



TRASTOR

**TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ
ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

της χρήσης

από 1 Ιανουαρίου 2009 έως 31 Δεκεμβρίου 2009

(Σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν.3556/2007)

ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2010

Πίνακας Περιεχομένων

	Σελίδα
- ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	3
- ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	4
- ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ	9
- ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 10 ΤΟΥ Ν.3401/2005	12
- ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ	14
- ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	15
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	16
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	17
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	18
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	19
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΟΜΙΛΟ	20
2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ	20
2.1 ΒΑΣΗ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	20
2.2 ΕΝΟΠΟΙΗΣΗ	20
2.3 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ	21
2.4 ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑΤΙΚΕΣ ΜΕΤΑΤΡΟΠΕΣ	21
2.5 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ	21
2.6 ΑΫΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	21
2.7 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	21
2.8 ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	22
2.9 ΑΠΟΜΕΙΩΣΗ ΑΞΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ	22
2.10 ΜΙΣΘΩΜΕΝΑ ΠΑΓΙΑ	22
2.11 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ	22
2.12 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	22
2.13 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	22
2.14 ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΚΑΘΟΡΙΣΜΕΝΩΝ ΠΑΡΟΧΩΝ - ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	22
ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ	
2.15 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ	23
2.16 ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	23
2.17 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	23
2.18 ΔΙΑΝΟΜΗ ΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ	23
2.19 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ - ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ	23
2.20 ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΕΣΟΔΩΝ ΚΑΙ ΕΞΟΔΩΝ	23
2.21 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ	24
2.22 ΝΕΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ ΚΑΙ ΕΡΜΗΝΕΙΕΣ ΤΗΣ ΔΕΕΧΠ	24
3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	28
3.1 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	28
3.2 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	28
4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	28
4.1 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ	28
4.2 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ	30
5 ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ	31

6	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	32
7	ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ	33
8	ΑΫΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	34
9	ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	34
10	ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	35
11	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ	35
12	ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	36
13	ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	36
14	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	36
15	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	37
16	ΚΕΡΔΗ ΕΙΣ ΝΕΟ	37
17	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ	37
18	ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	37
19	ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	38
20	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	38
21	ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	38
22	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	39
23	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	39
24	ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	39
25	ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	40
26	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΤΟΚΟΥΣ	40
27	ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	40
28	ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	40
29	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	40
30	ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	41
-	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΗΣ ΑΠΟ 01.01.2009 ΕΩΣ 31.12.2009	42

**ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
(σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ.2 του Ν.3556/2007)**

Δηλώνουμε ότι εξ όσων γνωρίζουμε:

α) Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 01.01.2009 έως 31.12.2009, οι οποίες καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα του έτους 2009 της "TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ", καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση, εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 4 παράγρ. 3 - 5 του Ν.3556/2007.

β) Η ετήσια έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει του άρθρου 4 παράγρ. 6-8 του Ν.3556/2007.

Αθήνα, 26 Ιανουαρίου 2010

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΤΟ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.

ΣΤΑΥΡΟΣ Κ. ΣΙΩΚΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΗ 058141

ΚΥΡΙΑΚΟΣ Α. ΕΥΑΓΓΕΛΟΥ
ΑΡ.ΔΙΑΒ.704552531

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Α.ΜΑΡΚΑΖΟΣ
Α.Δ.Τ. Σ 073763

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
επί των Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης
1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2009

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου η οποία ακολουθεί (εφεξής <Έκθεση >), αφορά στην χρήση 2009 (1.1.2009-31.12.2009). 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 στην χρήση 2009.

I. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΜΙΛΟΥ

Έσοδα

Τα έσοδα του Ομίλου από μισθώματα ανήλθαν σε € 6.991χιλ. έναντι € 7.206 χιλ. το 2008, παρουσιάζοντας μείωση κατά 3,0% λόγω πώλησης ακινήτων στο Α' εξάμηνο του 2008, η οποία αντισταθμίστηκε από την ωρίμανση των υφιστάμενων μισθωμάτων. Το σύνολο των εσόδων ανήλθε σε € 6.609 χιλ. έναντι € 11.903 χιλ. το 2008, ήτοι παρουσιάστηκε μείωση της τάξης του -44,5%, που οφείλεται κατά κύριο λόγο στη διαφορά € 4.362 χιλ. μεταξύ ζημιών από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων (€ -497 χιλ) το 2009 έναντι κερδών από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων (€ 3.865 χιλ) το 2008. Η μείωση των κερδών από πωλήσεις ακινήτων κατά € - 715 χιλ. έχει εξίσου συμβάλει αναλογικά στην μείωση των εσόδων.

Ειδικότερα, το διάστημα από 01.01.2009 έως 31.12.2009, η Εταιρεία, προέβη στην αγορά του συνόλου (100%) των μετοχών της εταιρείας REMBO A.E. προς € 4.600 χιλ.. Επιπλέον, η Εταιρεία προέβη στην πώληση ενός πρατηρίου βενζίνης (BP) στην οδό Παπαποστόλου 65 & Αναπαύσεως, στο δήμο Λαμίας (α/α: 25 στην Κατάσταση Επενδύσεων Ακινήτων στις 30-06-2009) προς € 1.200 χιλ, αποκομίζοντας κέρδος της τάξεως των € 116 χιλ.

Η REMBO A.E. έχει στην κυριότητα της ακίνητο συνολικής επιφάνειας 6.600 τμ. επί της Λεωφόρου Αλίμου 36-40, εύλογης αξίας € 13.487χιλ βάσει της εκτίμησης του ΣΟΕ κατά την 31η Δεκεμβρίου 2009. Στο εν λόγω ακίνητο έχουν εγκατασταθεί και λειτουργούν από τις αρχές Δεκεμβρίου 2009 τα καταστήματα «ΕΝΤΟΣ» (θυγατρική εταιρεία της SATO) και «Ηλεκτρονική Αθηνών», με διάρκεια μισθωτηρίων συμβολαίων 20 και 12 έτη αντίστοιχα. Η εν λόγω αγορά επηρέασε θετικά τα έσοδα (κέρδη από αποτίμηση ακινήτων στην εύλογη αξία) του Ομίλου κατά € 493 χιλ, το έτος του 2009.

Το τίμημα εξαγοράς για το σύνολο των μετοχών της εταιρείας REMBO A.E. € 4.600 χιλ. προέκυψε αφαιρώντας από την εμπορική αξία του ακινήτου (€ 13.000.) το συνολικό ύψος των τραπεζικών υποχρεώσεων της Εταιρείας (€ 8.400.) κατά την ημερομηνία εξαγοράς. Από το συνολικό τίμημα, το ποσό των € 2.600 χιλ καταβλήθηκε από την Εταιρεία με την υπογραφή του συμφωνητικού πώλησης και μεταβίβασης μετοχών με ημερομηνία 8 Δεκεμβρίου 2009, ενώ το υπόλοιπο ποσό του τιμήματος, ήτοι €2.000χιλ. η Εταιρεία οφείλει να το καταβάλει την 1η Φεβρουαρίου 2010. Δεδομένου ότι το ακίνητο της εταιρείας REMBO A.E. ήταν στην τελική φάση διαμόρφωσης, η Πωλήτρια έχει αναλάβει τη δέσμευση να αποζημιώσει την Εταιρεία για οποιαδήποτε μορφής οικονομική υποχρέωση που τυχόν έχει ανακύψει (αλλά δεν ήταν γνωστή κατά την ημερομηνία υπογραφής του συμφωνητικού πώλησης και μεταβίβασης μετοχών) ή πρόκειται να ανακύψει μετά από αυτήν την ημερομηνία. Ως εκ τούτου, κατ' εφαρμογή των ανωτέρω, η εταιρεία PASAL CYPRUS LTD ανέλαβε στις 23 Δεκεμβρίου 2009 με σχετική επιστολή της προς την Εταιρεία την υποχρέωση να καταβάλλει το ποσό των € 380χιλ. την 1 Φεβρουαρίου 2010.

Οι συνολικές ζημιές του Ομίλου από την αναπροσαρμογή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ανήλθαν σε € -497 χιλ. έναντι κερδών € 3.866 χιλ. τη διαχειριστική χρήση του 2008.

Η εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του Ομίλου την 31.12.2009 ανήλθε σε € 107.039 χιλ. βάσει της αποτίμησης του ΣΟΕ, έναντι € 95.626 χιλ την 31-12-2008.

Λειτουργικά Έξοδα.

Τα λειτουργικά έξοδα του Ομίλου για το 2009 ανέρχονται σε € 1.928 χιλ. έναντι € 2.088 χιλ. παρουσιάζοντας μείωση κατά -7,7% σε σχέση με το 2008.

Χρηματοοικονομικά Έσοδα / Έξοδα

Τα έσοδα του Ομίλου από τόκους καταθέσεων ανήλθαν σε € 293 χιλ. έναντι 725 χιλ. το 2008, ήτοι, εμφάνισαν μείωση κατά -59,7% που οφείλεται κυρίως στην μείωση των επιτοκίων.

