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης όταν έχει αναγνωριστεί ή αναστραφεί μια ζημιά απομείωσης. Επίσης, αφαιρεί την απαίτηση να γνωστοποιηθεί η ανακτήσιμη αξία όταν μία ΜΔΤΡ περιέχει υπεραξία ή άυλα περιουσιακά στοιχεία με απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή και δεν υπάρχει απομείωση.

ΕΛΔΠΧΑ 21 «Εισφορές» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014)

Αυτή η διερμηνεία ορίζει τον λογιστικό χειρισμό μιας υποχρέωσης πληρωμής εισφοράς που έχει επιβληθεί από τη κυβέρνηση και δεν είναι φόρος εισοδήματος. Η διερμηνεία διευκρινίζει πως το δεσμευτικό γεγονός βάσει του οποίου θα έπρεπε να σχηματιστεί η υποχρέωση καταβολής εισφοράς (ένα από τα κριτήρια για την αναγνώριση υποχρέωσης σύμφωνα με το ΔΛΠ 37) είναι η ενέργεια όπως περιγράφεται στη σχετική νομοθεσία η οποία προκαλεί την πληρωμή της εισφοράς. Η διερμηνεία μπορεί να έχει ως αποτέλεσμα την αναγνώριση της υποχρέωσης αργότερα από ότι ισχύει σήμερα, ειδικότερα σε σχέση με εισφορές οι οποίες επιβάλλονται ως αποτέλεσμα συνθηκών που ισχύουν σε μια συγκεκριμένη ημερομηνία. Η διερμηνεία δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 39 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014)

Αυτή η τροποποίηση επιτρέπει τη συνέχιση της λογιστικής αντιστάθμισης όταν ένα παράγωγο, το οποίο έχει οριστεί ως μέσο αντιστάθμισης, ανανεώνεται νομικά (novated) προκειμένου να εκκαθαριστεί από έναν κεντρικό αντισυμβαλλόμενο ως αποτέλεσμα νόμων ή κανονισμών, εφόσον πληρούνται συγκεκριμένες συνθήκες.

ΔΛΠ 19 Αναθεωρημένο (Τροποποίηση) «Παροχές σε Εργαζομένους» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουλίου 2014)

Η περιορισμένου σκοπού τροποποίηση εφαρμόζεται σε εισφορές των εργαζομένων ή τρίτων μερών στα προγράμματα καθορισμένων παροχών και απλοποιούν την λογιστικοποίηση των εισφορών όταν είναι ανεξάρτητες του αριθμού των ετών που παρέχεται η εργασία, για παράδειγμα, εισφορές εργαζομένων που υπολογίζονται βάσει ενός σταθερού ποσοστού του μισθού. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2012 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουλίου 2014)

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υεισέρχονται σε επτά ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του κύκλου 2010-12 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 2 «Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών»

Η τροποποίηση διευκρινίζει τον ορισμό της 'προϋπόθεσης κατοχύρωσης' και ορίζει διακριτά τον 'όρο απόδοσης' και τον 'όρο υπηρεσίας'.

ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως η υποχρέωση για ενδεχόμενο τίμημα το οποίο πληροί τον ορισμό του χρηματοοικονομικού στοιχείου ταξινομείται ως χρηματοοικονομική υποχρέωση ή ως στοιχείο της καθαρής θέσης βάση των ορισμών του ΔΛΠ 32 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση». Επίσης διευκρινίζει πως κάθε ενδεχόμενο τίμημα, χρηματοοικονομικό και μη χρηματοοικονομικό, που δεν είναι στοιχείο της καθαρής θέσης επιμετράται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

ΔΠΧΑ 8 «Λειτουργικοί τομείς»

Η τροποποίηση απαιτεί τη γνωστοποίηση των εκτιμήσεων της διοίκησης όσον αφορά την συνάθροιση των λειτουργικών τομέων.

ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι το πρότυπο δεν αποκλείει τη δυνατότητα της επιμέτρησης βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων και υποχρεώσεων στα ποσά των τιμολογίων σε περιπτώσεις όπου η επίπτωση της προεξόφλησης είναι ασήμαντη.

ΔΛΠ 16 «Ενσώματα πάγια» και ΔΛΠ 38 «Άυλα περιουσιακά στοιχεία»

Και τα δύο πρότυπα τροποποιήθηκαν προκειμένου να διευκρινιστεί ο τρόπος με τον οποίο αντιμετωπίζονται η προ αποσβέσεων λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου και οι συσσωρευμένες αποσβέσεις όταν μια οικονομική οντότητα ακολουθεί τη μέθοδο της αναπροσαρμογής.

ΔΛΠ 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών»

Το πρότυπο τροποποιήθηκε προκειμένου να συμπεριλάβει ως συνδεδεμένο μέρος μία εταιρεία που παρέχει υπηρεσίες βασικού διοικητικού στελέχους στην οικονομική οντότητα ή στην μητρική εταιρεία της οικονομικής οντότητας.

Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2013 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουλίου 2014)

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υφίστανται σε τέσσερα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του κύκλου 2011-13 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως το ΔΠΧΑ 3 δεν έχει εφαρμογή στην λογιστικοποίηση του σχηματισμού οποιαδήποτε από κοινού δραστηριότητας βάση του ΔΠΧΑ 11 στις οικονομικές καταστάσεις της ίδιας της από κοινού δραστηριότητας.

ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως η εξαίρεση που παρέχει το ΔΠΧΑ 13 για ένα χαρτοφυλάκιο χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων ('portfolio exception') έχει εφαρμογή σε όλα τα συμβόλαια (συμπεριλαμβανομένων των μη χρηματοοικονομικών συμβολαίων) εντός του πεδίου εφαρμογής του ΔΛΠ 39/ΔΠΧΑ 9.

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2013

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε ακίνητα» Το πρότυπο τροποποιήθηκε προκειμένου να διευκρινιστεί πως το ΔΛΠ 40 και το ΔΠΧΑ 3 δεν είναι αμοιβαίως αποκλειόμενα.

ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως μία οντότητα που υιοθετεί για πρώτη φορά τα ΔΠΧΑ δύναται να ακολουθήσει είτε την προγενέστερη είτε τη νέα εκδοχή ενός αναθεωρημένου προτύπου όταν επιτρέπεται η πρόωγη υιοθέτησή του.

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 αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιότητα οικόπεδα και ιδιότητα κτίρια.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και τα κόστη δανεισμού. Τα κόστη δανεισμού που προκύπτουν για σκοπούς απόκτησης, κατασκευής ή παράγωγης ενός ακινήτου επένδυσης κεφαλαιοποιούνται στο κόστος της επένδυσης. Το κόστος δανεισμού κεφαλαιοποιείται όσο διαρκεί η απόκτηση ή η κατασκευή και παύει όταν το πάγιο ολοκληρωθεί ή σταματήσει η κατασκευή του.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε «εύλογη αξία». Η «εύλογη αξία» βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 31 Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

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

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2013

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

Η «εύλογη αξία» των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η «εύλογη αξία» επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλες εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο.

Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στην λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

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

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις και η «εύλογη αξία» του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς. Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων ακινητοποιήσεων, βάσει του Δ.Λ.Π. 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντιλογίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα «Λοιπά Συνολικά Έσοδα» αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα ίδια κεφάλαια.

2.5. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια επιμετρώνται στο ιστορικό κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και μείον τυχόν συσσωρευμένες ζημιές 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 στην 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

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2013

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

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 ζημίες στα αποτελέσματα.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2013 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 2013 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 χρηματοοικονομικών 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.

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2013

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

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.

2.8.1. 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) 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.

2.8.2. Αναγνώριση και Επimέτρηση

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 ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία.

Τα διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία καθώς και τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους με μεταβολές στα αποτελέσματα αποτιμώνται και παρουσιάζονται στην εύλογη αξία τους. Τα δάνεια και οι απαιτήσεις 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 αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους με μεταβολές στα αποτελέσματα, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της περιόδου που προκύπτουν. Έσοδα από μερίσματα των

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2013

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αποτιμώνται 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.

Ο έλεγχος απομείωσης των εμπορικών απαιτήσεων περιγράφεται στη σημείωση 2.10.

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 διακανονίσει την υποχρέωση ταυτόχρονα.

2.10. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις από πελάτες προκύπτουν από τις συνήθειες 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.

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2013

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

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.

2.11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

2.12. 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.

2.13. Δανεισμός

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος 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.

2.14. 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.

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2013

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

2.15. 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 ισχύουν 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.

2.16. Παροχές στο προσωπικό

Η Εταιρεία δεν απασχολεί δικό της προσωπικό στις 31.12.2013.

2.17. 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 ζημίες.

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.

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2013

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

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.

2.18. 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.

2.19. 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

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2013

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

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 ζημιές. 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.

2.20. Μισθώσεις

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.

2.21. 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.

2.22. 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.

2.23. 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.

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2013

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

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

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 31η Δεκεμβρίου 2013 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 (2012: €49 χιλ). Εάν την 31η Δεκεμβρίου τα επιτόκια δανεισμού ήταν μειωμένα κατά 1%, τα αποτελέσματα μετά φόρων της Εταιρείας θα ήταν αυξημένα κατά € 49 χιλ (2012: € 49χιλ).

