



TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

**Ενδιάμεση Συνοπτική
Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση
της περιόδου
από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2010**

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Οι συνημμένες ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. την 27η Ιουλίου 2010 και έχουν αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση www.trastor-reic.gr

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΣΕΛΙΔΑ

_ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ.....	3
_ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	4
_ Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης	9
_ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	11
_ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΟΜΙΛΟΥ	12
_ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	13
_ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	14
_ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ.....	15
_ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΣΥΝΟΠΤΙΚΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.....	16
ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	16
ΓΕΝΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ	16
.1 Βάση κατάρτισης των ενδιάμεσων συνοπτικών οικονομικών καταστάσεων	16
.2 Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες της ΔΕΕΧΠ	16
ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	18
.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές.....	18
.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών.....	19
ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ.....	19
ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	20
ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	21
ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ.....	21
ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	21
ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	22
ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	22
ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ.....	22
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	23
ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	23
ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ.....	23
ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	23
ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	23
ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	24
ΕΠΟΧΙΚΟΤΗΤΑ.....	24
_ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΑΠΟ 01.01.2010 ΕΩΣ 30.06.2010.....	25

**ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
(σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ.2 του Ν.3556/2007)**

Δηλώνουμε ότι εξ όσων γνωρίζουμε οι εξαμηνιαίες οικονομικές καταστάσεις για την περίοδο 01.01.2010 έως 30.06.2010, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως ισχύουν, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα του πρώτου εξαμήνου του έτους 2010 της "TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ", καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 5 παράγρ. 3 - 5 του Ν.3556/2007.

Επίσης ότι η εξαμηνιαία έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει του άρθρου 5 παράγρ. 6 του Ν.3556/2007.

Αθήνα, 29 Ιουλίου 2010

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΤΟ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
ΜΕΛΟΣ ΔΣ

ΣΤΑΥΡΟΣ Κ. ΣΙΩΚΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΗ 058141

ΚΥΡΙΑΚΟΣ Α. ΕΥΑΓΓΕΛΟΥ
ΑΡ.ΔΙΑΒ.704552531

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΜΑΡΚΑΖΟΣ
ΑΔΤ ΑΗ 093898

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
επί των Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων τη περιόδου 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2010
(Σύμφωνα με το άρθρο 5 παράγρ.6 του Ν.3556/2007)

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου η οποία ακολουθεί (εφεξής <Έκθεση >), αφορά στο πρώτο εξάμηνο του 2010 (1.1.2010-30.06.2010). Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του νόμου 3556/2007 (ΦΕΚ 91Α/30.4.2007) και τις επ' αυτού εκδοθείσες εκτελεστικές αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ιδίως την Απόφαση με αριθμό 7/448/11.10.2007 του ΔΣ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Η Έκθεση περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και τα λοιπά απαιτούμενα από τον νόμο στοιχεία και δηλώσεις στην ετήσια οικονομική έκθεση που αφορά στο πρώτο εξάμηνο του 2010.

I. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΜΙΛΟΥ**Έσοδα**

Τα έσοδα του Ομίλου από μισθώματα ανήλθαν σε € 3.876 χιλ. έναντι € 3.482 χιλ. το αντίστοιχο εξάμηνο του 2009, παρουσιάζοντας αύξηση 11,3% λόγω της εξαγοράς κατά 100% της εταιρείας REMBO (ιδιοκτήτρια ακινήτου επιφανείας 6.600 τμ επί της Λεωφόρου Αλίου) το Δεκέμβριο του 2009.

Οι Ζημιές από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ανήλθαν σε - € 5.022 χιλ. έναντι κερδών € 466 χιλ. το αντίστοιχο εξάμηνο του 2009. Η μείωση οφείλεται στην αρνητικότερη πορεία της οικονομίας και ιδιαιτέρως στη συρρίκνωση της εμπορικής δραστηριότητας που στην περίπτωση των επενδυτικών ακινήτων αντικατοπτρίζεται τόσο σε μείωση μισθωμάτων όσο και σε πρόωρη καταγγελία μισθώσεων.

Το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του Ομίλου, το οποίο κατά το τρέχον εξάμηνο δεν παρουσίασε μεταβολή από πλευράς αγορών ή/και πωλήσεων αποτιμήθηκε από το ΣΟΕ, όπως προβλέπεται από το Ν. 2778/1999, στα € 102.052 χιλ.

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών ανήλθαν σε € 117 χιλ. έναντι μηδέν ευρώ το αντίστοιχο εξάμηνο του 2009 και αφορούν την τιμολόγηση των κοινοχρήστων και λοιπών λειτουργικών εξόδων των μισθωτών του ακινήτου της REMBO.

Λειτουργικά έξοδα

Το σύνολο των λειτουργικών εξόδων του Ομίλου ανήλθε σε € 1.062 χιλ. έναντι € 667 χιλ. το αντίστοιχο εξάμηνο του 2009, παρουσιάζοντας αύξηση κατά 31,6% η οποία οφείλεται κυρίως στην αύξηση των δαπανών προσωπικού, αποτέλεσμα της πλήρους στελέχωσης της εταιρείας και δευτερευόντος στην αύξηση των λοιπών λειτουργικών εξόδων που έγιναν με γνώμονα την αύξηση της εμπορικότητας των ακινήτων.

Χρηματοοικονομικά

Τα έσοδα από τόκους καταθέσεων ανήλθαν σε € 134 χιλ. έναντι 188 χιλ. το αντίστοιχο εξάμηνο του 2009 παρουσιάζοντας μείωση 28,7% κυρίως λόγω της μείωσης των διαθεσίμων της εταιρείας.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της εταιρείας ανήλθαν σε € 166 χιλ έναντι μηδέν ευρώ το αντίστοιχο εξάμηνο του 2009, λόγω του δανείου των 8,5εκ της θυγατρικής εταιρείας REMBO.

Κέρδη

Οι ζημιές προ φόρων του Ομίλου ανήλθαν σε € - 2.116 χιλ. έναντι κερδών € 3.318 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2009, παρουσιάζοντας αρνητική μεταβολή κατά 161%, η οποία οφείλεται κυρίως στις προαναφερθείσες ζημιές από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες.

Οι ζημιές μετά φορών του Ομίλου ανέρχονται σε € - 2.638 χιλ. έναντι κερδών € 3.317 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2009 παρουσιάζοντας αρνητική μεταβολή κατά 179,5% η οποία είναι αυξημένη σε σχέση με την αρνητική μεταβολή προ φορών καθότι η μητρική εταιρεία επιβαρύνθηκε με έκτακτη εισφορά ύψους € 425 χιλ. πέραν του φόρου επενδύσεων € 96,9 χιλ.

Τα προσαρμοσμένα κέρδη ταμειακών ροών (Funds from Operations) προ έκτακτης εισφοράς ανήλθαν στα € 2.838 χιλ. έναντι € 2.872 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2009 παρουσιάζοντας μια μικρή μείωση -1,2%.

Ταμειακές ροές

Τα ταμειακά διαθέσιμα την 30.06.2010, ανήλθαν € 10.740 χιλ. ενώ οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου ανήλθαν σε € 8.500.

Η τιμή της μετοχής στις 30.06.2009 διαπραγματευόταν προς € 0,77, δηλαδή με discount 59%.

Στοιχεία Μετοχής

Ζημιές ανά Μετοχή 30-06-2010	€ - 0,0452
Κέρδη ανά Μετοχή 30-06-2009	€ 0,0604
Μεταβολή κερδών ανά μετοχή	-174,87%
Χρηματιστηριακή αξία της μετοχής 30-06-2010	€ 0,77
Εσωτερική αξία μετοχής 30.06.2010	€ 1,88

Δείκτες Αποδοτικότητας

Απόδοση ιδίων κεφαλαίων (Return on Equity)	Απόδοση επενδυμένων κεφαλαίων (Return on Assets)
30-06-2010 : -2,54%	30-06-2010 : -2,33%
30-06-2009 : 2,97%	30-06-2009 : 2,95%

II. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΓΟΡΑ

Οικονομία

Σε γενικές γραμμές, οι μακροοικονομικές εξελίξεις τους τελευταίους 3 μήνες επιβεβαιώνουν τις προσδοκίες για μέτρια αλλά σταθερή ανάκαμψη στις περισσότερες ανεπτυγμένες οικονομίες και για δυναμική ανάπτυξη στις ανερχόμενες και αναπτυσσόμενες οικονομίες. Το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (ΔΝΤ) προβλέπει παγκόσμια ανάπτυξη του ΑΕΠ μεγαλύτερη του 4.5%. Πάραυτα, πρόσφατες αναταράξεις στις χρηματοοικονομικές αγορές, οφειλόμενες σε ανησυχίες των αγορών σχετικά με τα επίπεδα δημοσίου χρέους των κρατών –και κυρίως της Ελλάδας και άλλων Νοτιοανατολικών χωρών-, δημιουργούν ερωτηματικά αναφορικά με τις προοπτικές ανάπτυξης της ευρωζώνης. Ο καινούριος Ευρωπαϊκός Μηχανισμός Σταθερότητας, ο οποίος αποσκοπεί στη διατήρηση χρηματοοικονομικής σταθερότητας, αναμένεται να ενισχύσει την εμπιστοσύνη των αγορών και να ενθαρρύνει τη δημιουργία καλοσυντονισμένων πολιτικών με στόχο την επανάκτηση εμπιστοσύνης στο τραπεζικό σύστημα. Το ΑΕΠ στην εν λόγω περιοχή αναμένεται να αυξηθεί περίπου στο 1%.