Ο Όμιλος παρουσιάζει χρηματοοικονομικά έξοδα της τάξης των € 21 χιλ σε αντιδιαστολή με το έτος 2008 όπου τα χρηματοοικονομικά έξοδα ήταν μηδενικά, γεγονός που οφείλεται στα μακροπρόθεσμα, ενήμερα, δάνεια της θυγατρικής εταιρείας REMBO A.E. συνολικού ύψους € 8.500 χιλ.

Κέρδη

Τα προ φόρων κέρδη του Ομίλου για το 2009 ανήλθαν σε € 4.953 χιλ. έναντι € 10.540 χιλ. το 2008, παρουσιάζοντας μείωση -53%, η οποία οφείλεται κατά κύριο λόγο στη διαφορά των αποτιμήσεων των ακινήτων στην εύλογη αξία, όπως έχει ήδη αναφερθεί ανωτέρω.

Φόρος

Ο φόρος εισοδήματος ανήλθε στο ποσό των €930 χιλ έναντι €568 χιλ το έτος 2008, παρουσιάζοντας αύξηση της τάξεως του 63,7%, λόγω της έκτακτης εισφοράς ύψους € 661 χιλ.

Κέρδη μετά Φόρων

Τα μετά από φόρους κέρδη του Ομίλου για το 2009 ανήλθαν σε € 4.023 χιλ. έναντι € 9.971 χιλ. το 2008, δηλ. παρουσιάστηκε μείωση της τάξης του -59,66%.

Διαθέσιμα - Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου, ανήλθαν σε € 16.726 χιλ. έναντι € 20.350 χιλ. το 2008, παρουσιάζοντας μείωση -17,8%.

Τα υπόλοιπα δανείων του Ομίλου ανήλθαν σε € 8.500 χιλ. έναντι του 2008 που τα υπόλοιπα ήταν μηδενικά.

Στοιχεία μετοχής

Κέρδη ανά μετοχή 31.12.2009 : 0,0733 €

Κέρδη ανά μετοχή 31.12.2008 : 0,1817 €

Χρηματιστηριακή αξία μετοχής 31.12.2009 : 1,26 €

Εσωτερική αξία μετοχής 31.12.2009 : 2,05 €

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι η μετοχή στις 31.12.2008 διαπραγματευόταν με discount 38,54%.

Δείκτες αποδοτικότητας

Απόδοση ιδίων κεφαλαίων (Return on Equity) Απόδοση επενδυμένων κεφαλαίων (Return on Assets)

31.12.2009 : 3,58% 31.12.2009 : 3,22%

31.12.2008 : 8,63% 31.12.2008 : 8,57%

Μεταβολή : -58,52% Μεταβολή : - 62,43%

II. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΓΟΡΑ****Οικονομία**

Η αρχή του 2010 βρίσκει την παγκόσμια οικονομία σε διαφορετική θέση σε σχέση με 12 μήνες πριν. Η εξασθένηση της έντονης απαισιοδοξίας που επικρατούσε στις αρχές του 2009 έχει οδηγήσει διεθνείς οργανισμούς σε αναθεώρηση των προβλέψεών τους για το εύρος της ύφεσης, με τις εκτιμήσεις για το μέγεθος της ανάπτυξης το 2010 να είναι λιγότερο δυσοίωνες. Σύμφωνα με το IOBE, στην τελευταία έκθεσή της η Ευρωπαϊκή επιτροπή αναμένει πτώση του ΑΕΠ παγκοσμίως κατά 1,2%, 0,2 εκατοστιαίες μονάδες μικρότερης εκείνης που υπολόγιζε τον περασμένο Μάιο, και κοντά στην προγενέστερη σχετική εκτίμηση του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου. Για το 2010 Ευρωπαϊκή Επιτροπή και ΔΝΤ συγκλίνουν σε παγκόσμια ανάπτυξη οριακά υψηλότερη του 3,0%.

Αγορά Ακινήτων

Ανάλογα σημάδια σταθεροποίησης παρουσιάζει και η αγορά ακινήτων σε διεθνές επίπεδο. Υπάρχει μια εμφανής σταθεροποιητική και καθοδική σε ορισμένες περιπτώσεις πίεση στις αποδόσεις ακινήτων Α' ποιότητας με σημαντική αιτία το χαμηλό επίπεδο αποδόσεων σε εναλλακτικές επενδύσεις όπως οι μετοχές και τα ομόλογα. Σχετικά με τη μισθωτική αγορά, αν και οι συνθήκες σε αυτή την περίπτωση συνεχίζουν να είναι δυσμενείς (μειωμένη κατανάλωση και κερδοφορία των εταιρειών, καθώς και αύξηση της ανεργίας) ο ρυθμός μείωσης της ζήτησης για ακίνητα Α' ποιότητας δεν δείχνει να χειροτερεύει σε αρκετές αγορές και η αίσθηση πως τα ενοίκια για γραφειακούς χώρους λόγω της έντονης «κυκλικότητάς» τους σύντομα θα ξεκινήσουν ανοδική πορεία, έχει αρχίσει να εμφανίζεται στην αγορά. Παρόμοια εικόνα δεν παρουσιάζεται όμως και για τα ακίνητα δεύτερης κατηγορίας, καθώς οι σχετικές αποδόσεις και τα ενοίκια στη συγκεκριμένη κατηγορία στην καλύτερη περίπτωση σταθεροποιούνται.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΓΟΡΑ

Οικονομία

Η ελληνική οικονομία βρίσκεται σε ύφεση από το 1ο τρίμηνο του 2009. Σύμφωνα με το IOBE, στο 1ο εννιάμηνο του έτους το εγχώριο προϊόν υποχώρησε κατά 1,1% έναντι της ίδιας περιόδου το 2008, με την πτώση ανά τρίμηνο να διευρύνεται σε συνεχή βάση. Τα αίτια για τη μείωση του ΑΕΠ αποδίδονται στην κατακόρυφη πτώση των επενδύσεων και στην υποχώρηση της καταναλωτικής δαπάνης των νοικοκυριών, τάσεις οι οποίες τροφοδοτήθηκαν και από την έντονη επιβράδυνση της πιστωτικής επέκτασης προς τον ιδιωτικό τομέα της οικονομίας. Κάτω από αυτές τις δυσμενείς συνθήκες, η παραγωγή / κύκλος εργασιών σε σημαντικούς κλάδους της ελληνικής οικονομίας είτε παρουσίασε σταθεροποίηση της πτώσης που εμφάνισε από τις αρχές του 2009 (βιομηχανία), είτε υποχώρησε σε μεγαλύτερο βαθμό (οικοδομική δραστηριότητα). Ωστόσο, η πτώση του κύκλου εργασιών στον τουρισμό τους καλοκαιρινούς μήνες ήταν χαμηλότερη των εκτιμήσεων πριν τη θερινή περίοδο.

Η εξάπλωση της ύφεσης στην ελληνική οικονομία και οι αρνητικές συνέπειές της, αντικατοπτρίζονται και στην αγορά εργασίας. Συγκεκριμένα, το ποσοστό ανεργίας αυξήθηκε εκ νέου στο γ' τρίμηνο του έτους στο 9,3% σε σχέση με το 8,9% του αμέσως προηγούμενου τριμήνου, διαμορφώνοντας έτσι το ετήσιο ποσοστό της τάξης του 9,4% για το σύνολο του 2009.

Ύστερα από την υποχώρηση του σε ιδιαίτερα χαμηλά επίπεδα στην αρχή και στο μέσον του 2009, ο πληθωρισμός ενισχύθηκε συνεχώς από τον Αύγουστο. Ωστόσο στο σύνολό του για το 2009 διαμορφώθηκε περί το 1,2%, καθώς η ανησυχία για την πορεία της ανεργίας συγκρατεί τις καταναλωτικές δαπάνες.

Οι δημοσιονομικές εξελίξεις για το 2009 χαρακτηρίστηκαν από την πολύ μεγάλη απόκλιση μεταξύ των στόχων και των τελικών εκτιμήσεων. Συγκεκριμένα, ενώ ο αρχικός στόχος για το έλλειμμα το 2009 ήταν της τάξης του 3,7% του ΑΕΠ, οι τελικές εκτιμήσεις ανεβάζουν το ποσοστό στο 12,8%. Αυτή η ραγδαία επιδείνωση των δημοσιονομικών μεγεθών μετά τα μέσα του 2009 αποτελεί βασικό συνθετικό στοιχείο για το περιβάλλον της ελληνικής οικονομίας στις αρχές του 2010. Η λήψη σημαντικών αποφάσεων το προσεχές διάστημα σε εγχώριο και διεθνές επίπεδο σε ότι αφορά στη δημοσιονομική διαχείριση και οι επιπτώσεις τους στην οικονομική δραστηριότητα, ανατροφοδοτούν την αβεβαιότητα στο οικονομικό κλίμα στην Ελλάδα. Σε αυτή τη δύσκολη για την ελληνική οικονομία συγκυρία, προεξοφλείται αυτή τη στιγμή και νέα μείωση του ΑΕΠ το 2010.