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

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2013****(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)**

Τα μέσα πραγματικά επιτόκια των χρηματοοικονομικών εργαλείων την 31.12.2013 αναλύονται παρακάτω:

	2013	2012
	€	€
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	0,00%	0,40%
Ομολογιακά δάνεια	7,41%	7,56%

(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 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 31ης Δεκεμβρίου 2013 στην λογιστική τους αξία καθώς η επίδραση της προεξόφλησής τους δεν είναι σημαντική.

	2013	2012
Χρηματοοικονομικά περυσιακά στοιχεία		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό		
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις (λήξη εντός ενός έτους)	195.497	98.030
Απαιτήσεις από μετόχους	50.000.000	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (λήξη εντός ενός έτους)	5.982.600	5.517.163
	56.178.097	5.615.193

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2013

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

	2013	2012
Χρηματοοικονομικά περουνσιακά στοιχεία		
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις- Μακροπρόθεσμες		
Ομολογιακά δάνεια		
Εώς 1 έτος	60.087.282	5.138.480
Από 1 - 3 έτη	-	84.209.796
Σύνολο	60.087.282	89.348.276
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		
Άνω των 5 ετών	29.828	29.828

Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (λήξη εντός ενός έτους)	1.033.973	1.597.388
--	-----------	-----------

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 31η Δεκεμβρίου 2013. Το μεταβλητό επιτόκιο που ισχύει την 31η Δεκεμβρίου 2013 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 2013 και 2012 παρατίθενται στον παρακάτω πίνακα:

	31.12.2013	31.12.2012
Σύνολο δανεισμού (Σημ. 10)	55.983.021	69.720.144
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ. 7)	(5.982.600)	(5.517.163)
Καθαρός δανεισμός	50.000.422	64.202.981
Ίδια Κεφάλαια	62.049.237	(5.157.958)
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	112.049.659	59.045.023
Συντελεστής μόχλευσης	44,62%	108,74%

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2013

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

Το 2013 ο δείκτης μόχλευσης μειώθηκε κατά 64,12% σε σχέση με το προηγούμενο έτος. Η μείωση του δείκτη μόχλευσης οφείλεται στη σημαντική αύξηση των Ιδίων Κεφαλαίων λόγω της κεφαλαιοποίησης του ομολογιακού δανείου και των οφειλόμενων τόκων συνολικού ύψους €12.008.541 με αντίστοιχη αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου (Σημ. 8) και του έκτακτου αποθεματικού προορισμένου για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ύψους €50.000.000 καθώς επίσης και στην μείωση των υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων κατά το ποσό των €2.758.000 (Σημ.10).

3.3 Προσδιορισμός των ευλόγων αξιών

Από την 1^η 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 για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Εταιρεία προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «ευλόγων αξιών» βασιζόμενη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη του δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2013

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

- (i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς 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) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση 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, οι «εύλογες αξίες» των επενδύσεων σε ακίνητα προσδιορίζονται με την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών. Η Εταιρεία χρησιμοποιεί παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης του ισολογισμού.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις της Διοίκησης για τον προσδιορισμό της «εύλογης αξίας» είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια στην αγορά, κενές περιόδοι, υποχρεώσεις συντήρησης, καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της Εταιρείας και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά.

Τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση.

Η πώση της αξίας του χαρτοφυλακίου στις 31.12.2013 οφείλεται κυρίως: α) στις πιέσεις που δέχονται τα μισθώματα των εμπορικών ακινήτων λόγω της παρατεταμένης ύφεσης της οικονομίας και β) λόγω του αυξημένου ρίσκου που διέπει τη χώρα, τα επιτόκια προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών που χρησιμοποιούν οι εκτιμητές στην αποτίμηση των ακινήτων αυξήθηκαν, με άμεση συνέπεια τη μείωση της παρούσας αξίας των ακινήτων.

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 2013

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

	31.12.2013	31.12.2012
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	67.470.000	75.270.000
Ζημίες εύλογης αξίας	(4.288.876)	(7.800.000)
Υπόλοιπο λήξης της χρήσης	63.181.124	67.470.000

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της εταιρείας επανεκτιμήθηκαν στις 31 Δεκεμβρίου 2013 από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές (NAI HELLAS).

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 οικοπέδα 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.

Πληροφορίες Υπολογισμού Εύλογης Αξίας Ακινήτων Χρησιμοποιώντας μη παρατηρήσιμα δεδομένα (Επίπεδο 3)