Διεθνής Αγορά Ακινήτων

Παρά την κρίση του κρατικού χρέους και των μέτρων λιτότητας που έχουν ληφθεί από αρκετές ευρωπαϊκές κυβερνήσεις, το επενδυτικό ενδιαφέρον για καλής ποιότητας ακίνητα με χαμηλού ρίσκου χαρακτηριστικά, έχει αυξηθεί το πρώτο εξάμηνο του 2010, με συνέπεια την πραγματοποίηση αρκετών αγοραπωλησιών μεγάλου μεγέθους κυρίως στις ώριμες αγορές της Μεγάλης Βρετανίας, της Γερμανίας και της Γαλλίας. Αναφορικά με τη μισθωτική αγορά, τα ενοίκια παραμένουν υπό πίεση, καθώς αρκετές επιχειρήσεις παραμένουν απρόθυμες να αυξήσουν τα έξοδα τους μετακομίζοντας σε καινούριους γραφειακούς χώρους. Πάραυτα, υπάρχουν σημάδια σταθεροποίησης σε αγορές με χαρακτηριστικό την έλλειψη των γραφειακών χώρων καλής ποιότητας. Παρόμοια είναι η εικόνα της αγοράς εμπορικών ακινήτων, καθώς οι έμποροι, επηρεασμένοι από τη χαμηλή κατανάλωση, παραμένουν προσεχτικοί όσον αφορά στα επενδυτικά τους σχέδια, αν και η ζήτηση για κεντρικούς εμπορικούς χώρους υψηλής ποιότητας παραμένει σχετικά σταθερή.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΓΟΡΑ

Οικονομία

Τα εκτεταμένα δημοσιονομικά προβλήματα της Ελλάδας έχουν ευρύτατα δημοσιοποιηθεί από τις αρχές του 2010. Τα δύο κύρια ζητήματα που απασχολούν είναι το δημόσιο χρέος και η έλλειψη ανταγωνιστικότητας. Συγκεκριμένα, το δημοσιονομικό έλλειμμα και το Εθνικό χρέος αγγίζουν σήμερα το 13.6% και το 115% του ΑΕΠ αντίστοιχα. Η επακόλουθη κατάρρευση της πιστοληπτικής ικανότητας του Ελληνικού Δημοσίου είχε σαν αποτέλεσμα την προσφυγή της χώρας στο συνδυαστικό μηχανισμό στήριξης της Ευρωπαϊκής Ένωσης, του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου και της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας. Η ένταξη της χώρας στο μηχανισμό στήριξης ανάγκασε την κυβέρνηση να λάβει μια σειρά από αυστηρά μέτρα με σκοπό την εξοικονόμηση € 4,8 δις για το 2010, τη μείωση του ελλείμματος στο 3% του ΑΕΠ έως το 2012 και την ελάττωση του χρέους στο 60% του ΑΕΠ έως το 2020. Ο μέσος πληθωρισμός για το 2010 αναμένεται, σύμφωνα με τον Οργανισμό Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (Ο.Ο.Σ.Α.), να εξακολουθήσει να είναι υψηλότερος από αυτόν της Ζώνης του Ευρώ (εκτιμάται στο 3,0%). Σύμφωνα με το Πρόγραμμα Σταθερότητας και Ανάπτυξης, το έλλειμμα της γενικής κυβέρνησης αναμένεται να μειωθεί κάτω του 8,1% του ΑΕΠ το 2010 και κάτω του 7,1% το 2011. Αναφορικά με τις εκτιμήσεις για την πορεία της ελληνικής οικονομίας, αναμένεται συρρίκνωση του ΑΕΠ για τα επόμενα 2 χρόνια, ήτοι κατά 4% για το 2010 και 2,5% για το 2011, ενώ η επιστροφή της σε ρυθμούς ανάπτυξης αναμένεται από το 2012.

Εγχώρια αγορά ακινήτων

Το γενικότερο αρνητικό κλίμα στην ελληνική οικονομία κατά το εξάμηνο του 2010, σε συνδυασμό με τις πρόσφατες τροποποιήσεις της νομοθεσίας περί εμπορικών μισθώσεων, είχαν άμεση επίδραση στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων, ασκώντας πιέσεις στο επίπεδο μισθωμάτων και της επενδυτικής δραστηριότητας με μια επακόλουθη σημαντική αύξηση των αποδόσεων. Η ασάφεια της αγοράς, σε συνδυασμό με τη δυσκολία χρηματοδότησης, ανάγκασε τους επενδυτές να παραμείνουν αδρανείς, ενώ η κατασκευή πολλών νέων έργων είτε σταμάτησε είτε αναβλήθηκε μέχρι να ξεκαθαρίσει η κατάσταση στο οικονομικό περιβάλλον.

Αισθητά μειωμένη ήταν η δραστηριότητα στον τομέα των ενοικιάσεων, η οποία αναφορικά με τους γραφειακούς χώρους προσανατολίστηκε κυρίως σε μετακομίσεις προς μικρότερους χώρους ή σε δευτερεύουσες τοποθεσίες και σε διαπραγματεύσεις για τροποποίηση των ιδιωτικών συμφωνητικών μίσθωσης με στόχο την επίτευξη χαμηλότερων ενοικίων. Η τάση αυτή είχε σαν αποτέλεσμα την πτώση των τιμών ενοικίασης γραφειακών χώρων κατά περίπου 10% - 12%. Στο ίδιο μήκος κύματος και οι αποδόσεις, οι οποίες παρουσίασαν άνοδο και κυμαίνονται στα επίπεδα του 7% με 7.5% για ακίνητα πρώτης κατηγορίας και ξεπερνούν το 7.5% με 8% για ακίνητα που βρίσκονται σε δευτερεύουσες τοποθεσίες. Για το υπόλοιπο του 2010 εκτιμάται ότι η παρατεταμένη αδράνεια στην οικονομική και επενδυτική δραστηριότητα θα οδηγήσει σε περαιτέρω μείωση των μισθωμάτων, σε άνοδο των αποδόσεων και σε επιλεκτικές κινήσεις στοχευμένες κυρίως σε ευκαιρίες αγοράς ή μίσθωσης.

Αναφορικά με τους εμπορικούς χώρους, η σημαντική πτώση που σημειώθηκε στην ιδιωτική κατανάλωση, λόγω των μέτρων λιτότητας που υιοθέτησε η κυβέρνηση και της αρνητικής ψυχολογίας των καταναλωτών, είχε άμεση αρνητική επίδραση στην εμπορική αγορά της χώρας, ασκώντας σημαντική πίεση στις τιμές ενοικίασης καταστημάτων ανεξαρτήτου τοποθεσίας. Εκτιμάται ότι τα επίπεδα των μισθωμάτων μειώθηκαν κατά ποσοστό της τάξεως του 15% με 18% σε τοποθεσίες υψηλής εμπορικότητας και 20% με 25% σε καταστήματα που βρίσκονται σε δευτερεύουσες τοποθεσίες. Τέλος, οι οικονομικές συνθήκες και η γενικότερη στάση αναμονής οδήγησαν σε αύξηση των αποδόσεων των καταστημάτων σε επίπεδα πάνω από 6% για ακίνητα πρώτης κατηγορίας και πάνω από 7% για καταστήματα σε δευτερεύουσες τοποθεσίες. Εκτιμάται πως τα μέτρα λιτότητας για τη μείωση του δημόσιου ελλείμματος σε συνδυασμό με την γενικότερη αρνητική καταναλωτική ψυχολογία θα επιφέρουν περαιτέρω καθίζηση στην αγορά κατά την υπόλοιπη διάρκεια του 2010.

III. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΓΙΑ ΤΟ Β' ΕΞΑΜΗΝΟ ΤΟΥ 2010

- Το τρέχον γενικότερο οικονομικό κλίμα, με τις ανάλογες επιπτώσεις στον τομέα των ακινήτων, έχει καταστήσει τις αποφάσεις σχετικά με καινούριες επενδύσεις εξαιρετικά δυσχερείς και ιδιαίτερη προσοχή πρέπει να δίνεται σε όλες τις περιπτώσεις.
- Περνώντας στη θετική πλευρά της κατάστασης, οι εταιρείες ΑΕΕΑΠ έχουν διατηρήσει το πλεονεκτικό φορολογικό καθεστώς σε σχέση με τις υπόλοιπες εταιρίες, έχοντας με αυτόν τον τρόπο τη δυνατότητα να συνεχίζουν να αποτελούν ελκυστικά επενδυτικά οχήματα για μικρούς και μεγάλους επενδυτές, οι οποίοι επιθυμούν την έμμεση τοποθέτηση στην αγορά ακινήτων.
- Η εταιρία βρίσκεται σε καλή θέση για να εκμεταλλευτεί τις επενδυτικές ευκαιρίες που αναμένεται να εμφανιστούν, αν και είναι προετοιμασμένη να επιδείξει υπομονή. Συγκεκριμένα, προσεχτική και επιλεκτική επενδυτική έμφαση θα δοθεί σε μοντέρνα επαγγελματικά, εμπορικά και logistics ακίνητα, μισθωμένα με όρους που αντικατροπίζουν τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς.
- Η ποιότητα του χαρτοφυλακίου της εταιρίας και η δραστήρια πολιτική από την ομάδα διαχείρισης, αναμένεται να διατηρήσουν το επίπεδο των εσόδων της εταιρίας σε σταθερό επίπεδο τους επόμενους μήνες.