Αγορά Ακινήτων

Η δυσκολία άντλησης κεφαλαίων και η οικονομική αβεβαιότητα, έχει οδηγήσει σε κρίση εμπιστοσύνης στην Αγορά Ακινήτων στην Ελλάδα, όπου τηρείται σχετική στάση αναμονής, με αποτέλεσμα την αναβολή ή και την ακύρωση σημαντικών πράξεων και τη διαμόρφωση υψηλών επιπέδων προσφοράς σε σχέση με τα επίπεδα ζήτησης, κυρίως για ακίνητα σε δευτερεύουσες εμπορικές περιοχές και για ακίνητα χωρίς σύγχρονες υποδομές και προδιαγραφές. Παράλληλα, τόσο ο ιδιωτικός όσο και ο δημόσιος τομέας (εταιρείες, φορείς, ιδιώτες και λοιποί χρήστες ακινήτων) εξετάζουν λύσεις για τη μείωση των δαπανών τους, μέσω μείωσης των χρησιμοποιούμενων επιφανειών ή / και επαναδιαπραγμάτευσης μισθώσεων. Στον ιδιωτικό τομέα δε, συχνές είναι οι περιπτώσεις διάθεσης ακινήτων μέσω πώλησης και επαναμίσθωσης (sale & leaseback) λόγω της αυξημένης ανάγκης για αποδέσμευση κεφαλαίων.

Το 2010 παρουσιάζεται αβέβαιο για την ελληνική αγορά επαγγελματικών ακινήτων. Αυτό οφείλεται στο πλήθος των παραμέτρων που αναμένεται να επηρεάσουν την πορεία της, η εξέλιξη των οποίων είναι δύσκολα προβλέψιμη στην παρούσα χρονική περίοδο. Ωστόσο, δεν θα ήταν παράλογη η αναμονή για μια σχετική μείωση των μισθωτικών και κεφαλαιακών αξιών, ιδίως σε περιοχές όπου υπήρξε μεγάλη αύξηση τα τελευταία χρόνια. Το μέγεθος της μείωσης αυτής δεν είναι δυνατό να εκτιμηθεί και εξαρτάται άμεσα από τις γενικότερες αντιστάσεις της ελληνικής οικονομίας, την επιτυχία των μέτρων της πολιτείας για την ομαλοποίηση της αγοράς χρήματος και τη βελτίωση των δημοσιονομικών μεγεθών, την ομαλοποίηση της αγοράς καθώς και την αντιστροφή του σημερινού αρνητικού κλίματος. Θετικό πάντως στοιχείο για την επενδυτική αγορά είναι η ζήτηση που παρατηρείται για καλής ποιότητας ακίνητα εισοδήματος από επενδυτές, γεγονός που οφείλεται κυρίως στις χαμηλές αποδόσεις που προσφέρουν οι εναλλακτικές μορφές επένδυσης. Η ζήτηση αυτή αναμένεται να διατηρηθεί κατά τη διάρκεια του 2010, προερχόμενη κυρίως από φυσικά και νομικά πρόσωπα κύρους με άμεση πρόσβαση σε κεφάλαια.

Συνοψίζοντας, οι παράγοντες που θα επηρεάσουν άμεσα την πορεία της αγοράς επαγγελματικών ακινήτων στην Ελλάδα το 2010, ανήκουν σε 4 βασικές κατηγορίες που είναι οι εξής: 1) Η πρόσβαση σε χρηματοδότηση και το κόστος της, 2) η φορολογική διαμόρφωση, 3) η οικονομική δραστηριότητα και η κατανάλωση και 4) οι πολιτικές αποφάσεις σχετικά με τη βελτίωση των δημοσιονομικών μεγεθών, οι αλυσιδωτές επιπτώσεις των αποφάσεων αυτών στην οικονομία και η εικόνα που θα δημιουργήσουν για την Ελλάδα στο εξωτερικό.

III. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2010 ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΣΤΟ Α΄ ΕΞΑΜΗΝΟ ΤΟΥ 2010

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Λαμβάνοντας υπόψη τις εξελίξεις στην Ελληνική και διεθνή αγορά ακινήτων, καθώς και την πιθανή εισαγωγή στο Χρηματιστήριο Αθηνών και άλλων εταιριών ΑΕΕΑΠ στο προσεχές διάστημα, η Εταιρία πρόσθεσε εξειδικευμένα στελέχη στην διοικητική της ομάδα – έχουν ήδη πραγματοποιηθεί προσλήψεις Διευθύνοντα Συμβούλου, Οικονομικού Διευθυντή και Διευθυντή Διαχείρισης Περιουσίας και Χαρτοφυλακίου. Έτσι θα βελτιωθεί η ανταγωνιστικότητα της Εταιρίας και θα εξασφαλιστεί η βραχυπρόθεσμη και μεσοπρόθεσμη ανάπτυξη της, με στόχο τη βελτίωση των αποτελεσμάτων και των ταμειακών της ροών, ώστε να συνεχίσει να δίνει στους μετόχους της υψηλές μερισματικές αποδόσεις.

Η νέα διοίκηση της Trastor έχει ετοιμάσει μια καινούργια και δυναμική επενδυτική στρατηγική με σκοπό την ανάπτυξη της εταιρείας και την αύξηση της κερδοφορίας, διευρύνοντας το υφιστάμενο χαρτοφυλάκιο της και βελτιώνοντας την διασπορά του.

Το σημερινό μακροοικονομικό περιβάλλον έχει αναμφισβήτητα αυξήσει τους κινδύνους που σχετίζονται με επενδύσεις σε ακίνητα και έχει κάνει τις επενδυτικές αποφάσεις πιο δύσκολες. Ωστόσο έχει αυξηθεί η προσφορά επενδυτικών ακινήτων στην αγορά από εταιρίες και επενδυτές που θέλουν να βελτιώσουν την ρευστότητά τους (μέσω πώλησης ή μέσω πώλησης και επαναμίσθωσης). Πιστεύουμε ότι οι συγκυρίες αυτές προσφέρουν τη δυνατότητα στην Trastor να εκμεταλλευτεί όποιες ευκαιρίες παρουσιαστούν. Παράλληλα, θα εξετασθούν περιπτώσεις πρόσθεσης στρατηγικών μετόχων, μέσω της συνεισφοράς ακινήτων τους στο χαρτοφυλάκιο της εταιρίας.

Στους επόμενους μήνες, η επενδυτική στρατηγική της Trastor θα εστιάσει κυρίως σε ποιοτικά εμπορικά ακίνητα, ειδικά στην Αθήνα. Πιο συγκεκριμένα:

Εμπορικά Καταστήματα: Καταστήματα σε κεντρικές εμπορικές περιοχές καθώς και μεγάλα καταστήματα όπως υπεραγορές σε προσβάσιμα σημεία τα οποία εξυπηρετούν μεγάλες περιοχές.

Γραφεία: Καινούργια/ σύγχρονα κτίρια σε σημεία προβολής εντός του κέντρου της Αθήνας ή σε κεντρικούς οδικούς άξονες σε καθιερωμένες περιοχές και σε αναπτυσσόμενες περιοχές.

Αποθήκες-Logistics: Καινούργια/ σύγχρονα κτίρια σε καθιερωμένες περιοχές με καλή προβολή και πρόσβαση.

Για όλες τις κατηγορίες ακινήτων, εκτός από την μισθωτική απόδοση, τα σημαντικότερα κριτήρια επιλογής είναι η τοποθεσία και η ποιότητα του ακινήτου. Θα εξετάζονται μόνο ακίνητα εύκολα εμπορεύσιμα και θα αποφεύγονται τα πολύ εξειδικευμένα. Άλλοι σημαντικοί παράγοντες στην επιλογή μιας επένδυσης θα είναι: α) η φερεγγυότητα του μισθωτή και η ποιότητα του μισθώματος (με προτίμηση σε μακροχρόνια εγγυημένα μισθωτήρια), β) το επίπεδο του τρέχοντος ενοικίου σε σχέση με την μισθωτική αξία και γ) οι λοιποί όροι της μίσθωσης (αναπροσαρμογές, έξοδα ιδιοκτήτη κλπ.). Επίσης υπάρχει προτίμηση για ακίνητα με ένα ή δυο μισθωτές και που δεν χρήζουν εκτεταμένης διαχείρισης.