A/A	Μισθωτής	Διεύθυνση ακινήτου	Ενοίκιο Αγοράς	Αποτίμηση με Προεξοφλημένες Ταμιακές Ροές (80%)	Αποτίμηση με Συγκρίσιμες Τιμές Αγοράς (20%)	Αγοραία Αξία (Σταθμισμένη αξία)	Υπολειπόμενος Συντελεστής Δόμησης (€)	Συνολική Αγοραία Αξία (€)	Επιτόκιο Προεξόφλησης	Επιτόκιο Υπολειμματικής αξίας	Πιστωτικός Κίνδυνος
1	PRAKTIKER	Α. Βουλιαγμένης & Τιτάνων, Δήμος Ελληνικού	95.950€	12.644.722€	13.962.797€	12.908.337 €	1.553.000€	14.461.337€	12,00%	9,75%	4,10%
2	PRAKTIKER	Οδός Πετριωτών 176, Δήμος Ταύρου	113.341€	15.704.073€	16.234.269€	15.810.112 €	1.673.793€	17.483.906€	12,00%	9,75%	4,10%
3	PRAKTIKER		93.990€	16.891.097€	17.212.967€	16.955.471 €	- €	16.955.471€	12,00%	9,75%	4,10%
	Mc Donalds	Ιερά Οδός 339 & Ελ. Βενιζέλου,	2.090€								
	Carrefour - Μαρινόπουλος	Αγία Βαρβάρα, Δήμος Αιγάλεω									
4	PRAKTIKER	Οδός Μαρίνου Αντύπα 34, Πυλαία	115.096€	14.277.159€	14.293.415€	14.280.410 €	- €	14.280.410€	12,00%	9,75%	4,10%

6. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	31.12.2013	31.12.2012
Πελάτες	195.414	98.030
Λοιπές απαιτήσεις	84	-
Σύνολο	195.498	98.030

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2013****(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)****7. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα**

Τα ταμειακά διαθέσιμα αναλύονται ως εξής:

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Διαθέσιμα στο ταμείο και σε τράπεζες	<u>5.982.600</u>	<u>5.517.163</u>
Σύνολο	<u>5.982.600</u>	<u>5.517.163</u>

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

8. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο αναλύεται ως εξής:

	Σημ.	Αριθμός μετοχών	Κοινές μετοχές	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2012		<u>413.484</u>	<u>8.451.612</u>	<u>8.451.612</u>
31 Δεκεμβρίου 2012		<u>413.484</u>	<u>8.451.612</u>	<u>8.451.612</u>
1 Ιανουαρίου 2013		<u>413.484</u>	<u>8.451.612</u>	<u>8.451.612</u>
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου με την κεφαλαιοποίηση δανείου και τόκων από συνδεδεμένα μέρη	10 & 12	<u>587.502</u>	<u>12.008.541</u>	<u>12.008.541</u>
31 Δεκεμβρίου 2013		<u>1.000.986</u>	<u>20.460.153</u>	<u>20.460.153</u>

Στις 26/11/2013 η Εταιρεία προέβη σε κεφαλαιοποίηση των ομολογιακών δανείων, που είχε εκδώσει στα συνδεδεμένα μέρη Paneuropean Investments Holland B.V και Henderson Indirect Property Srl, και των οφειλόμενων τόκων αυτών συνολικού ύψους €12.008.541 με αντίστοιχη αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου.

Στις 31/12/2013, το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας αποτελείται από 1.000.986 μετοχές ονομαστικής αξίας €20,44 ανά μετοχή. Το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο.

Η Εταιρεία δεν έχει δικαιώματα προαίρεσης μετοχών.

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2013****(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)****9. Αποθεματικά**

	Τακτικό αποθεματικό	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2012	<u>1.115.415</u>	<u>1.115.415</u>
31 Δεκεμβρίου 2012	<u>1.115.415</u>	<u>1.115.415</u>
1 Ιανουαρίου 2013	<u>1.115.415</u>	<u>1.115.415</u>
31 Δεκεμβρίου 2013	<u>1.115.415</u>	<u>1.115.415</u>

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

	31.12.2013	31.12.2012
Μακροπρόθεσμος		
Ομολογιακά δάνεια	<u>-</u>	<u>10.979.123</u>
Σύνολο Μακροπρόθεσμου	<u>-</u>	<u>10.979.123</u>
Βραχυπρόθεσμος		
Ομολογιακά δάνεια	<u>55.983.021</u>	<u>58.741.021</u>
Σύνολο Βραχυπρόθεσμου	<u>55.983.021</u>	<u>58.741.021</u>
Σύνολο δανεισμού	<u>55.983.021</u>	<u>69.720.144</u>

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%.

Το 2013 η Εταιρεία προέβη σε κεφαλαιοποίηση του ομολογιακού δανείου ύψους €10.400.000 και των οφειλόμενων τόκων ύψους €1.608.533 (Σημ. 12) με αντίστοιχη αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου (Σημ. 8).