Επιπλέον, και σε περιπτώσεις που είναι εφικτό, η εταιρία θα στοχεύσει στην πώληση μη στρατηγικών ακινήτων με σκοπό την επανεπένδυση σε πιο αποδοτικά ακίνητα.

- Από λειτουργικής άποψης, η εταιρία έχει ήδη υιοθετήσει πρόγραμμα μείωσης λειτουργικών εξόδων σε εφικτά επίπεδα, έτσι ώστε να διατηρήσει την κερδοφορία και να αντισταθμίσει την επιβολή της έκτακτης εισφοράς.

IV. ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

Διαχείριση Χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος εκτίθεται σε ορισμένους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (συναλλαγματικός κίνδυνο, κίνδυνος τιμών και κίνδυνος 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. Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στη Σημείωση 2. Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από τη διοίκηση του Ομίλου. Η διαχείριση 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 Ο Όμιλος λειτουργεί σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (Ελλάδα) και δεν είναι εκτεθειμένος σε κινδύνους από ξένο νόμισμα λόγω των μη συναλλαγών σε ξένο νόμισμα.

ii) Κίνδυνος τιμών Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, ο Όμιλος συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους μισθωτές για διάρκεια τουλάχιστον 12 ετών, στις οποίες οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον έως και 2%. Ο Όμιλος δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

iii) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων Ο Όμιλος έχει στο ενεργητικό σημαντικά έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και προθεσμιακές τραπεζικές καταθέσεις. Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από τραπεζικά δάνεια.

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση καθώς και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημίες ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων.

Οι απαιτήσεις από πελάτες και οι λοιπές απαιτήσεις δεν τοκίζονται και είναι βραχυπρόθεσμης λήξης.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο Όμιλος έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας.

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Δεν αναμένονται σημαντικές ζημίες καθώς οι συναλλαγές του Ομίλου με πελάτες -μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά διαθέσιμα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων και δυνατότητα κλεισίματος ανοικτών θέσεων αγοράς. Η καλή διαχείριση των διαθεσίμων, η υγιής χρηματοοικονομική διάρθρωση και η προσεκτική επιλογή των επενδυτικών κινήσεων εξασφαλίζει έγκαιρα στον Όμιλο την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες του. Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα.

δ) Κίνδυνος Κτηματαγοράς

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

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

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

Το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας του Ομίλου, σύμφωνα με το οποίο α) τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου του αποτιμούνται περιοδικά καθώς και προ αποκτήσεων και μεταβιβάσεων από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών και β) δεν προβλέπεται η δυνατότητα επένδυσης σε ανάπτυξη και κατασκευή ακινήτων, συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή/ και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων.

Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός του Ομίλου κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητάς του να συνεχίσει τη δραστηριότητά του ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με τον Όμιλο, να διατηρεί μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση και να συμμορφώνεται με το νόμο 2778/1999.

Δε συντρέχει κίνδυνος κεφαλαίου για την Εταιρεία, λόγω του μεγάλου ύψους των κεφαλαίων και των ελάχιστων υποχρεώσεών της. Η υποχρέωση του μερίσματος, καλύπτεται πάντα από τα διαθέσιμα της Εταιρείας. Η όποια αύξηση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της Εταιρείας μπορεί να καλυφθεί είτε από αύξηση του Μετοχικού της Κεφαλαίου, είτε από δανεισμό μέσα στα πλαίσια που ορίζει ο Ν.2778/1999, όπως ισχύει. Η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης παρακολουθείται βάσει συντελεστή μόχλευσης που αφορά την σχέση του καθαρού δανεισμού προς το σύνολο των επενδύσεων (Loan to Value).

IV. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΜΕ ΤΑ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕ ΑΥΤΗΝ ΜΕΡΗ

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
PASAL DEVELOPMENT S.A.		17.166,27		59.127,00
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	9.574.662,92		2.521.413,10	
ΣΥΝΟΛΑ	9.574.662,92	17.166,27	2.521.413,10	59.127,00

Αναλυτικότερα:

α) PASAL DEVELOPMENT S.A.

Τα έξοδα αφορούν αμοιβές α) παρακολούθησης μετοχολογίου β) παροχής υπηρεσιών και εργασίες ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας γ) ενοικίασης των γραφείων της έδρας της εταιρείας.

Οι υποχρεώσεις αφορούν α) εργασίες ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας και β) αμοιβές παρακολούθησης μετοχολογίου.

β) ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις στην Τράπεζα Πειραιώς, τα έσοδα αφορούν μισθώματα από τη μίσθωση ακινήτων και τόκους και τα έξοδα αφορούν αμοιβή για παροχή υπηρεσιών και εργασίες ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας .

Αθήνα, 27 Ιουλίου 2010

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΣΙΩΚΟΣ Κ. ΣΤΑΥΡΟΣ

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης**Προς τους Μετόχους της “Trastor Επενδύσεις Ακίνητης Περιουσίας – Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας”****Εισαγωγή**

Επισκοπήσαμε τη συνημμένη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της “Trastor Επενδύσεις Ακίνητης Περιουσίας – Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας” (η Εταιρεία) της 30ης Ιουνίου 2010 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών καθαρής θέσης και ταμειακών ροών της εξαμήνου περιόδου που έληξε αυτήν την ημερομηνία, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του άρθρου 5 του Ν.3556/2007. Η Διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο «ΔΛΠ» 34). Δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε συμπέρασμα επί αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης με βάση την επισκόπησή μας.

Εύρος Επισκόπησης

Διενεργήσαμε την επισκόπησή μας σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Επισκόπησης 2410 «Επισκόπηση ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που διενεργείται από τον ανεξάρτητο ελεγκτή της οντότητας». Η επισκόπηση της ενδιάμεσης οικονομικής πληροφόρησης συνίσταται στη διενέργεια διερευνητικών ερωτημάτων κυρίως προς πρόσωπα που είναι υπεύθυνα για χρηματοοικονομικά και λογιστικά θέματα και στην εφαρμογή αναλυτικών και άλλων διαδικασιών επισκόπησης. Το εύρος της επισκόπησης είναι ουσιαστικά μικρότερο από αυτό του ελέγχου που διενεργείται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου και συνεπώς, δεν μας δίδει τη δυνατότητα να αποκτήσουμε τη διασφάλιση ότι έχουν περιέλθει στην αντίληψή μας όλα τα σημαντικά θέματα τα οποία θα μπορούσαν να εντοπιστούν σε έναν έλεγχο. Κατά συνέπεια, με την παρούσα δεν διατυπώνουμε γνώμη ελέγχου.

Συμπέρασμα

Με βάση την επισκόπησή μας, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε θα μας οδηγούσε στο συμπέρασμα ότι η συνημμένη ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτισθεί, από κάθε ουσιαστική άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.

Αναφορά επί άλλων νομικών και κανονιστικών θεμάτων

Η επισκόπησή μας δεν εντόπισε οποιαδήποτε ασυνέπεια ή αναντιστοιχία των λοιπών στοιχείων της προβλεπόμενης από το άρθρο 5 του Ν.3556/2007 εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης, με τη συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση.



ΠραισγουωτερχαουςΚούπερς

Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία

Λ. Κηφισίας 268, Χαλάνδρι

ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Αθήνα, 29 Ιουλίου 2010

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Κωνσταντίνος Μιχαλάτος

ΑΜ ΣΟΕΛ 17701

TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

**Ενδιάμεσες Συνοπτικές
Οικονομικές Καταστάσεις**

**της περιόδου
από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2010**

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Οι συνημμένες ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. την 27η Ιουλίου 2010 και έχουν αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση www.trastor-reic.gr