Θα δοθεί ιδιαίτερη προσοχή ώστε το χαρτοφυλάκιο να περιλαμβάνει ένα ισορροπημένο μείγμα μεταξύ ακινήτων που εξασφαλίζουν μακροπρόθεσμα ένα σταθερό εισόδημα και ακινήτων που προσφέρουν προοπτικές για υπεραξίες.

Οι αγορές καινούργιων ακινήτων στους επόμενους μήνες θα χρηματοδοτηθεί από τρεις βασικές πηγές:

IV. ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

Διαχείριση Χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος εκτίθεται σε ορισμένους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (συναλλαγματικός κίνδυνο, κίνδυνος τιμών και κίνδυνο 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).

V. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	(ποσά σε χιλιάδες €)			
	31.12.2009		01.01.2009-31.12.2009	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
PASAL DEVELOPMENT S.A.		20,7	-	61,8
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	16.194		5.249	42,0
ΔΙΕΥΘΥΝΤΙΚΑ ΣΤΕΛΕΧΗ & ΜΕΛΗ ΔΙΟΙΚΗ	-	-	-	76,6

Αναλυτικότερα:

α) PASAL DEVELOPMENT S.A.

Τα έξοδα αφορούν αμοιβές α) παρακολούθησης μετοχολογίου : € 6,6 χιλ, β) παροχής υπηρεσιών και εργασίες ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας : 14,4χιλ. γ) ενοκίασης των γραφείων της έδρας της εταιρείας : 40,8 χιλ. Οι υποχρεώσεις αφορούν α) εργασίες ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας ύψους € 17,1 χιλ και β) αμοιβές παρακολούθησης μετοχολογίου : € 3,6 χιλ.

β) ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις στην Τράπεζα Πειραιώς, τα έσοδα αφορούν μισθώματα από τη μίσθωση ακινήτων € 4.992 χιλ. και τόκους € 257 χιλ. και τα έξοδα αφορούν αμοιβή για παροχή υπηρεσιών και εργασίες ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας .

VII. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Δεν υπάρχουν γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού του Ομίλου, τα οποία να έχουν σημαντική επίδραση στις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις του.

ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Η παρούσα επεξηγηματική έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της, περιέχει αναλυτικές πληροφορίες αναφορικά με τα ζητήματα της παραγράφου 7 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007.

I. Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας

Το μετοχικό κεφάλαιο της TRASTOR A.E.E.A.Π. ανέρχεται σε εξήντα δύο εκατομμύρια είκοσι τρεις χιλιάδες επτακόσια έντεκα ευρώ και είκοσι λεπτά (€ 62.023.711,20), διαιρούμενο σε πενήντα τέσσερα εκατομμύρια οκτακόσιες ογδόντα οκτώ χιλιάδες διακόσιες σαράντα (54.888.240) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ και δεκατριών λεπτών (1,13) η καθεμία. Οι μετοχές της Εταιρίας είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Τα δικαιώματα των μετόχων της Εταιρίας, που πηγάζουν από τη μετοχή της είναι ανάλογα με το ποσοστό του κεφαλαίου, στο οποίο αντιστοιχεί η καταβεβλημένη αξία της μετοχής. Κάθε μετοχή παρέχει όλα τα δικαιώματα που προβλέπει ο Κ.Ν. 2190/1920 όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει και το καταστατικό της και ειδικότερα:

- Δικαίωμα μερίσματος από τα ετήσια κέρδη της Εταιρίας. Ποσοστό 35% των καθαρών κερδών μετά την αφαίρεση του τακτικού αποθεματικού διανέμεται από τα κέρδη κάθε χρήσης στους μετόχους ως μέρισμα, ενώ η χορήγηση πρόσθετου μερίσματος αποφασίζεται από τη Γενική Συνέλευση. Μέρισμα δικαιούται κάθε μέτοχος, ο οποίος αναφέρεται στο τηρούμενο από την Εταιρία μητρώο μετόχων κατά την ημερομηνία προσδιορισμού δικαιούχων μερίσματος. Το μέρισμα καταβάλλεται στο μέτοχο εντός δύο (2) μηνών από την ημερομηνία της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης που ενέκρινε τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις. Ο τρόπος και ο τόπος καταβολής ανακοινώνεται μέσω του Τύπου. Το δικαίωμα είσπραξης του μερίσματος παραγράφεται και το αντίστοιχο ποσό περιέρχεται στο Δημόσιο μετά την παρέλευση 5 ετών από το τέλος του έτους, κατά το οποίο ενέκρινε τη διανομή του η Γενική Συνέλευση.

- Δικαίωμα προτίμησης σε κάθε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας με μετρητά και την ανάληψη νέων μετοχών.
- Δικαίωμα λήψης αντιγράφου των οικονομικών καταστάσεων και των εκθέσεων των ορκωτών ελεγκτών και του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας.
- Δικαίωμα συμμετοχής στη Γενική Συνέλευση, το οποίο εξειδικεύεται στα επιμέρους δικαιώματα: νομιμοποίησης, παρουσίας, συμμετοχής στις συζητήσεις, υποβολής προτάσεων σε θέματα της ημερήσιας διάταξης, καταχώρησης των απόψεων στα πρακτικά και ψήφου.
- Δικαίωμα ανάληψης της εισφοράς κατά την εκκαθάριση ή, αντίστοιχα, της απόσβεσης κεφαλαίου που αντιστοιχεί στη μετοχή, εφόσον αυτό αποφασισθεί από τη Γενική Συνέλευση.
- Η Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας διατηρεί όλα τα δικαιώματά της κατά τη διάρκεια της εκκαθάρισης (σύμφωνα με την παράγρ. 4 του άρθρου 34 του Καταστατικού της).

Η ευθύνη των μετόχων της Εταιρίας περιορίζεται στην ονομαστική αξία των μετοχών που κατέχουν.

II. Περιορισμοί στη μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρίας

Η μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρίας γίνεται όπως ορίζει ο Νόμος και δεν υφίστανται από το καταστατικό της περιορισμοί στη μεταβίβασή τους, δεδομένου μάλιστα ότι πρόκειται για άυλες μετοχές εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

III. Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές

Οι παρακάτω μέτοχοι κατέχουν ποσοστό άνω του 5% του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρίας, κατά την 31.12.2009:

PASAL DEVELOPMENT S.A : 37,08%
Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. : 33,80%

IV. Μετοχές παρέχουσες ειδικά δικαιώματα ελέγχου

Δεν υπάρχουν μετοχές της Εταιρίας που παρέχουν στους κατόχους τους ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

V. Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Δεν προβλέπονται στο Καταστατικό της Εταιρίας περιορισμοί του δικαιώματος ψήφου που απορρέουν από τις μετοχές της.

VI. Συμφωνίες μετόχων της Εταιρίας

Δεν υφίστανται συμφωνίες μεταξύ των μετόχων της, οι οποίες συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση των μετοχών της ή στην άσκηση των δικαιωμάτων ψήφων που απορρέουν από τις μετοχές της.

VII. Κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών Δ.Σ. και τροποποίησης καταστατικού

Οι κανόνες που προβλέπει το Καταστατικό της Εταιρίας για το διορισμό και την αντικατάσταση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της και την τροποποίηση των διατάξεών του δε διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στον Κ.Ν. 2190/1920.

VIII. Αρμοδιότητα του Δ.Σ. για την έκδοση νέων ή για την αγορά ιδίων μετοχών

Α) Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγρ. 1 στοιχ. β) του άρθρου 13 του Κ.Ν. 2190/1920, το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρίας έχει το δικαίωμα, κατόπιν σχετικής απόφασης της Γενικής Συνέλευσης που υπόκειται στις διατυπώσεις δημοσιότητας του άρθρου 7β του Κ.Ν. 2190/1920, να αυξάνει το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας με την έκδοση νέων μετοχών, με απόφασή του που λαμβάνεται με πλειοψηφία τουλάχιστον των δύο τρίτων (2/3) του συνόλου των μελών του. Στην περίπτωση αυτή, το μετοχικό κεφάλαιο μπορεί να αυξάνεται μέχρι το ποσό του κεφαλαίου που είναι καταβεβλημένο κατά την ημερομηνία που χορηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο η εν λόγω εξουσία από τη Γενική Συνέλευση. Η ως άνω εξουσία του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να ανανεώνεται από τη Γενική Συνέλευση για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει την πενταετία για κάθε ανανέωση.