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2013****(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)**

Η κίνηση στην υποχρέωση, αναφορικά με το ανωτέρω δάνειο, υπολογίστηκε ως εξής:

	01.01.2013 έως 31.12.2013	01.01.2012 έως 31.12.2012
1 Ιανουαρίου	10.979.123	11.152.660
Τόκος έξοδα	635.146	672.330
Τόκος οφειλόμενος σε συνδεδεμένα μέρη	-	(845.867)
Κεφαλαιοποίηση δανείου με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	(10.400.000)	-
Κεφαλαιοποίηση τόκων με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	(762.667)	-
Υπόλοιπο δανείου προς διαγραφή	(451.602)	-
31 Δεκεμβρίου	-	10.979.123

β) Ομολογιακό δάνειο ύψους € 55.983.021

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 2013 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 93%. Γι' αυτό το λόγο το ποσό του δανείου το οποίο παραμένει ανεξόφλητο, παρουσιάζεται ως βραχυπρόθεσμη υποχρέωση.

Η Εταιρεία προέβη σε μείωση των δανειακών της υποχρεώσεων κατά το ποσό των €2.758.000 (Σημ. 14), βάσει συναφθείσας σύμβασης στις 31/12/2013 σύμφωνα με την οποία υφίσταται η συμβατική υποχρέωση από την Eurobank Properties A.E.E.A.Π. να προβεί στην αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας ποσού € 50.000.000, εντός του 2014. Το ποσό της αύξησης, καθώς και τα εναπομείναντα ταμειακά διαθέσιμα, μετά την οριστική εκκαθάριση των απαιτήσεων και υποχρεώσεων όπως προβλέπεται από τη σύμβαση, θα κατευθυνθούν εξ ολοκλήρου προς την αποπληρωμή των υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων της εξαγορασθείσας εταιρείας.

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

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2013****(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)**

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:

	31.12.2013	31.12.2012
Μέχρι 1 έτος	55.983.021	58.741.021
Ανω των 5 ετών	-	10.979.123
	55.983.021	69.720.144

11. 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:

	31.12.2013	31.12.2012
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	-	13.494.000
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	-	(6.857.258)
Αναβαλλόμενη φορολογία (καθαρή)	-	6.636.742

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

Η συνολική μεταβολή στην αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση είναι η ακόλουθη:

	31.12.2013	31.12.2012
Υπόλοιπο αρχής χρήσης	6.636.742	8.251.914
Φόρος μεταφερόμενος απευθείας στην καθαρή θέση	115.824	-
Πίστωση κατάστασης αποτελεσμάτων (Σημ. 17)	(6.752.566)	(1.615.172)
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	-	6.636.742

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
1 Ιανουαρίου 2012	15.054.000	15.054.000
Πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(1.560.000)	(1.560.000)
31 Δεκεμβρίου 2012	13.494.000	13.494.000
1 Ιανουαρίου 2013	13.494.000	13.494.000
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(13.494.000)	(13.494.000)
31 Δεκεμβρίου 2013	-	-

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2013

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:

	Διαγραφές αϋλων & αποσβέσεων ενσώματων παγίων στοιχείων	Λοιπά	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2012	(5.819.491)	(982.595)	(6.802.086)
(Πίστωση) / χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(921.943)	866.771	(55.172)
31 Δεκεμβρίου 2012	(6.741.434)	(115.824)	(6.857.258)
1 Ιανουαρίου 2013	(6.741.434)	(115.824)	(6.857.258)
Φόρος μεταφερόμενος απευθείας στην καθαρή θέση	-	115.824	115.824
(Πίστωση) / χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	6.741.434	-	6.741.434
31 Δεκεμβρίου 2013	-	-	-

Έπειτα από την εξαγορά της εταιρείας από την Eurobank Properties A.E.E.A.Π. η εταιρία άλλαξε φορολογικό καθεστώς την 31/12/2013 και η φορολόγηση της θα πραγματοποιείται σύμφωνα με τις διατάξεις που διέπουν τη φορολογία εταιριών επένδυσης σε ακίνητη περιουσία. Λόγο της αλλαγής η οποία επήλθε στον τρόπο φορολόγηση της εταιρίας δεν υφίσταται η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση η οποία δημιουργήθηκε από τις προσωρινές διαφορές των προηγούμενων χρήσεων.

12. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	31.12.2013	31.12.2012
Προμηθευτές	268.065	57.415
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ.22)	2	889.541
Εγγύηση καλής εκτέλεσης	29.828	29.828
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι-τέλη	31.018	26.954
Πιστωτές (Τέλος ακίνητης περιουσίας 2013-TΑΠ)	16.733	-
Χαρτόσημο ενοικίων	232.145	232.096
Έξοδα Χρήσης Δεδουλευμένα	746.614	646.294
Λοιπά	2.559	4.137
Σύνολο	1.326.964	1.886.265

Υποχρεώσεις προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη ύψους € 845.867 στο 2012 που αφορούσαν τους τόκους πληρωτέους προς την PanEuropean Investments Holland B.V και Henderson Indirect Property Sarl. σχετικά με το ομολογιακό δάνειο ύψους €10.400.00 (Σημ. 10), κεφαλαιοποιήθηκαν κατά την χρήση 2013 με αντίστοιχη αύξηση μετοχικού κεφαλαίου (Σημ. 8).