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημ.	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΙΑ	
		30.06.2010	31.12.2009	30.06.2010	31.12.2009
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ενσώματα πάγια		159.569,44	164.239,93	159.569,44	164.239,93
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		28.294,94	13.322,25	28.294,94	13.322,25
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	102.052.015,00	107.039.288,00	88.951.981,00	93.551.739,00
Συμμετοχές σε θυγατρικές		0,00	0,00	4.220.046,89	4.220.046,89
Λοιπές απαιτήσεις	8	86.921,37	79.138,56	73.711,37	65.928,56
		102.326.800,75	107.295.988,74	93.433.603,64	98.015.276,63
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Απαιτήσεις από πελάτες	7	155.285,55	110.784,15	130.888,01	110.784,15
Λοιπές απαιτήσεις	8	138.096,39	806.597,42	453.816,07	588.463,24
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		10.740.115,41	16.726.275,15	10.440.754,10	16.699.645,58
		11.033.497,35	17.643.656,72	11.025.458,18	17.398.892,97
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		113.360.298,10	124.939.645,46	104.459.061,82	115.414.169,60
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που ανα- λογούν στους μετόχους					
Μετοχικό κεφάλαιο		62.023.711,20	62.023.711,20	62.023.711,20	62.023.711,20
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		163.190,75	163.190,75	163.190,75	163.190,75
Αποθεματικά		2.292.131,21	2.292.131,21	2.292.131,21	2.292.131,21
Κέρδη εις νέο		39.257.078,83	47.932.645,40	38.948.709,66	47.468.549,04
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		103.736.111,99	112.411.678,56	103.427.742,82	111.947.582,20
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		26.965,96	16.687,96	26.965,96	16.687,96
Δανειακές υποχρεώσεις	10	7.437.500,00	7.968.750,00	0,00	0,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		106.641,24	102.197,94	106.546,06	102.102,76
		7.571.107,20	8.087.635,90	133.512,02	118.790,72
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	9	482.064,56	3.130.326,75	373.580,24	2.571.688,96
Δανειακές υποχρεώσεις	10	1.062.500,00	531.250,00	0,00	0,00
Φόρος εισοδήματος	11	508.514,35	778.754,25	524.226,74	776.107,72
		2.053.078,91	4.440.331,00	897.806,98	3.347.796,68
Σύνολο υποχρεώσεων		9.624.186,11	12.527.966,90	1.031.319,00	3.466.587,40
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		113.360.298,10	124.939.645,46	104.459.061,82	115.414.169,60

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΟΜΙΛΟΥ

	Σημ.	01.01.- 30.06.2010	01.01.- 30.06.2009	01.04.- 30.06.2010	01.04.- 30.06.2009
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων		3.876.457,02	3.481.851,35	1.992.247,35	1.751.330,75
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών		116.750,93	0,00	54.953,25	0,00
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδ. ακινήτων σε εύλογες αξίες		(5.022.283,00)	466.157,00	(5.022.283,00)	466.157,00
Άλλα έσοδα		7.086,26	0,00	7.086,26	0,00
Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων		(1.021.988,79)	3.948.008,35	(2.967.996,14)	2.217.487,75
Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	12	(459.425,66)	(367.598,81)	(195.240,40)	(211.847,51)
Δαπάνες προσωπικού		(304.991,94)	(22.012,24)	(148.756,94)	(18.145,52)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	13	(278.105,10)	(257.740,80)	(98.253,48)	(128.239,07)
Αποσβέσεις		(19.521,22)	(19.725,90)	(11.233,84)	(10.082,84)
Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων		(1.062.043,92)	(667.077,75)	(453.484,66)	(368.314,94)
Έσοδα από τόκους		133.611,03	188.300,76	58.303,55	56.357,34
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(165.691,51)	0,00	(83.247,10)	0,00
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων		(2.116.113,19)	3.469.231,36	(3.446.424,35)	1.905.530,15
Φόρος εισοδήματος	11	(521.746,98)	(151.467,41)	(463.475,96)	(63.857,19)
Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους		(2.637.860,17)	3.317.763,95	(3.909.900,31)	1.841.672,96
Λοιπά συνολικά έσοδα		0,00	0,00	0,00	0,00
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (ζημιές) μετά από φόρους		(2.637.860,17)	3.317.763,95	(3.909.900,31)	1.841.672,96
Κατανέμονται σε :					
- Μετόχους της μητρικής		(2.637.860,17)	3.317.763,95	(3.909.900,31)	1.841.672,96
- Μετόχους μειοψηφίας		0,00	0,00	0,00	0,00
		(2.637.860,17)	3.317.763,95	(3.909.900,31)	1.841.672,96
Κέρδη / (Ζημιές) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)					
Βασικά & προσαρμοσμένα	14	(0,0481)	0,0604	(0,0712)	0,0336

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

	Σημ.	01.01.- 30.06.2010	01.01.- 30.06.2009	01.04.- 30.06.2010	01.04.- 30.06.2009
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων		3.469.622,02	3.481.851,35	1.747.996,35	1.751.330,75
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών		25.059,17	0,00	0,00	0,00
Κέρδη/ (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδ. ακινήτων σε εύλογες αξίες		(4.634.768,00)	466.157,00	(4.634.768,00)	466.157,00
Άλλα έσοδα		14.766,26	0,00	14.766,26	0,00
Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων		(1.125.320,55)	3.948.008,35	(2.872.005,39)	2.217.487,75
Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	12	(374.404,20)	(367.598,81)	(152.257,96)	(211.847,51)
Δαπάνες προσωπικού		(304.991,94)	(22.012,24)	(148.756,94)	(18.145,52)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	13	(270.785,94)	(257.740,80)	(92.387,39)	(128.239,07)
Αποσβέσεις		(19.521,22)	(19.725,90)	(11.233,84)	(10.082,84)
Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων		(969.703,30)	(667.077,75)	(404.636,13)	(368.314,94)
Έσοδα από τόκους		137.382,77	188.300,76	62.135,74	56.357,34
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(265,16)	0,00	(149,50)	0,00
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων		(1.957.906,24)	3.469.231,36	(3.214.655,28)	1.905.530,15
Φόρος εισοδήματος	11	(524.226,74)	(151.467,41)	(472.816,75)	(63.857,19)
Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους		(2.482.132,98)	3.317.763,95	(3.687.472,03)	1.841.672,96
Λοιπά συνολικά έσοδα		0,00	0,00	0,00	0,00
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (ζημιές) μετά από φόρους		(2.482.132,98)	3.317.763,95	(3.687.472,03)	1.841.672,96
Κέρδη / (Ζημιές) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)					
Βασικά & προσαρμοσμένα	14	(0,0452)	0,0604	(0,0672)	0,0336

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Ο ΟΜΙΛΟΣ					
Σημείωση	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2009	62.023.711,20	163.190,75	2.064.712,09	51.272.574,05	115.524.188,09
Μερίσματα διανεμηθέντα χρήσης 2008	-	-	-	(7.135.471,20)	(7.135.471,20)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους 01.01.2009 – 30.06.2009	-	-	-	3.317.763,95	3.317.763,95
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2009	62.023.711,20	163.190,75	2.064.712,09	47.454.866,80	111.706.480,84
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιουλίου 2009	62.023.711,20	163.190,75	2.064.712,09	47.454.866,80	111.706.480,84
Μεταφορά κερδών σε τακτικό αποθεματικό	-	-	227.419,12	(227.419,12)	0,00
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους 01.07.2009 – 31.12.2009	-	-	-	705.197,72	705.197,72
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2009	62.023.711,20	163.190,75	2.292.131,21	47.932.645,40	112.411.678,56
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2010	62.023.711,20	163.190,75	2.292.131,21	47.932.645,40	112.411.678,56
Μερίσματα διανεμηθέντα χρήσης 2009	-	-	-	(6.037.706,40)	(6.037.706,40)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους 01.01.2010 – 30.06.2010	-	-	-	(2.637.860,17)	(2.637.860,17)
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2010	62.023.711,20	163.190,75	2.292.131,21	39.257.078,83	103.736.111,99
Η ΕΤΑΙΡΙΑ					
Σημείωση	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2009	62.023.711,20	163.190,75	2.064.712,09	51.272.574,05	115.524.188,09
Μερίσματα διανεμηθέντα χρήσης 2008	-	-	-	(7.135.471,20)	(7.135.471,20)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους 01.01.2009 – 30.06.2009	-	-	-	3.317.763,95	3.317.763,95
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2009	62.023.711,20	163.190,75	2.064.712,09	47.454.866,80	111.706.480,84
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιουλίου 2009	62.023.711,20	163.190,75	2.064.712,09	47.454.866,80	111.706.480,84
Μεταφορά κερδών σε τακτικό αποθεματικό	-	-	227.419,12	(227.419,12)	0,00
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους 01.07.2009 – 31.12.2009	-	-	-	241.101,36	241.101,36
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2009	62.023.711,20	163.190,75	2.292.131,21	47.468.549,04	111.947.582,20
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2010	62.023.711,20	163.190,75	2.292.131,21	47.468.549,04	111.947.582,20
Μερίσματα διανεμηθέντα χρήσης 2009	-	-	-	(6.037.706,40)	(6.037.706,40)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους 01.01.2010 – 30.06.2010	-	-	-	(2.482.132,98)	(2.482.132,98)
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2010	62.023.711,20	163.190,75	2.292.131,21	38.948.709,66	103.427.742,82