Β) Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγρ. 13 του άρθρου 13 του Κ.Ν. 2190/1920, με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης μπορεί να θεσπισθεί πρόγραμμα διάθεσης μετοχών στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και το προσωπικό, με τη μορφή δικαιώματος προαίρεσης αγοράς μετοχών κατά τους ειδικότερους όρους της απόφασης αυτής. Η απόφαση της Γενικής Συνέλευσης ορίζει, ιδίως, τον ανώτατο αριθμό μετοχών που μπορεί να εκδοθούν, ο οποίος βάσει του νόμου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 1/10 των υφιστάμενων μετοχών, αν οι δικαιούχοι ασκήσουν το δικαίωμα αγοράς μετοχών, την τιμή και τους όρους διάθεσης των μετοχών στους δικαιούχους.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, με απόφασή του, ρυθμίζει κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια, που δε ρυθμίζεται διαφορετικά από τη Γενική Συνέλευση, εκδίδει τα πιστοποιητικά δικαιώματος αγοράς μετοχών και κατά το μήνα Δεκέμβριο κάθε έτους εκδίδει μετοχές στους δικαιούχους, που άσκησαν το δικαίωμά τους, αυξάνοντας αντίστοιχα το μετοχικό κεφάλαιο και πιστοποιώντας τη σχετική αύξηση αυτού.

Γ) Σύμφωνα με τις διατάξεις των παραγρ. 1 έως 9 του άρθρου 16 του Κ.Ν. 2190/1920, οι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών εταιρίες μπορούν, με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων τους, να αποκτούν ίδιες μετοχές μέσω του Χρηματιστηρίου Αθηνών μέχρι ποσοστού 10% του συνόλου των μετοχών τους και με τους ειδικότερους όρους και διαδικασίες των παραπάνω παραγράφων του άρθρου 16 του Κ.Ν. 2190/1920.

IX. Σημαντικές συμφωνίες που τίθενται σε ισχύ, τροποποιούνται ή λήγουν σε περίπτωση αλλαγής ελέγχου κατόπιν δημόσιας πρότασης

Δεν υφίστανται συμφωνίες, οι οποίες τίθενται σε ισχύ, τροποποιούνται ή λήγουν σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρίας κατόπιν δημόσιας πρότασης.

Χ. Συμφωνίες με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή το προσωπικό της Εταιρίας

Δεν υπάρχουν συμφωνίες με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας ή με το προσωπικό της, οι οποίες να προβλέπουν την καταβολή αποζημίωσης ειδικά σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμού της θητείας ή της απασχόλησής τους εξαιτίας δημόσιας πρότασης.

Αθήνα, 26 Ιανουαρίου 2010

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΣΙΩΚΟΣ Κ. ΣΤΑΥΡΟΣ

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 10 ΤΟΥ Ν. 3401/2005

Οι πληροφορίες του άρθρου 10 του Ν. 3401/2005 που αφορούν την TRASTOR A.E.E.A.Π., τις μετοχές της, καθώς και την αγορά κινητών αξιών στην οποία διαπραγματεύονται οι μετοχές της και οι οποίες έχουν δημοσιευθεί και καταστεί διαθέσιμες στους επενδυτές κατά τη διάρκεια της χρήσης 2009, έχουν ενσωματωθεί στη παρούσα Ετήσια Οικονομική Έκθεση, μέσω παραπομπής. Για το λόγο αυτό παρατίθενται πίνακες αντιστοιχίας των παραπομπών:

α) Ανακοινώσεις στο Χ.Α. – Δελτία Τύπου

	Ημερομηνία
Δελτίο Τύπου - Ανακοίνωση περί σχολιασμού οικονομικών/λογιστικών καταστάσεων Προαναγγελία Γ.Σ.	30/1/2009
Ανακοίνωση Σχεδίου Τροποποίησης Καταστατικού Εταιρείας Αποφάσεις Γ.Σ.	4/2/2009
Ανακοίνωση Σχεδίου Τροποποίησης Καταστατικού Εταιρείας Αποφάσεις Γ.Σ.	24/2/2009
Ανακοίνωση Σχεδίου Τροποποίησης Καταστατικού Εταιρείας Αποφάσεις Γ.Σ.	25/2/2009
Γνωστοποίηση αποκοπής δικαιώματος μερίσματος/πληρωμής μερίσματος	25/2/2009
Γνωστοποίηση αλλαγής σύνθεσης Δ.Σ.	9/4/2009
Γνωστοποίηση αλλαγής επωνυμίας /διακριτικού τίτλου Εταιρείας	8/5/2009
Δελτίο Τύπου - Ανακοίνωση περί σχολιασμού οικονομικών/λογιστικών καταστάσεων	13/5/2009
Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν3556/2007	28/5/2009
Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν3556/2007	1/6/2009
Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν3556/2007	2/6/2009
Δελτίο Τύπου – Πρόσληψη Γενικού Διευθυντή	23/6/2009
Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν3556/2007	2/7/2009
Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν3556/2007	6/7/2009
Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν3556/2007	10/7/2009
Γνωστοποίηση αλλαγής σύνθεσης Δ.Σ.	15/7/2009
Δελτίο Τύπου - Ανακοίνωση περί σχολιασμού οικονομικών/λογιστικών καταστάσεων	30/7/2009
Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν3556/2007	2/9/2009
Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν3556/2007	22/9/2009
Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν3556/2007	8/10/2009
Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν3556/2007	9/10/2009
Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν3556/2007	23/10/2009
Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν3556/2007	26/10/2009
Δελτίο Τύπου - Ανακοίνωση περί σχολιασμού οικονομικών/λογιστικών καταστάσεων	29/10/2009
Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν3556/2007	13/11/2009
Δελτίο Τύπου-Πώληση ακινήτου	18/11/2009
Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν3556/2007	23/11/2009
Γνωστοποίηση αλλαγής σύνθεσης Δ.Σ.	3/12/2009
Δελτίο Τύπου – Αγορά επενδυτικού ακινήτου	10/12/2009
Δελτίο Τύπου – Ανάλυση καθηκόντων Οικονομικού Διευθυντή	21/12/2009
Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας Ν3556/2007	24/12/2009
Δελτίο Τύπου – Αγορά ακινήτου	

Οι παραπάνω ανακοινώσεις στο Χ.Α. & τα Δελτία Τύπου είναι διαθέσιμα στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.trastor-reic.gr, στην ενότητα Εταιρικές Ανακοινώσεις – Δελτία Τύπου.

β) Οικονομικές καταστάσεις- Στοιχεία & πληροφορίες

	Ημερομηνία
Ετήσια Οικονομική Έκθεση 2008	28/1/2009
Στοιχεία & πληροφορίες βάσει ΔΠΧΠ 31/3/2009	12/5/2009
Ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις βάσει ΔΠΧΠ 31/3/2009	12/5/2009
Στοιχεία & πληροφορίες βάσει ΔΠΧΠ 30/6/2009	29/7/2009
Εξαμηνιαία οικονομική έκθεση 30/6/2009	29/7/2009
Στοιχεία & πληροφορίες βάσει ΔΠΧΠ 30/9/2009	27/10/2009
Ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις βάσει ΔΠΧΠ 30/9/2009	27/10/2009

Οι οικονομικές καταστάσεις είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.trastor-reic.gr, στην ενότητα Οικονομικές Καταστάσεις.

γ) Καταστάσεις επενδύσεων

	Ημερομηνία
Κατάσταση επενδύσεων της 31/12/2008	28/1/2009
Κατάσταση επενδύσεων της 30/06/2009	29/7/2009

Οι καταστάσεις επενδύσεων είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.trastor-reic.gr, στην ενότητα Οικονομικές Καταστάσεις.

δ) Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών**Ημερομηνία**

Γνωστοποιήσεις συναλλαγών που πραγματοποιούνται στο πλαίσιο της υποχρέωσης που εισάγει το άρθρο 13 του Ν. 3340/2005 και το άρθρο 6 της Απόφασης 3/347/12.07.2005 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, είναι ρυθμιζόμενες πληροφορίες (σύμφωνα με την περίπτωση 1στ του άρθρου 3 του Ν.3556/2007) και επομένως δημοσιοποιούνται πλέον σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 21 του Ν.3556/2007.

2009

Οι παραπάνω γνωστοποιήσεις συναλλαγών είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρίας www.trastor-reic.gr, στην ενότητα Γνωστοποιήσεις συναλλαγών.

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

**Προς τους Μετόχους της “Πειραιώς Επενδύσεις Ακίνητης Περιουσίας – Ανώνυμη Εταιρεία
Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας”**

Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της “Trastor Επενδύσεις Ακίνητης Περιουσίας – Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας” (η Εταιρεία), που αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2009 και τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών και λοιπές επεξηγηματικές σημειώσεις.

Ευθύνη Διοίκησης για τις Οικονομικές Καταστάσεις

Η Διοίκηση της Εταιρείας 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. Η ευθύνη αυτή περιλαμβάνει το σχεδιασμό, την εφαρμογή και διατήρηση συστήματος εσωτερικού ελέγχου που αφορά στην κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση οικονομικών καταστάσεων, απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται σε απάτη ή λάθος. Η ευθύνη αυτή περιλαμβάνει επίσης την επιλογή και εφαρμογή κατάλληλων λογιστικών πολιτικών και τη διενέργεια λογιστικών εκτιμήσεων, που είναι λογικές για τις περιστάσεις.