Στον λογαριασμό έξοδα χρήσης δεδουλευμένα περιλαμβάνονται οι τόκοι του ομολογιακού δανείου από την HSBC Plc. ύψους € 598.114 και έξοδα τρίτων ύψους € 148.500.

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2013****(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)****13. Έσοδα**

	01.01.2013 έως 31.12.2013	01.01.2012 έως 31.12.2012
Έσοδα από μισθώματα	6.448.471	6.447.110
	6.448.471	6.447.110

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:

	01.01.2013 έως 31.12.2013	01.01.2012 έως 31.12.2012
Μέχρι 1 έτος	6.446.333	6.446.333
Από 2 έως 5 έτη	25.785.334	25.785.334
Πάνω από 5 έτη	1.930.345	5.171.566
	34.162.012	37.403.233

Ο παραπάνω υπολογισμός των μελλοντικών μισθωμάτων δεν λαμβάνει υπόψη τις μειώσεις που θα συμφωνηθούν ως αποτέλεσμα των δικαστικών αποφάσεων ενάντια της Εταιρείας σχετικά με το αίτημα μείωσης του μισθώματος σε 2 ακίνητα (Σημ. 21).

14. Κέρδη από επαναμέτρηση δανεισμού

Ποσό ύψους €2.758.000 αφορά κέρδος από την επαναμέτρηση των υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων προς την HSBC (Σημ. 10) βάσει συναφθείσας σύμβασης, της 31/12/2013, σύμφωνα με την οποία υφίσταται η συμβατική υποχρέωση από την Eurobank Properties A.E.E.A.Π. να προβεί στην αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας ποσού € 50.000.000, εντός της χρήσης 2014. Το ποσό της αύξησης, καθώς και τα εναπομείναντα ταμειακά διαθέσιμα, μετά την οριστική εκκαθάριση των απαιτήσεων και υποχρεώσεων όπως προβλέπεται από τη σύμβαση, θα κατευθυνθούν εξ ολοκλήρου προς την αποπληρωμή των υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων της εξαγορασθείσας εταιρείας.

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2013****(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)****15. Έξοδα διοίκησης (ανά κατηγορία)**

	01.01.2013 έως 31.12.2013	01.01.2012 έως 31.12.2012
Αμοιβές τρίτων	753.230	401.070
Μεταφορικά έξοδα	667	346
Ασφάλιστρα	25.519	36.136
Διαχείρισης περιουσίας	-	279.758
Χαρτόσημο Ενοικίων	702	678
Χαρτόσημο Εσόδων τόκων	-	183
Φόροι Τέλη	200.523	244.173
ΦΜΑΠ	587.198	503.918
Λοιπά	110.843	22.285
Σύνολο	1.678.682	1.488.547

16. Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) – καθαρά

	01.01.2013 έως 31.12.2013	01.01.2012 έως 31.12.2012
Τόκοι Έξοδα:		
Έξοδα τόκων ομολογιακών δανείων	(4.397.804)	(4.464.374)
Δεδουλευμένα έξοδα τόκων ομολογιακών δανείων	(598.114)	(591.613)
	(4.995.918)	(5.055.987)
Τόκοι Έσοδα:		
Έσοδα από τόκους τραπεζικών καταθέσεων	-	21.808
	-	21.808
Καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος	(4.995.918)	(5.034.179)

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2013 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 93%. Γι' αυτό το λόγο η εκδότρια τράπεζα έχει κάνει χρήση του ενέχυρου επί όλων των τραπεζικών λογαριασμών της Εταιρείας και ως εκ τούτου το ποσό που αντιστοιχεί στους πιστωτικούς τόκους για την χρήση 2013 έχει παρακρατηθεί από την τράπεζα.

17. Φόρος εισοδήματος

	01.01.2013 έως 31.12.2013	01.01.2012 έως 31.12.2012
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημ. 11)	(6.752.566)	(1.615.172)
Σύνολο	(6.752.566)	(1.615.172)

Σύμφωνα με το νέο φορολογικό νόμο 4110/2013 που τέθηκε σε ισχύ την 23 Ιανουαρίου 2013, ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα ορίζεται στο 26% για την χρήση 2013 και έπειτα και ο παρακρατούμενος φόρος επί της διάθεσης μερισμάτων που εγκρίνονται μετά την 1 Ιανουαρίου 2014 ορίζεται σε 10%.