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

<u>Σημ.</u>	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2010- 30.06.2010	01.01.2009- 30.06.2009	01.01.2010- 30.06.2010	01.01.2009- 30.06.2009
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες				
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	(2.116.113,19)	3.469.231,36	(1.957.906,24)	3.469.231,36
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u>				
Αποσβέσεις	19.521,22	19.725,90	19.521,22	19.725,90
Προβλέψεις	16.989,68	984,48	16.989,68	984,48
Ζημιές / (Κέρδη) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	6 5.022.283,00	(466.157,00)	4.634.768,00	(466.157,00)
Έσοδα από τόκους	(133.611,03)	(188.300,76)	(137.382,77)	(188.300,76)
Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα	165.691,51	0,00	265,16	0,00
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</u>				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	626.597,07	(113.269,76)	117.140,75	(113.269,76)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	(1.093.637,41)	(29.812,71)	(573.618,53)	(29.812,71)
Μείον :				
Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα καταβλημένα	(100.306,66)	0,00	(265,16)	0,00
Καταβλημένοι φόροι	(791.986,88)	(287.541,84)	(776.107,72)	(287.541,84)
Σύνολο εισροών από λειτουργικές δραστηριότητες	1.615.427,31	2.404.859,67	1.343.404,39	2.404.859,67
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες				
Πληρωμές για απόκτηση θυγατρικών	(1.620.046,89)	0,00	(1.620.046,89)	0,00
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων	(64.833,42)	(5.427,85)	(64.833,42)	(5.427,85)
Τόκοι εισπραχθέντες	121.047,84	188.300,76	120.339,02	188.300,76
Σύνολο εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες	(1.563.832,47)	182.872,91	(1.564.541,29)	182.872,91
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες				
Εισπράξεις από εκδοθέντα αναληφθέντα δάνεια	0,00	0,00	0,00	0,00
Μερίσματα πληρωθέντα	(6.037.754,58)	(7.132.250,84)	(6.037.754,58)	(7.132.250,84)
Σύνολο (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(6.037.754,58)	(7.132.250,84)	(6.037.754,58)	(7.132.250,84)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) του ταμείου και ταμειακών ισοδυνάμων	(5.986.159,74)	(4.544.518,26)	(6.258.891,48)	(4.544.518,26)
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα έναρξης περιόδου	16.726.275,15	20.350.035,06	16.699.645,58	20.350.035,06
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα λήξης περιόδου	10.740.115,41	15.805.516,80	10.440.754,10	15.805.516,80

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΣΥΝΟΠΤΙΚΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ**1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

Η TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ, πρώην ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π. («Εταιρεία») δραστηριοποιείται με αποκλειστικό σκοπό τη διαχείριση χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας και κινητών αξιών σύμφωνα με τους Ν.2778/1999 και Κ.Ν.2190/1920. Η κύρια δραστηριότητά της είναι η εκμίσθωση εμπορικών ακινήτων μέσω λειτουργικής μίσθωσης.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και η έδρα της είναι επί της Λ. Κηφισίας 116 & Δαβάκη 1 στην Αθήνα.

Οι μετοχές της Εταιρείας διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Οι ενοποιημένες καταστάσεις του Ομίλου συντάσσονται, με ενσωμάτωση των οικονομικών καταστάσεων της θυγατρικής εταιρείας "REMBO Α.Ε.", με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης. Η θυγατρική "REMBO Α.Ε." αποκτήθηκε κατά 100% στις 08.12.2009 και έχει ως κύριο αντικείμενο την εκμετάλλευση ακινήτων, δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και η έδρα της βρίσκεται στην οδό Λ.Κηφισίας 116 & Δαβάκη 1 στη Αθήνα.

Οι παρούσες ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 27 Ιουλίου 2010.

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται, με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις των παρακάτω εταιρειών : α) της εισηγμένης "PASAL DEVELOPMENT S.A. ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ", με έδρα την Ελλάδα και ποσοστό συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας 37,08% και β) της εισηγμένης "ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.", με έδρα την Ελλάδα και ποσοστό συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας 33,80 %

2 ΓΕΝΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Έχουν χρησιμοποιηθεί οι ίδιες λογιστικές αρχές και μέθοδοι υπολογισμού με τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2009.

2.1 Βάση κατάρτισης των ενδιάμεσων συνοπτικών οικονομικών καταστάσεων

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις της περιόδου που έληξε την 30 Ιουνίου 2010 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 34 «Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις» και πρέπει να εξετάζονται σε συνάρτηση με τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2009, οι οποίες συντάχθηκαν με βάση τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα.

2.2 Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες της ΔΕΕΧΠ

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές για την τρέχουσα οικονομική περίοδο / χρήση

ΔΠΧΑ 2 (Τροποποίηση) «Παροχές που Εξαρτώνται από την Αξία των Μετοχών»

Σκοπός της τροποποίησης είναι να αποσαφηνίσει το πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 2 και το λογιστικό χειρισμό για τις αμοιβές που εξαρτώνται από την αξία της μετοχής και διακανονίζονται τοις μετρητοίς στις ενοποιημένες ή ατομικές οικονομικές καταστάσεις της οικονομικής οντότητας που λαμβάνει αγαθά ή υπηρεσίες, όταν η οικονομική οντότητα δεν έχει καμία υποχρέωση να εξοφλήσει τις αμοιβές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών. Η τροποποίηση αυτή δεν επηρεάζει τις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΔΛΠ 39 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και Επimέτρηση»

Η παρούσα τροποποίηση αποσαφηνίζει τον τρόπο με τον οποίο θα έπρεπε να εφαρμόζονται, σε συγκεκριμένες περιπτώσεις, οι αρχές που καθορίζουν κατά πόσο ένας αντισταθμιζόμενος κίνδυνος ή τμήμα των ταμειακών ροών εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της λογιστικής αντιστάθμισης. Η τροποποίηση αυτή δεν εφαρμόζεται στον Όμιλο, καθώς δεν ακολουθεί λογιστική αντιστάθμιση σύμφωνα με το ΔΛΠ 39.

ΕΔΔΠΧΑ 12 - Συμφωνίες Παραχώρησης (σύμφωνα με την υιοθέτηση από την ΕΕ, εφαρμόζεται για τις περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 30 Μαρτίου 2009)

Η διερμηνεία αναφέρεται στις εταιρείες που συμμετέχουν σε συμφωνίες παραχώρησης. Η διερμηνεία αυτή δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.

ΕΔΔΠΧΑ 18 «Μεταβιβάσεις περιουσιακών στοιχείων από πελάτες» (σύμφωνα με την υιοθέτηση από την ΕΕ, εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 31 Οκτώβρη 2009)

Η διερμηνεία διευκρινίζει τις απαιτήσεις των ΔΠΧΑ για τις συμφωνίες στις οποίες η οικονομική οντότητα λαμβάνει από έναν πελάτη ένα ενσώματο περιουσιακό στοιχείο, το οποίο πρέπει στη συνέχεια να χρησιμοποιήσει για να παρέχει στον πελάτη τη συνεχή πρόσβαση σε αγαθά ή σε υπηρεσίες. Σε ορισμένες περιπτώσεις, η οικονομική οντότητα λαμβάνει με-

τρητά από έναν πελάτη που πρέπει να χρησιμοποιηθούν μόνο για την απόκτηση ή την κατασκευή του ενσώματου περιουσιακού στοιχείου. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.

Τροποποιήσεις σε πρότυπα που αποτελούν ένα τμήμα του προγράμματος ετήσιων βελτιώσεων για το 2009 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 Ιούλιο 2009. Οι παρακάτω τροποποιήσεις ισχύουν για την τρέχουσα οικονομική περίοδο / χρήση. Επίσης, εφόσον δεν αναφέρεται διαφορετικά, οι τροποποιήσεις αυτές δεν έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΔΠΧΑ 2 «Παροχές που Εξαρτώνται από την Αξία των Μετοχών»

Η τροποποίηση επιβεβαιώνει ότι οι εισφορές μιας επιχείρησης για τη σύσταση μίας κοινοπραξίας και οι συναλλαγές κοινού ελέγχου εξαιρούνται από το πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 2.

ΔΠΧΑ 5 «Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία που Κατέχονται προς Πώληση και Διακοπείσες Δραστηριότητες»

Η τροποποίηση αποσαφηνίζει γνωστοποιήσεις που απαιτούνται όσον αφορά τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία που κατατάσσονται ως κατεχόμενα προς πώληση ή τις διακοπείσες δραστηριότητες.

ΔΠΧΑ 8 «Κλάδοι Δραστηριοτήτων»

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις όσον αφορά την γνωστοποίηση πληροφοριών σχετικά με τα περιουσιακά στοιχεία του τομέα.

ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων»

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις ότι ο πιθανός διακανονισμός μιας υποχρέωσης με την έκδοση συμμετοχικών τίτλων δεν έχει σχέση με την κατάταξή της ως κυκλοφορούν ή μη κυκλοφορούν στοιχείο.

ΔΛΠ 7 «Καταστάσεις Ταμειακών Ροών»

Η τροποποίηση απαιτεί ότι μόνο οι δαπάνες που καταλήγουν σε ένα αναγνωρισμένο περιουσιακό στοιχείο στην κατάσταση της οικονομικής θέσης μπορούν να κατατάσσονται ως επενδυτικές δραστηριότητες.

ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις»

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις ως προς την κατάταξη των μισθώσεων γηπέδων και κτιρίων ως χρηματοδοτικές ή λειτουργικές μισθώσεις.

ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση»

Οι τροποποιήσεις αφορούν (α) διευκρινίσεις σχετικά με την αντιμετώπιση των κυρώσεων/προστίμων από προπληρωμή δανείων ως παράγωγα στενά συνδεδεμένα με το κύριο συμβόλαιο, (β) το πεδίο απαλλαγής για τις συμβάσεις συνένωσης επιχειρήσεων και (γ) διευκρινίσεις ότι τα κέρδη ή ζημιές από αντιστάθμιση ταμειακών ροών μιας προσδοκώμενης συναλλαγής πρέπει να επαναταξινομηθούν από τα ίδια κεφάλαια στα αποτελέσματα στην περίοδο κατά την οποία η αντισταθμιζόμενη προσδοκώμενη ταμειακή ροή επηρεάζει τα αποτελέσματα.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές από 1 Ιανουαρίου 2011

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)

Το ΔΠΧΑ 9 αποτελεί το πρώτο μέρος της πρώτης φάσης στο έργο του ΣΔΛΠ (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων) για την αντικατάσταση του ΔΛΠ 39. Το ΣΔΛΠ σκοπεύει να επεκτείνει το ΔΠΧΑ 9 κατά τη διάρκεια του 2010 έτσι ώστε να προστεθούν νέες απαιτήσεις για την ταξινόμηση και την επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων, την αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών μέσων, την απομείωση της αξίας, και τη λογιστική αντιστάθμισης. Το ΔΠΧΑ 9 ορίζει ότι όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρώνται αρχικά στην εύλογη αξία τους συν, στην περίπτωση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που δεν είναι στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, συγκεκριμένα κόστη συναλλαγών. Η μεταγενέστερη επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων γίνεται είτε στο αποσβεσμένο κόστος είτε στην εύλογη αξία και εξαρτάται από το επιχειρηματικό μοντέλο της οικονομικής οντότητας σχετικά με τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και των συμβατικών ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου. Το ΔΠΧΑ 9 απαγορεύει επαναταξινομήσεις, εκτός από σπάνιες περιπτώσεις που το επιχειρηματικό μοντέλο της οικονομικής οντότητας αλλάζει, και στην προκειμένη περίπτωση η οικονομική οντότητα απαιτείται να επαναταξινομήσει μελλοντικά τα επηρεαζόμενα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία. Σύμφωνα με τις αρχές του ΔΠΧΑ 9, όλες οι επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους πρέπει να επιμετρώνται σε εύλογη αξία. Εντούτοις, η διοίκηση έχει την επιλογή να παρουσιάζει στα λοιπά συνολικά έσοδα τα πραγματοποιηθέντα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημιές εύλογης αξίας συμμετοχικών τίτλων που δεν κατέχονται προς εμπορική εκμετάλλευση. Αυτός ο προσδιορισμός γίνεται κατά την αρχική αναγνώριση για κάθε ένα χρηματοοικονομικό μέσο ξεχωριστά και δεν μπορεί να αλλάξει. Τα κέρδη και οι ζημιές εύλογης αξίας δεν μεταφέρονται στα αποτελέσματα μεταγενέστερα, ενώ τα έσοδα από μερίσματα θα συνεχίσουν να αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα. Το ΔΠΧΑ 9 καταργεί την εξαίρεση της επιμέτρησης σε κόστος για τις μη εισηγμένες μετοχές και τα παράγωγα σε μη εισηγμένες μετοχές, αλλά παρέχει καθοδήγηση για το πότε το κόστος μπορεί να είναι αντιπροσωπευτική εκτίμηση της εύλογης αξίας. Ο Όμιλος βρίσκεται στη διαδι-

κασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 9 στις οικονομικές του καταστάσεις. Το ΔΠΧΑ 9 δεν μπορεί να εφαρμοστεί νωρίτερα από τον Όμιλο διότι δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Μόνο όταν υιοθετηθεί, ο Όμιλος θα αποφασίσει εάν θα εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 9 νωρίτερα από την 1 Ιανουαρίου 2013.

ΔΛΠ 24 (Τροποποίηση) «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2011)

Η παρούσα τροποποίηση επιχειρεί να μειώσει τις γνωστοποιήσεις των συναλλαγών ανάμεσα σε συνδεδεμένα μέρη δημοσίου (government-related entities) και να αποσαφηνίσει την έννοια του συνδεδεμένου μέρους. Συγκεκριμένα, καταργείται η υποχρέωση των συνδεδεμένων μερών δημοσίου να γνωστοποιήσουν τις λεπτομέρειες όλων των συναλλαγών με το δημόσιο και με άλλα συνδεδεμένα μέρη δημοσίου, αποσαφηνίζει και απλοποιεί τον ορισμό του συνδεδεμένου μέρους και επιβάλλει την γνωστοποίηση όχι μόνο των σχέσεων, των συναλλαγών και των υπολοίπων ανάμεσα στα συνδεδεμένα μέρη αλλά και των δεσμεύσεων τόσο στις ατομικές όσο και στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Ο Όμιλος θα εφαρμόσει αυτές τις αλλαγές από την ημέρα που τίθενται σε εφαρμογή. Η τροποποίηση αυτή δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Τροποποιήσεις σε πρότυπα που αποτελούν ένα τμήμα του προγράμματος ετήσιων βελτιώσεων για το 2010 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 2010. Οι παρακάτω τροποποιήσεις, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά, ισχύουν για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2011. Επίσης, εφόσον δεν αναφέρεται διαφορετικά, οι τροποποιήσεις αυτές δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»

Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν πολλαπλές διευκρινίσεις σχετικά με τις γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών μέσων.

ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι οικονομικές οντότητες μπορούν να παρουσιάζουν την ανάλυση των συστατικών στοιχείων των λοιπών συνολικών εσόδων είτε στην κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων είτε στις σημειώσεις.

ΔΛΠ 27 «Ενοποιημένες και Ιδιαίτερες Οικονομικές Καταστάσεις»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι τροποποιήσεις των ΔΛΠ 21, ΔΛΠ 28 και ΔΛΠ 31 που απορρέουν από την αναθεώρηση του ΔΛΠ 27 (2008) πρέπει να εφαρμόζονται μελλοντικά.

ΔΛΠ 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά»

Η τροποποίηση δίνει μεγαλύτερη έμφαση στις αρχές γνωστοποίησης που πρέπει να εφαρμόζονται σε σχέση με σημαντικά γεγονότα και συναλλαγές, συμπεριλαμβανομένων των μεταβολών αναφορικά με επιμετρήσεις στην εύλογη αξία, καθώς και στην ανάγκη επικαιροποίησης των σχετικών πληροφοριών από την πιο πρόσφατη ετήσια έκθεση.

ΕΔΔΠΧΑ 13 «Προγράμματα Πιστότητας Πελατών»

Η τροποποίηση διευκρινίζει την έννοια του όρου «εύλογη αξία», στο πλαίσιο της επιμέτρησης της επιβράβευσης των προγραμμάτων πιστότητας πελατών.

3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν.

Ο Όμιλος προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές εξ' ορισμού σπάνια ταυτίζονται με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική περίοδο έχουν ως εξής:

3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

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, ο Όμιλος λαμβάνει υπόψη της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

(i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκειμένες 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.

(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 πρόσφατων τιμών, οι «εύλογες αξίες» των επενδύσεων σε ακίνητα προσδιορίζονται με την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών.

Ο Όμιλος 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 περιόδους, 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.

3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

Κατηγοριοποίηση προσφάτως αγορασθέντων ακινήτων σαν επενδυτικά ακίνητα ή ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα.

ο Όμιλος καθορίζει εάν το προσφάτως αγορασθέν ακίνητο που αναμένεται να χρησιμοποιηθεί σαν επενδυτικό ακίνητο θα πρέπει αρχικά να αναγνωρισθεί σαν ενσώματο πάγιο του Ομίλου ή σαν επένδυση σε ακίνητα. Για να ληφθεί η απόφαση αυτή, ο Όμιλος λαμβάνει υπόψη εάν το ακίνητο επιφέρει σημαντικές ταμειακές ροές ανεξαρτήτως λοιπών περιουσιακών στοιχείων που κατέχει ο Όμιλος.

4 ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ

Οι επιχειρηματικοί τομείς του Ομίλου, ανάλογα με την προέλευση του εσόδου της ανά κατηγορία ακινήτων, διακρίνονται στους κάτωθι:

- τομέας καταστημάτων
- τομέας γραφειακών χώρων
- τομέας πρατηρίων καυσίμων
- τομέας σταθμών αυτοκινήτων

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται μόνο στην ελληνική αγορά και ως εκ τούτου δεν έχει ανάλυση σε δευτερεύοντες τομείς δραστηριότητας.