Ευθύνη Ελεγκτή

Δική μας ευθύνη είναι η έκφραση γνώμης επί αυτών των οικονομικών καταστάσεων, με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχο σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν τη συμμόρφωσή μας με τους κανόνες δεοντολογίας και το σχεδιασμό και διενέργεια του ελέγχου μας με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για τη συγκέντρωση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις. Οι διαδικασίες επιλέγονται κατά την κρίση του ελεγκτή και περιλαμβάνουν την εκτίμηση του κινδύνου ουσιώδους ανακρίβειας των οικονομικών καταστάσεων, λόγω απάτης ή λάθους. Για την εκτίμηση του κινδύνου αυτού, ο ελεγκτής λαμβάνει υπόψη το σύστημα εσωτερικού ελέγχου που αφορά στην κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων, με σκοπό το σχεδιασμό κατάλληλων ελεγκτικών διαδικασιών για τις περιστάσεις, αλλά όχι για την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας του συστήματος εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών πολιτικών που εφαρμόστηκαν 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 γνώμης μας.

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα από κάθε ουσιώδη άποψη την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την 31 Δεκεμβρίου 2009, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους 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 Θεμάτων

Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοιχία του περιεχομένου της Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43α, 107 και 37 του Κ.Ν. 2190/1920.



Πρίντγουοτερχάους Κούπερς
Ανώνυμος ελεγκτική Εταιρεία
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές

Αθήνα, 29 Ιανουαρίου 2010
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Κωνσταντίνος Μιχαλάτος
ΑΜ ΣΟΕΛ 17701



**TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ
ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

**ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

31 Δεκεμβρίου 2009

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής
Αναφοράς

Οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. την 26η Ιανουαρίου 2010 και έχουν αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση www.trastor-reic.gr

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημ.	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ενσώματα πάγια	7	164.239,93	179.350,07	164.239,93	179.350,07
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	13.322,25	7.045,52	13.322,25	7.045,52
Επενδύσεις σε ακίνητα	9	107.039.288,00	95.625.737,00	93.551.739,00	95.625.737,00
Συμμετοχές σε θυγατρικές	10	0,00	0,00	4.220.046,89	0,00
Λοιπές απαιτήσεις	12	79.138,56	42.928,56	65.928,56	42.928,56
		107.295.988,74	95.855.061,15	98.015.276,63	95.855.061,15
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Απαιτήσεις από πελάτες	11	110.784,15	128.009,91	110.784,15	128.009,91
Λοιπές απαιτήσεις	12	806.597,42	24.523,16	588.463,24	24.523,16
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	16.726.275,15	20.350.035,06	16.699.645,58	20.350.035,06
		17.643.656,72	20.502.568,13	17.398.892,97	20.502.568,13
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		124.939.645,46	116.357.629,28	115.414.169,60	116.357.629,28
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής					
Μετοχικό κεφάλαιο	14	62.023.711,20	62.023.711,20	62.023.711,20	62.023.711,20
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	14	163.190,75	163.190,75	163.190,75	163.190,75
Αποθεματικά	15	2.292.131,21	2.064.712,09	2.292.131,21	2.064.712,09
Κέρδη εις νέο	16	47.932.645,40	51.272.574,05	47.468.549,04	51.272.574,05
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		112.411.678,56	115.524.188,09	111.947.582,20	115.524.188,09
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	17	16.687,96	14.719,00	16.687,96	14.719,00
Δανειακές υποχρεώσεις	18	7.968.750,00	0,00	0,00	0,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	19	102.197,94	102.102,76	102.102,76	102.102,76
		8.087.635,90	116.821,76	118.790,72	116.821,76
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	20	3.130.326,75	429.077,59	2.571.688,96	429.077,59
Δανειακές υποχρεώσεις	18	531.250,00	0,00	0,00	0,00
Φόρος εισοδήματος	21	778.754,25	287.541,84	776.107,72	287.541,84
		4.440.331,00	716.619,43	3.347.796,68	716.619,43
Σύνολο υποχρεώσεων		12.527.966,90	833.441,19	3.466.587,40	833.441,19
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		124.939.645,46	116.357.629,28	115.414.169,60	116.357.629,28

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Σημ.	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	Χρήση που έληξε την		Χρήση που έληξε την		
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008	
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	22	6.991.100,46	7.206.383,42	6.991.100,46	7.206.383,42
Ζημίες/Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες		(497.100,41)	3.865.779,56	(989.517,00)	3.865.779,56
Κέρδη από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	9	115.519,00	830.743,00	115.519,00	830.743,00
Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων		6.609.519,05	11.902.905,98	6.117.102,46	11.902.905,98
Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	23	(651.550,47)	(683.161,86)	(651.550,47)	(683.161,86)
Δαπάνες προσωπικού	24	(189.855,25)	(70.017,46)	(189.855,25)	(70.017,46)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	25	(1.044.303,50)	(1.317.497,93)	(1.039.323,11)	(1.317.497,93)
Αποσβέσεις	7,8	(42.642,59)	(17.808,75)	(42.642,59)	(17.808,75)
Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων		(1.928.351,81)	(2.088.486,00)	(1.923.371,42)	(2.088.486,00)
Έσοδα από τόκους	26	292.727,02	725.496,22	292.709,40	725.496,22
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(20.710,93)	0,00	0,00	0,00
Κέρδη προ φόρων		4.953.183,33	10.539.916,20	4.486.440,44	10.539.916,20
Φόρος εισοδήματος	21	(930.221,66)	(568.458,40)	(927.575,13)	(568.458,40)
Κέρδη μετά από φόρους		4.022.961,67	9.971.457,80	3.558.865,31	9.971.457,80
Λοιπά συνολικά έσοδα		0,00	0,00	0,00	0,00
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		4.022.961,67	9.971.457,80	3.558.865,31	9.971.457,80
Κατανέμονται σε :					
-Μετόχους της μητρικής		4.022.961,67	9.971.457,80		
-Μετόχους μειοψηφίας		0,00	0,00		
		4.022.961,67	9.971.457,80		
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)					
Βασικά	27	0,0733	0,1817	0,0648	0,1817

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Ο ΟΜΙΛΟΣ					
Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2008	62.023.711,20	163.190,75	1.759.428,18	48.741.871,36	112.688.201,49
Μερίσματα διανεμηθέντα χρήσης 2007	-	-	-	(7.135.471,20)	(7.135.471,20)
Μεταφορά κερδών σε τακτικό αποθεματικό	-	-	305.283,91	(305.283,91)	0,00
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους 01.01.2008 – 31.12.2008	-	-	-	9.971.457,80	9.971.457,80
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2008	62.023.711,20	163.190,75	2.064.712,09	51.272.574,05	115.524.188,09
Υπόλοιπο έναρξης την 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 28	-	-	-	(7.135.471,20)	(7.135.471,20)
Μεταφορά κερδών σε τακτικό αποθεματικό	-	-	227.419,12	(227.419,12)	0,00
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους 01.01.2009 – 31.12.2009	-	-	-	4.022.961,67	4.022.961,67
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2009	62.023.711,20	163.190,75	2.292.131,21	47.932.645,41	112.411.678,56
Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ					
Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2008	62.023.711,20	163.190,75	1.759.428,18	48.741.871,36	112.688.201,49
Μερίσματα διανεμηθέντα χρήσης 2007	-	-	-	(7.135.471,20)	(7.135.471,20)
Μεταφορά κερδών σε τακτικό αποθεματικό	-	-	305.283,91	(305.283,91)	0,00
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους 01.01.2008 – 31.12.2008	-	-	-	9.971.457,80	9.971.457,80
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2008	62.023.711,20	163.190,75	2.064.712,09	51.272.574,05	115.524.188,09
Υπόλοιπο έναρξης την 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 28	-	-	-	(7.135.471,20)	(7.135.471,20)
Μεταφορά κερδών σε τακτικό αποθεματικό	-	-	227.419,12	(227.419,12)	0,00
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους 01.01.2009 – 31.12.2009	-	-	-	3.558.865,31	3.558.865,31
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2009	62.023.711,20	163.190,75	2.292.131,21	47.468.549,05	111.947.582,20