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2013**

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης:

Για την χρήση 2011 και εντεύθεν, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρίες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης που οι ετήσιες οικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνται να λαμβάνουν «Ετήσιο Πιστοποιητικό» που προβλέπεται στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994, το οποίο εκδίδεται μετά από φορολογικό έλεγχο που διενεργείται από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις. Κατόπιν ολοκλήρωσης του φορολογικού ελέγχου, ο Νόμιμος Ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο εκδίδει στην εταιρία «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» και στη συνέχεια ο Νόμιμος Ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο την υποβάλλει ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών το αργότερο μέχρι την 10η μέρα του 7ου μήνα μετά το τέλος της διαχειριστικής χρήσης. Το Υπουργείο Οικονομικών θα επιλέξει δείγμα εταιρειών τουλάχιστον της τάξης του 9% για έλεγχο από τις αρμόδιες ελεγκτικές υπηρεσίες του Υπουργείου. Ο έλεγχος αυτός θα πρέπει να ολοκληρωθεί σε διάστημα όχι αργότερο των δεκαοκτώ μηνών από την ημερομηνία υποβολής της «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης» στο Υπουργείο Οικονομικών.

Ανέλεγκτες χρήσεις

Για την χρήση 2010, η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά.

Για τις χρήσεις 2012 και 2011 η Εταιρεία ελέγχθηκε φορολογικά βάσει του Ν.2238/1994 και έλαβε πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης από την Pricewaterhousecoopers S.A. χωρίς να προκύψουν ουσιαστικές διαφορές όσον αφορά το έξοδο φόρου. Σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία, οι οικονομικές χρήσεις 2012 και 2011 θα πρέπει να θεωρούνται οριστικές για σκοπούς φορολογικού ελέγχου μετά από δεκαοκτώ μήνες από την υποβολή της «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης» προς το Υπουργείο Οικονομικών. Ο φορολογικός έλεγχος των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για τη χρήση 2013 βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσεως 2013. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου δεν θα προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις που θα έχουν ουσιώδη επίδραση πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Ο φόρος επί των ζημιών 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:

	01.01.2013 έως 31.12.2013	01.01.2012 έως 31.12.2012
Ζημιές προ φόρων	(1.757.005)	(3.642.920)
Φόρος υπολογισμένος με βάση τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές	(456.821)	(728.584)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	468.360	271.602
Χρησιμοποίηση προηγούμενων φορολογικών ζημιών	(221.429)	-
Επίδραση μετάπτωσης στο φορολογικό καθεστώς της εταιρείας	(6.542.676)	-
Φορολογικές ζημιές που δεν έχουν αναγνωριστεί	-	11.137
Επίδραση αλλαγής φορολογικής βάσης στα ακίνητα λόγω αναπροσαρμογής βάση Ν.2065/92	-	(1.169.328)
Φόρος εισοδήματος	(6.752.566)	(1.615.172)

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2013**

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

18. Άλλα έσοδα/(έξοδα)

	01.01.2013 έως 31.12.2013	01.01.2012 έως 31.12.2012
Έσοδα από ασφαλιστικές αποζημιώσεις	-	5.052.164
Λοιπά	-	(819.468)
Άλλα έσοδα - καθαρά	-	4.232.696

Το Σεπτέμβριο του 2012 ολοκληρώθηκε η εκδίκαση της ασφαλιστικής αποζημίωσης, την οποία απαιτούσε η Εταιρεία 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.

19. Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες

	Σημ.	01.01.2013 έως 31.12.2013	01.01.2012 έως 31.12.2012
Ζημιές προ φόρων		(1.757.005)	(3.642.920)
Προσαρμογές για:			
Ζημιές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	5	4.288.876	7.800.000
Κέρδη από επαναμέτρηση του δανεισμού	14	(2.758.000)	
Έσοδα τόκων	16	-	(21.808)
Έξοδα τόκων	16	4.995.918	5.055.987
		4.769.789	9.191.259
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης (Αύξηση) / μείωση απαιτήσεων (μη κυκλοφορούν & κυκλοφορούν)		(97.468)	172.081
Μείωση υποχρεώσεων (μη κυκλοφορούν & κυκλοφορούν)		280.064	(737.770)
		182.596	(565.689)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		4.952.385	8.625.570

20. Ανειλημμένες υποχρεώσεις**Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις**

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

21. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

α) Για 2 από τα ακίνητα της Εταιρείας (Αιγάλεω και Ελληνικό) έχει επιδικαστεί μείωση του μισθώματος έπειτα από προσφυγή του μισθωτή σύμφωνα με τις δικαστικές αποφάσεις οι οποίες εκδόθηκαν στις 7/6/2013. Η Εταιρεία δεν έχει προσβάλει τις αποφάσεις με έφεση χωρίς να έχει εκπνεύσει η σχετική αποσβεστική προθεσμία που προβλέπεται από το νόμο.

β) Για το ακίνητο του Ταύρου ο μισθωτής έχει καταφύγει σε ένδικα μέσα για τη μείωση του μισθώματος. Η δικάσιμος έχει αναβληθεί για τις 14/5/2014.