Η ανάλυση των αποτελεσμάτων και των στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού για κάθε τομέα έχει ως ακολούθως:

Ο ΟΜΙΛΟΣ

01.01.2010-30.06.2010	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	901.565,18	2.521.413,10	331.120,71	122.358,03	0,00	3.876.457,02
Κέρδη / (ζημιές) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	(1.779.346,00)	(1.869.310,00)	(356.744,00)	(1.016.883,00)	0,00	(5.022.283,00)
Παροχή υπηρεσιών / Λοιπά έσοδα	111.876,78	0,00	0,00	0,00	11.960,41	123.837,19
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	(765.904,04)	652.103,10	(25.623,29)	(894.524,97)	11.960,41	(1.021.988,79)
Έσοδα από τόκους	0,00	0,00	0,00	0,00	133.611,03	133.611,03
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(165.426,35)	0,00	0,00	0,00	(265,16)	(165.691,51)
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	(194.216,22)	(183.896,49)	(50.884,65)	(30.428,30)	(602.618,26)	(1.062.043,92)
Κέρδη προ φόρων	(1.125.546,61)	468.206,61	(76.507,94)	(924.953,27)	(457.311,98)	(2.116.113,19)
Φόρος εισοδήματος	(133.522,83)	(261.425,34)	(47.661,94)	(29.455,90)	(49.680,97)	(521.746,98)
Κέρδη μετά από φόρους	(1.259.069,44)	206.781,27	(124.169,88)	(954.409,17)	(506.992,95)	(2.637.860,17)

30.06.2010	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	28.865.188,00	56.515.364,00	10.303.638,00	6.367.825,00	187.864,38	102.239.879,38
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	179.355,96	0,00	0,00	45.267,50	10.895.795,26	11.120.418,72
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	29.044.543,96	56.515.364,00	10.303.638,00	6.413.092,50	11.083.659,64	113.360.298,10
Σύνολο υποχρεώσεων	8.675.411,47	0,00	0,00	0,00	948.774,64	9.624.186,11
01.01.2009-30.06.2009	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	560.811,35	2.488.538,10	352.523,16	79.978,74	0,00	3.481.851,35
Κέρδη από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	116.594,00	393.146,00	22.147,00	(65.730,00)	0,00	466.157,00
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	677.405,35	2.881.684,10	374.670,16	14.248,74	0,00	3.948.008,35
Χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα (καθαρό)	0,00	0,00	0,00	0,00	188.300,76	188.300,76
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	(59.208,04)	(262.729,09)	(37.217,87)	(8.443,81)	(299.478,94)	(667.077,75)
Κέρδη προ φόρων	618.197,31	2.618.955,01	337.452,29	5.804,93	(111.178,18)	3.469.231,36
Φόρος εισοδήματος	(23.799,27)	(79.844,31)	(15.698,00)	(10.731,06)	(21.394,78)	(151.467,41)
Κέρδη μετά από φόρους	594.398,05	2.539.110,70	321.754,29	(4.926,13)	(132.572,96)	3.317.763,95
31.12.2009	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	30.609.524,00	58.384.674,00	10.660.382,00	7.384.708,00	177.562,18	107.216.850,18
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	121.587,68	0,00	0,00	58.535,03	17.542.672,57	17.722.795,28
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	30.731.111,68	58.384.674,00	10.660.382,00	7.443.243,03	17.720.234,75	124.939.645,46
Σύνολο Υποχρεώσεων	8.602.102,76	0,00	0,00	0,00	3.925.864,14	12.527.966,90

Σχετικά με την παραπάνω ανάλυση των επιχειρηματικών τομέων αναφέρουμε ότι:

- Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των επιχειρηματικών τομέων
- Τα περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων αποτελούνται από επενδύσεις σε ακίνητα και πάγια περιουσιακά στοιχεία
- Τα μη κατανεμόμενα περιουσιακά στοιχεία αφορούν ενσώματα και άυλα περιουσιακά στοιχεία
- Το σύνολο των απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων αφορά απαιτήσεις από μισθωτές, εγγυήσεις και λοιπές απαιτήσεις. Τα μη κατανεμόμενα αφορούν ταμειακά διαθέσιμα και λοιπές απαιτήσεις.

5 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Τα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν α) Την εταιρεία «PASAL DEVELOPMENT S.A.», β) Την Τράπεζα Πειραιώς, γ) Την θυγατρική REMBO SA, δ) Μέλη Δ.Σ. και Διοίκησης της Εταιρείας και ε) Οικονομικά εξαρτώμενα μέλη και συγγενείς πρώτου βαθμού (σύζυγοι, τέκνα, κ.ά.) των μελών του Δ.Σ. και της Διοίκησης. Συναλλαγές παρόμοιας φύσης γνωστοποιούνται συγκεντρωτικά. Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεργούνται κάτω από κανονικές συνθήκες.

Ο ΟΜΙΛΟΣ

	30.06.2010		01.01.2010-30.06.2010	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
PASAL DEVELOPMENT S.A.	0,00	17.166,27	0,00	59.127,00
Τράπεζα Πειραιώς	9.858.053,93	0,00	2.632.309,16	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	9.858.053,93	17.166,27	2.632.309,16	59.127,00
	31.12.2009		01.01.2009-30.06.2009	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
PASAL DEVELOPMENT S.A.	0,00	20.680,00	0,00	24.000,00
Τράπεζα Πειραιώς	16.194.445,67	0,00	2.676.655,78	114,50
ΣΥΝΟΛΑ	16.194.445,67	20.680,00	2.676.655,78	24.114,50

Η ΕΤΑΙΡΙΑ

	30.06.2010		01.01.2010-30.06.2010	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
PASAL DEVELOPMENT S.A.	0,00	17.166,27	0,00	59.127,00
REMBO SA	320.000,00	0,00	13.660,56	0,00
Τράπεζα Πειραιώς	9.574.662,34	0,00	2.631.600,34	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	9.894.662,34	17.166,27	2.645.260,90	59.127,00

	31.12.2009		01.01.2009-30.06.2009	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
PASAL DEVELOPMENT S.A.	0,00	20.680,00	0,00	24.000,00
REMBO SA	173,12	0,00	0,00	
Τράπεζα Πειραιώς	16.194.445,67	0,00	2.676.655,78	114,50
ΣΥΝΟΛΑ	16.194.618,79	20.680,00	2.676.655,78	24.114,50

Οι απαιτήσεις από την Τράπεζα Πειραιώς, αφορούν καταθέσεις, ενώ τα έσοδα αφορούν μισθώματα επενδυτικών ακινήτων. Τα έξοδα, με την Τράπεζα Πειραιώς, αφορούν παροχή υπηρεσιών, διαχείριση ακινήτων και εργασίες ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας. Οι απαιτήσεις από την θυγατρική REMBO SA αφορούν κατά ποσό 320.000 χιλ.€ δάνειο που χορηγήθηκε την 25-02-2010 από την μητρική εταιρία με σκοπό την κάλυψη αναγκών της για κεφάλαιο κίνησης που αφορούσε κυρίως υπόλοιπο οφειλής για την ολοκλήρωση του ακινήτου της επί της Λ. Αλίμου 36

ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Για την περίοδο από 01.01.2010 έως 30.06.2010, οι μικτές αμοιβές των μελών του Δ.Σ. ανήλθαν στο ποσό των € 43.444,68 έναντι € 25.226,10 της περιόδου 01.01.2009 έως 30.06.2009.

6 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε ακίνητα αναλύονται ως ακολούθως:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.06.2010	31.12.2009	30.06.2010	31.12.2009
Υπόλοιπο έναρξης	107.039.288,00	95.625.737,00	93.551.739,00	95.625.737,00
Ακίνητο θυγατρικής	0,00	12.995.132,41	0,00	0,00
Ζημίες από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	(5.022.283,00)	(497.100,41)	(4.634.768,00)	(989.517,00)
Προσθήκες	35.010,00	0,00	35.010,00	0,00
Κόστος πωληθέντων	0,00	(1.084.481,00)	0,00	(1.084.481,00)
Υπόλοιπο λήξης	102.052.015,00	107.039.288,00	88.951.981,00	93.551.739,00

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας έγινε στις 30.06.2010 με βάση τις από 13.07.2010 εκθέσεις εκτίμησης του Σ.Ο.Ε., όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999. Από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας σε εύλογες αξίες προέκυψαν ζημίες € 5.022.283,00 και € 4.634.768,00 αντίστοιχα.

Επί των πάγιων στοιχείων της Εταιρείας δεν υπάρχουν εμπράγματα βάρη. Επί του ακινήτου της θυγατρικής εταιρείας REMBO A.E. που βρίσκεται στην Λ. Αλίμου 36-38-40 και Ιονίου 9, στο Δήμο Αλίμου, έχει εγγραφεί υποθήκη ύψους € 10.200.000,00 υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς.

Ο Όμιλος έχει την πλήρη κυριότητα επί των ακινήτων του, εκτός της κατά 50% εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας του στο ακίνητο επί της Λ.Συγγρού 87 στην Αθήνα.

Έχει κοινοποιηθεί στην Εταιρεία αίτηση του Ελληνικού Δημοσίου περί καθορισμού προσωρινής τιμής μονάδος λόγω απαλλοτρίωσης τμήματος οικοπέδου της Εταιρείας στην Ανθήλη Φθιώτιδος, εύλογης αξίας € 881χιλ..Για την συζήτηση οριστικής τιμής μονάδος έχει οριστεί δικάσιμος το 2010. Επειδή από την παραπάνω αίτηση δεν προκύπτει το ποσοστό ή το μέγεθος του τμήματος του οικοπέδου το οποίο θα απαλλοτριωθεί, δεν μπορεί να εκτιμηθεί στο παρόν στάδιο, ούτε κατά προσέγγιση, το σχετικό ποσό της αποζημίωσης.