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Σημ.	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Χρήση που έληξε την		Χρήση που έληξε την	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
<u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u>				
Κέρδη προ φόρων	4.953.183,33	10.539.916,20	4.486.440,44	10.539.916,20
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u>				
Αποσβέσεις	7,8	42.642,59	17.808,75	42.642,59
Προβλέψεις		177.209,00	3.055,00	177.209,00
Ζημίες/Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	9	497.100,41	(3.865.779,56)	989.517,00
Κέρδη από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	9	(115.519,00)	(830.743,00)	(115.519,00)
Έσοδα από τόκους	26	(292.727,02)	(725.496,22)	(292.709,40)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		20.710,93	0,00	0,00
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</u>				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		(748.126,79)	116.461,31	(744.954,36)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)		2.109.137,84	(164.456,61)	2.139.391,01
Μείον :				
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβληθέντα		(20.710,93)	0,00	0,00
Καταβλημένοι φόροι		(439.009,25)	(563.955,67)	(439.009,25)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		6.183.891,11	4.526.810,20	6.243.008,03
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u>				
Απόκτηση θυγατρικών , συγγένων, κοινοπραξιών και λοιπών επενδύσεων	10	(4.134.318,02)	0,00	(4.220.046,89)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	9	0,00	(891.962,44)	0,00
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	9	1.200.000,00	9.680.000,00	1.200.000,00
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7,8	(33.809,18)	(202.505,63)	(33.809,18)
Τόκοι εισπραχθέντες	26	292.727,02	725.496,22	292.709,40
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(2.675.400,18)	9.311.028,15	(2.761.146,67)
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</u>				
Μερίσματα πληρωθέντα	28	(7.132.250,84)	(7.131.975,76)	(7.132.250,84)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(7.132.250,84)	(7.131.975,76)	(7.132.250,84)
Καθαρή αύξηση του ταμείου και ταμειακών ισοδυνάμων		(3.623.759,91)	6.705.862,59	(3.650.389,48)
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα έναρξης χρήσης		20.350.035,06	13.644.172,47	20.350.035,06
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα λήξης χρήσης		16.726.275,15	20.350.035,06	16.699.645,58

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ**1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΟΜΙΛΟ**

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.

Με την υπ' αριθμ. Κ2-4360 / 27.4.2009 απόφαση του Υπ.Ανάπτυξης, εγκρίθηκε και καταχωρήθηκε στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών η τροποποίηση του καταστατικού της Εταιρείας σχετικά με την αλλαγή της επωνυμίας σε "TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ" όπως είχε αποφασιστεί από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της, της 25.2.2009.

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

Οι μετοχές της TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Οι ενοποιημένες καταστάσεις του Ομίλου συντάσσονται για πρώτη φορά στην παρούσα χρήση, με ενσωμάτωση των οικονομικών καταστάσεων της θυγατρικής εταιρείας "REMBO Α.Ε.", με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης (σχετικές πληροφορίες στη Σημείωση αριθμ.10). 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 & Δαβακή 1 στη Αθήνα.

Οι οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου περιλαμβάνονται, με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις των παρακάτω εταιριών : 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 %. Όλες οι συναλλαγές του Ομίλου, στα πλαίσια των δραστηριοτήτων της με τα συνδεδεμένα μέρη, είναι αντικειμενικές και διενεργούνται κάτω από κανονικές συνθήκες.

Οι παρούσες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 26 Ιανουαρίου 2010 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Οι κυριότερες λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν και ακολουθούνται κατά τη σύνταξη των συνημμένων οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π., περιλαμβάνονται στις παρακάτω αρχές οι οποίες έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια σε όλα τα έτη υπό αναφορά, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

2.1. Βάση κατάρτισης των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις (εφεξής οι «οικονομικές καταστάσεις»), έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (εφεξής «ΔΠΧΠ») και των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (εφεξής «ΔΛΠ»), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB).

Οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως έχει τροποποιηθεί με την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες.

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επίσης, απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών του Ομίλου.

Αλλαγές στις παραδοχές ενδεχομένως να επηρεάσουν την αποτίμηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού καθώς και την αναγνώριση ενδεχόμενων υποχρεώσεων.Οι οικονομικές καταστάσεις αποτυπώνουν τη δίκαιη εικόνα της χρηματοοικονομικής κατάστασης του Ομίλου κατά την ημερομηνία σύνταξής τους.

Οι περιοχές που εμπεριέχουν μεγαλύτερο βαθμό άσκησης κρίσης ή πολυπλοκότητας, ή όπου οι εκτιμήσεις και παραδοχές είναι σημαντικές για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων, παρουσιάζονται στη Σημείωση 3.

2.2.Ενοποίηση

Θυγατρικές είναι όλες οι εταιρείες (συμπεριλαμβανομένων των εταιριών ειδικού σκοπού- special purpose entities) στις οποίες η Εταιρεία ασκεί έλεγχο επί της χρηματοοικονομικής και λειτουργικής πολιτικής τους, και που γενικά συνοδεύεται από ποσοστό συμμετοχής άνω του 50% των δικαιωμάτων ψήφου. Η ύπαρξη τυχόν δυνητικών δικαιωμάτων ψήφου τα οποία είναι ασκήσιμα ή μετατρέψιμα, λαμβάνεται υπόψη προκειμένου να στοιχειοθετηθεί αν ο Όμιλος ασκεί έλεγχο. Οι θυγατρικές εταιρείες ενοποιούνται από την ημέρα κατά την οποία ο Όμιλος αποκτά τον έλεγχο, και παύουν να ενοποιούνται την ημέρα κατά την οποία ο Όμιλος παύει να έχει τον έλεγχο.

Η απόκτηση θυγατρικών εταιριών λογιστικοποιείται με τη μέθοδο της εξαγοράς. Το κόστος κτήσης υπολογίζεται στην εύλογη αξία των στοιχείων ενεργητικού που μεταφέρονται, των μετοχών που εκδίδονται ή των υποχρεώσεων που αναλαμβάνονται κατά την ημερομηνία εξαγοράς. Τα διακριτά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις που αποκτώνται σε μια επιχειρηματική συνένωση, προσμετρούνται κατά την εξαγορά στην εύλογη αξία τους, ανεξαρτήτως του ποσοστού της μειοψηφίας. Η διαφορά μεταξύ του κόστους εξαγοράς και της αναλογούσας στην Εταιρεία εύλογης αξίας της καθαρής θέσης της θυγατρικής που αποκτήθηκε, εμφανίζεται ως υπεραξία. Αν το κόστος εξαγοράς είναι μικρότερο από την αναλογούσα στην Εταιρεία εύλογη αξία της καθαρής θέσης της θυγατρικής που αποκτήθηκε, η διαφορά αναγνωρίζεται άμεσα στον λογαριασμό αποτελεσμάτων.

Για αποκτήσεις που δεν πληρούν τον ορισμό της συνένωσης επιχειρήσεων, ο Όμιλος επιμερίζει το κόστος εξαγοράς στα προσμετρημένα σε εύλογες αξίες στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού κατά την ημερομηνία εξαγοράς. Τέτοιες συναλλαγές δε δημιουργούν υπεραξία.

Ενδοεταιρικές συναλλαγές, ενδοεταιρικά υπόλοιπα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη, που προκύπτουν από συναλλαγές μεταξύ εταιρειών του Ομίλου, απαλείφονται κατά την ενοποίηση. Επίσης απαλείφονται και οι μη πραγματοποιηθείσες ζημίες, εκτός αν η εν λόγω συναλλαγή παρέχει ενδείξεις απομείωσης του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου.

Οι λογιστικές πολιτικές των θυγατρικών εταιρειών έχουν αναπροσαρμοστεί, όπου χρειάστηκε, έτσι ώστε να εξασφαλισθεί η συνέπεια με τις πολιτικές που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

2.3. Πληροφόρηση κατά τομέα

Ως επιχειρηματικός τομέας ορίζεται μία ομάδα περιουσιακών στοιχείων και λειτουργιών που παρέχουν προϊόντα και υπηρεσίες, τα οποία υπόκεινται σε διαφορετικούς κινδύνους και αποδόσεις από εκείνα άλλων επιχειρηματικών τομέων. Ως γεωγραφικός τομέας, ορίζεται μία γεωγραφική περιοχή, στην οποία παρέχονται προϊόντα και υπηρεσίες και η οποία υπόκειται σε διαφορετικούς κινδύνους και αποδόσεις από άλλες περιοχές. Ο Όμιλος δραστηριοποιείται μόνο στην Ελλάδα και δεν έχει δευτερεύοντα τομέα δραστηριότητας και ως εκ τούτου έχει παρουσιάσει την ανάλυση κατά τομέα, στους επιχειρηματικούς τομείς.

2.4. Συναλλαγματικές μετατροπές

Οι οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου καταρτίζονται σε ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα του Ομίλου. Ο Όμιλος τηρεί τα λογιστικά του βιβλία σε ευρώ. Συναλλαγές που γίνονται σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημέρα της συναλλαγής. Κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε ξένα νομίσματα, μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημερομηνία αυτή. Τα κέρδη ή ζημίες από συναλλαγματικές διαφορές περιλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Ο Όμιλος δεν πραγματοποίησε συναλλαγές σε ξένα νομίσματα κατά την διάρκεια της χρήσης 2009.