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2013

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

γ) Για το ακίνητο της Θεσσαλονίκης απορρίφθηκε από το δικαστήριο σύμφωνα με την απόφαση που εκδόθηκε στις 29/5/2013 το αίτημα του μισθωτή για μείωση του μισθώματος. Ο μισθωτής δεν έχει προσβάλει την απόφαση με έφεση χωρίς να έχει εκπνεύσει η σχετική αποσβεστική προθεσμία που προβλέπεται από το νόμο.

δ) 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 προσανξήσεων 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 και 2012 η εταιρία έλαβε το «ετήσιο φορολογικό πιστοποιητικό» από τους τακτικούς ελεγκτές βάσει της ΠΟΛ 1159/2011. Για τη χρήση 2013 η εταιρία υπόκειται σε φορολογικό για το «ετήσιο φορολογικό πιστοποιητικό» από τους τακτικούς ελεγκτές.

22. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Μέχρι 30/12/2013, η Εταιρεία ήταν 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.

Σε συνέχεια της συμφωνίας που υπογράφηκε στις 09/12/2013 ανάμεσα στην Retail Parks Ελλάς ΑΕ Συμμετοχών, Paneuropean Investments Sarl, την Henderson IndirectProperty Srl και την Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π από 31/12/2013 η Εταιρεία είναι 100% θυγατρική της Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π., η οποία είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο της Ελλάδος.

23.1. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

	01.01.2013 έως 31.12.2013	01.01.2012 έως 31.12.2012
α) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών		
Αμοιβές Διαχείρισης		
Λοιπές συνδεδεμένες της μητρικής	-	279.758
β) Χρηματοοικονομικά έξοδα από δανεισμό		
Τραπεζικά δάνεια		
Λοιπά Συνδεδεμένα Μέρη		
(PanEuropean Investments Holland B.V, Henderson Indirect Property Sarl)	635.146	672.330

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**Ετήσιες οικονομικές καταστάσεις - 31 Δεκεμβρίου 2013**

(Όλα τα ποσά σε € - Ευρώ)

23.2. Υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη

Τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και υποχρεώσεων στη λήξη της χρήσης, που έχουν προκύψει από συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη, έχουν ως εξής:

	31.12.2013	31.12.2012
α) Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη		
Λοιπά Συνδεδεμένα μέρη	2	889.541
	2	889.541
β) Υπόλοιπα που προέρχονται από δάνεια από συνδεδεμένα μέρη		
Δάνεια από Λοιπά Συνδεδεμένα Μέρη:		
Υπόλοιπο Έναρξης Περιόδου	10.979.123	11.152.660
Τόκος οφειλόμενος σε συνδεδεμένα μέρη	-	(845.867)
Τόκοι έξοδα	635.146	672.330
Κεφαλαιοποίηση δανείου με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου (Σημ. 10)	(10.400.000)	-
Κεφαλαιοποίηση τόκων χρήσης με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου (Σημ. 10)	(762.667)	-
Υπόλοιπο δανείου προς διαγραφή (Σημ. 17)	(451.602)	-
Υπόλοιπο Λήξης Περιόδου	-	10.979.123

Όπως αναφέρθηκε και στην σημείωση 12, οι υποχρεώσεις προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη ύψους € 845.867 στο 2012 που αφορούσαν τους τόκους πληρωτέους προς την PanEuropean Investments Holland B.V και Henderson Indirect Property Sarl. σχετικά με το ομολογιακό δάνειο ύψους €10.400.00 (Σημ.10), κεφαλαιοποιήθηκαν κατά την χρήση 2013 με αντίστοιχη αύξηση μετοχικού κεφαλαίου (Σημ. 8).

23. Αμοιβές Ελεγκτών

Οι συνολικές αμοιβές που χρέωσε κατά τη διάρκεια της χρήσης 2013 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 2013 ανήλθαν σε € 13.400.

24. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Σε συνέχεια της συμφωνίας αλλαγής ιδιοκτησιακού καθεστώτος που υπογράφηκε στις 09/12/2013 με βάση την οποία η Εταιρεία έγινε 100% θυγατρική της Eurobank Properties A.E.E.A.Π. και σύμφωνα με την από 9.1.2014 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, ο μοναδικός μέτοχος της Εταιρείας «Eurobank Properties A.E.E.A.Π.» θα προβεί σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των €50.000.000 με την καταβολή μετρητών το αργότερο έως την 28.2.2014. Το ποσό των €50.000.000 μαζί με τα υπόλοιπα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας θα χρησιμοποιηθεί για μερική αποπληρωμή του ομολογιακού δανείου με την HSBC Plc ενώ το υπολειπόμενο ποσό του δανείου θα διαγραφεί από την τράπεζα (Σημ.10 & 14).