7 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.06.2010	31.12.2009	30.06.2010	31.12.2009
Πελάτες – Μισθωτές ακινήτων	195.722,77	148.725,11	171.325,23	148.725,11
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς πελάτες	(40.437,22)	(37.940,36)	(40.437,22)	(37.940,36)
ΣΥΝΟΛΑ	155.285,55	110.784,15	130.888,01	110.784,15

8 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΙΑ	
	<u>30.06.2010</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>30.06.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις				
Εγγυήσεις δοθείσες	86.921,37	79.138,56	73.711,37	65.928,56
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις				
Λοιποί Χρεώστες	144.003,28	370.918,87	143.986,02	153.204,69
Pasal Cyprus LTD –Αποζημίωση	0,00	379.953,11	0,00	379.953,11
REMBO SA -Δάνειο	0,00	0,00	320.000,00	0,00
Έξοδα επόμενων περιόδων	65.434,00	6.503,01	61.229,26	6.083,01
Έσοδα περιόδου εισπρακτέα	27.402,07	34.828,81	27.343,75	34.828,81
Επιταγές εισπρακτέες	22.586,52	151.692,70	22.586,52	151.692,70
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς χρεώστες	(121.329,48)	(137.299,08)	(121.329,48)	(137.299,08)
ΣΥΝΟΛΑ	138.096,39	806.597,42	453.816,07	588.463,24

9. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΙΑ	
	<u>30.06.2010</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>30.06.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Pasal Cyprus LTD		2.000.000,00	0,00	2.000.000,00
Χαρτόσημο & ΟΓΑ μισθωμάτων	126.473,22	221.863,42	111.773,22	221.863,42
Επιταγές πληρωτέες	1614,50	13.090,00	1.614,50	0,00
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	17.166,27	20.680,00	17.166,27	20.680,00
Μερίσματα πληρωτέα	18.457,26	14.059,56	18.457,26	14.059,56
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	69.865,41	25.000,00	0,00	25.000,00
Πιστωτές διάφοροι	248.487,90	835.633,77	224.568,99	290.085,98
ΣΥΝΟΛΑ	482.064,56	3.130.326,75	373.580,24	2.571.688,96

Τα έξοδα χρήσης δουλευμένα στον Όμιλο αφορούν κυρίως προβλέψεις τόκων περιόδου έως 30/06/2010.

10 ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Ο τραπεζικός δανεισμός αναλύεται όπως παρακάτω με βάση την περίοδο αποπληρωμής. Τα ποσά που είναι αποπληρωτέα εντός ενός έτους από την ημερομηνία του ισολογισμού, χαρακτηρίζονται ως βραχυπρόθεσμα, ενώ τα ποσά που είναι αποπληρωτέα σε μεταγενέστερο στάδιο χαρακτηρίζονται ως μακροπρόθεσμα.

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΙΑ	
	<u>30.06.2010</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>30.06.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Ομολογιακά Τραπεζικά δάνεια	7.437.500,00	7.968.750,00	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	7.437.500,00	7.968.750,00	0,00	0,00
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Ομολογιακά Τραπεζικά δάνεια	1.062.500,00	531.250,00	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	1.062.500,00	531.250,00	0,00	0,00

Οι δανειακές υποχρεώσεις, αφορούν ομολογιακά δάνεια της θυγατρικής εταιρείας REMBO A.E. Τα ομολογιακά δάνεια έχουν χορηγηθεί από Ελληνική Τράπεζα και είναι σε ευρώ. Είναι απλά, μη μετατρέσιμα, διαιρούνται σε απλές ανώνυμες ομολογίες και έχουν εκδοθεί για τη χρηματοδότηση αγοράς ακινήτου, επί του οποίου έχει εγγραφεί υποθήκη ύψους € 10.200.000,00. Τα εν λόγω δάνεια έχουν εγγυηθεί οι εταιρείες PASAL DEVELOPMENT AE και PASAL CYPRUS LTD. Οι πληρωμές των τόκων γίνονται ανά εξάμηνο, με επιτόκιο που υπολογίζεται σε Euribor εξαμήνου πλέον περιθωρίου.

11 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Η Εταιρεία, σύμφωνα με την παράγρ. 8 του άρθρου 15 του Ν.3522/2006, φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με τον ίδιο τρόπο φορολογείται και η REMBO A.E. από την ημερομηνία που κατέσται θυγατρική της Εταιρείας. Επομένως δεν υφίστανται προσωρινές φορολογικές διαφορές, που να δημιουργούν αντίστοιχη αναβαλλόμενη φορολογία. Σύμφωνα με το Νόμο 3845/2010 για την εφαρμογή του «Μηχανισμού στήριξης της Ελληνικής Οικονομίας» η εταιρία θα κληθεί να καταβάλει έκτακτη εισφορά επί των κερδών της χρήσης 2009, η οποία επιβάρυνε το πρώτο εξάμηνο της χρήσεως 2010. Το ποσό ανέρχεται σε €424.834. Το ποσό του φόρου € 521.746,98 για τον Όμιλο και €524.226,74 για την εταιρία αφορά α) φόρο για την περίοδο 01.01.10 – 30.06.10, με βάση τις επενδύσεις και τα διαθέσιμα με 30.06.10 και β) έκτακτη εισφορά επί των κερδών χρήσης 2009. Η Εταιρία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά από τη

χρήση 2006 και η θυγατρική της και μοναδική ενοποποιούμενη εταιρεία REMBO A.E. δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά από την ίδρυσή της το 2007.

12 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα λειτουργικά έξοδα ακινήτων αναλύονται ως ακολούθως:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01- 30.06.2010	01.01- 30.06.2009	01.01- 30.06.2010	01.01- 30.06.2009
	Αμοιβές διαχείρισης ακινήτων	150.000,00	143.438,60	150.000,00
Αμοιβές εκτιμητών	27.600,00	27.200,00	26.000,00	27.200,00
Ασφάλιστρα	64.192,21	67.311,17	58.558,94	67.311,17
Συντηρήσεις - κοινόχρηστα	130.108,41	65.094,16	60.976,91	65.094,16
Φόροι - τέλη	40.492,93	0,00	37.622,68	0,00
Λοιπά έξοδα	47.032,11	64.554,88	41.245,67	64.554,88
ΣΥΝΟΛΑ	459.425,66	367.598,81	374.404,20	367.598,81

13 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01- 30.06.2010	01.01- 30.06.2009	01.01- 30.06.2010	01.01- 30.06.2009
	Φόροι - τέλη	29.022,84	63.370,00	27.906,33
Έξοδα δημοσιεύσεων	22.830,87	22.858,80	20.404,59	22.858,80
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	43.444,68	25.226,10	43.444,68	25.226,10
Ενοίκια	36.995,33	20.745,00	36.995,33	20.745,00
Αμοιβές τρίτων	47.424,16	92.316,06	47.424,16	92.316,06
Προβλέψεις για επισφαλείς πελάτες		0,00		0,00
Διάφορα έξοδα	98.387,22	33.224,84	94.610,85	33.224,84
ΣΥΝΟΛΑ	278.105,10	257.740,80	270.785,94	257.740,80

14 ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

Τα βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη μετά από φόρους που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας με το μέσο σταθμικό αριθμό των κοινών μετοχών που βρίσκονταν σε κυκλοφορία κατά την διάρκεια της περιόδου

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01- 30.06.2010	01.01- 30.06.2009	01.01- 30.06.2010	01.01- 30.06.2009
	Κέρδη //(Ζημίες) μετά από φόρους	(2.637.860,17)	3.317.763,95	(2.482.132,98)
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	54.888.240	54.888.240	54.888.240	54.888.240
Βασικά κέρδη / ζημίες ανά μετοχή (ποσά σε €)	(0,0481)	0,0604	(0,0452)	0,0604

15 ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Το μέρισμα της χρήσης 2009, το οποίο ανήλθε σε € 6.037.706,40, εγκρίθηκε από τη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε στις 02.03.2010 και ως έναρξη καταβολής ορίστηκε η 11.03.2010

16 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά της Εταιρείας και του Ομίλου, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 30.06.2010 που θα επηρέαζαν την οικονομική κατάστασή του. Για φορολογικές διαφορές της Εταιρείας € 152 χιλ, που αφορούν φόρο υπεραξίας αναπροσαρμογής ακινήτων (Ν.2065/1992), η Εταιρεία έχει ασκήσει προσφυγή κατά του Ελληνικού Δημοσίου, καθώς θεωρεί ότι η απαίτηση αυτή είναι αβάσιμη.

17 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 30 Ιουνίου 2010 γεγονότα που να αφορούν τον Όμιλο και τα οποία να έχουν σημαντική επίδραση στις Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου

18 ΕΠΟΧΙΚΟΤΗΤΑ

Τα έσοδα του Ομίλου από μισθώματα, δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

Αθήνα, 27 Ιουλίου 2010

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΣΤΑΥΡΟΣ Κ. ΣΙΩΚΟΣ

Α.Δ.Τ. ΑΗ 058141

ΚΥΡΙΑΚΟΣ Α. ΕΥΑΓΓΕΛΟΥ

ΑΡ.ΔΙΑΒ.704552531

ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ Ι.ΚΟΝΤΟΣ

Α.Δ.Τ. Ξ 160657

ΜΑΡΙΑ Π. ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ

Α.Δ.Τ. Λ034645

Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε. Α / 16009