2.5. Ενσώματα πάγια

Οι βελτιώσεις επί μισθωμένων ακινήτων, τα έπιπλα και ο λοιπός εξοπλισμός του Ομίλου απεικονίζονται στο ιστορικό κόστος κτήσης τους μειωμένα με τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν απομειώσεις της αξίας τους. Οι αποσβέσεις τους λογίζονται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης, βάσει συντελεστών που προσεγγίζουν τη μέση ωφέλιμη ζωή των παγίων και είναι οι ακόλουθοι:

- Βελτιώσεις επί μισθωμένων ακινήτων: Χαμηλότερη διάρκεια μεταξύ ωφέλιμης ζωής και της διάρκειας μίσθωσης.
- Λοιπός εξοπλισμός και έπιπλα: 5 χρόνια.

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσώματων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και προσαρμόζονται ανάλογα, τουλάχιστον στο τέλος κάθε χρήσης. Η λογιστική αξία ενός παγίου στοιχείου μειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του, όταν η λογιστική του αξία υπερβεί την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του.

Το κέρδος ή ζημιά που προκύπτει από την πώληση ενός παγίου προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται κατά την πώληση και της λογιστικής αξίας του παγίου και καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.6. Άυλα Περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσης. Μεταγενέστερα αποτιμούνται στο ποσό αυτό μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν σωρευμένες ζημίες απομείωσης της αξίας τους. Οι αποσβέσεις τους λογίζονται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης, βάσει της μέσης ωφέλιμης ζωής τους που είναι 3-4 έτη.

2.7. 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 ιδιόκτητα οικόπεδα και κτίρια .

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμούνται αρχικώς στο κόστος τους, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Στη συνέχεια 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 ο Όμιλος εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις διενεργήθηκαν από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από τη Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee) για κάθε ημερομηνία ισολογισμού μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2009.

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 ενδεχόμενων 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 επιδιορθώσεων και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις “εύλογες αξίες” καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα διαγράφονται όταν πουληθούν ή όταν δεν αναμένονται πλέον μελλοντικά οικονομικά οφέλη.

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. Ακίνητα τα οποία αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ταξινομούνται ως ενσώματες ακινητοποιήσεις και εμφανίζονται στο κόστος έως ότου η αξιοποίηση ολοκληρωθεί, οπότε και αναταξινομούνται και λογιστικοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στην 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 ΔΛΠ 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από την αποτίμηση σε “εύλογη αξία” αντιστρέφει μια προηγούμενη ζημία λόγω απομείωσης της αξίας του, τότε το κέρδος αυτό θα αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της χρήσης.

Επενδυτικά ακίνητα που διακρατούνται για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, ταξινομούνται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ως διαθέσιμα προς πώληση, σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 5.

2.8. Συμμετοχές σε θυγατρικές

Η συμμετοχή σε θυγατρικές παρουσιάζεται σε κόστος κτήσης μετά την αφαίρεση τυχόν ζημιών απομείωσης.

2.9. Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

Σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού, και εφόσον υπάρχει οποιαδήποτε σχετική ένδειξη ότι ένα περιουσιακό στοιχείο μπορεί να είναι απομειωμένο, ο Όμιλος εκτιμά το ανακτήσιμο ποσό του περιουσιακού στοιχείου. Όταν και μόνο όταν, το ανακτήσιμο ποσό του περιουσιακού στοιχείου είναι μικρότερο από τη λογιστική αξία του, η τελευταία θα μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό του και θα αναγνωρίζεται μία ζημία απομείωσης. Η ζημία απομείωσης καταχωρείται ως έξοδο στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων αμέσως, εκτός και αν προβλέπεται διαφορετικός λογιστικός χειρισμός από άλλο Δ.Λ.Π. Μία ζημία απομείωσης που καταχωρήθηκε για ένα περιουσιακό στοιχείο σε προηγούμενα έτη αναστρέφεται αν και μόνον αν έχει υπάρξει μία μεταβολή στις εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν για να προσδιοριστεί το ανακτήσιμο ποσό του περιουσιακού στοιχείου από την τελευταία ζημία απομείωσης που είχε καταχωρηθεί. Αν αυτό συμβαίνει, η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου αυξάνεται στο ανακτήσιμο ποσό του.

2.10. Μισθωμένα πάγια

Σε περίπτωση που ο Όμιλος είναι εκμισθωτής παγίων, μισθώνει πάγια σε τρίτους με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Τα πάγια αυτά εμφανίζονται στον ισολογισμό στην κατηγορία επενδύσεις σε ακίνητα και αποτιμούνται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού στις οικονομικές καταστάσεις όπως και τα λοιπά πάγια της ίδιας κατηγορίας. Τα έσοδα μισθωμάτων του Ομίλου αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Ο Όμιλος ως εκμισθωτής δεν αναλαμβάνει χρηματοδοτικές μισθώσεις.

Σε περίπτωση που ο Όμιλος είναι μισθωτής παγίων, μέσω λειτουργικής μίσθωσης, τα έξοδα από μισθώματα καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στη διάρκεια της μίσθωσης. Ο Όμιλος ως μισθωτής δεν αναλαμβάνει χρηματοδοτικές μισθώσεις.

2.11. Απαιτήσεις από πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμούνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου (εάν αυτές είναι απαιτητές σε διάστημα άνω του ενός έτους), αφαιρουμένων και των ζημιών απομείωσης. Οι ζημιές απομείωσης (απώλειες από επισφαλείς απαιτήσεις) αναγνωρίζονται όταν υπάρχει αντικειμενική απόδειξη ότι ο Όμιλος δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους. Το ποσό της ζημίας απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλουμένων με το πραγματικό επιτόκιο. Το ποσό της ζημίας απομείωσης καταχωρείται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα είναι περιουσιακά στοιχεία μειωμένου κινδύνου και εμπεριέχουν υπόλοιπα με ληκτότητα μικρότερη των τριών μηνών από την πρώτη ημέρα έκδοσής τους όπως μετρητά και χρηματικά διαθέσιμα σε Τράπεζες.

2.13. Μετοχικό Κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές κατατάσσονται στα ίδια κεφάλαια. Άμεσα κόστη για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης, καθαρά από φόρους.

2.14. Προγράμματα καθορισμένων παροχών - Αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών αφορά στη νομική υποχρέωση για καταβολή στο προσωπικό εφάπαξ αποζημίωσης κατά την ημερομηνία εξόδου κάθε εργαζομένου από την υπηρεσία λόγω συνταξιοδότησης. Η υποχρέωση που καταχωρείται στον ισολογισμό για το πρόγραμμα αυτό είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή ανάλογα με το δεδουλευμένο δικαίωμα των εργαζομένων και σε σχέση με το χρόνο που αναμένεται να καταβληθεί. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδας (projected unit credit method).

Τα αναλογιστικά κέρδη και οι ζημιές που προκύπτουν από τις προσαρμογές με βάση τα ιστορικά δεδομένα και είναι πάνω ή κάτω από το περιθώριο του 10% της σωρευμένης υποχρέωσης, καταχωρούνται στα αποτελέσματα μέσα στον αναμενόμενο μέσο ασφαλιστικό χρόνο των συμμετεχόντων στο πρόγραμμα.

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα με εξαίρεση την περίπτωση που οι μεταβολές του προγράμματος εξαρτώνται από τον εναπομένοντα χρόνο υπηρεσίας των εργαζομένων. Στην περίπτωση αυτή το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται στα αποτελέσματα με τη σταθερή μέθοδο μέσα στην περίοδο ωρίμανσης.

2.15. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν ο Όμιλος έχει μία παρούσα δέσμευση (νομική ή τεκμαιρόμενη), ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, όταν είναι πιθανόν ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης και όταν το ποσό αυτής μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Σε περίπτωση που καταστεί πραγματικά βέβαιο, ότι θα προκύψει μία εισροή οικονομικών ωφελειών, το περιουσιακό στοιχείο και το σχετικό έσοδο καταχωρούνται στις οικονομικές καταστάσεις της περιόδου στην οποία συμβαίνει η μεταβολή. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού και αν δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης, οι προβλέψεις αντιλογίζονται. Οι προβλέψεις χρησιμοποιούνται μόνο για το σκοπό για τον οποίο αρχικά δημιουργήθηκαν. Δεν αναγνωρίζονται προβλέψεις για μελλοντικές ζημιές. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται, παρά μόνο αν είναι βέβαιες.

2.16. Δανειακές υποχρεώσεις

Όλες οι δανειακές υποχρεώσεις καταχωρούνται αρχικά σε αξία που αντιστοιχεί στην εύλογη αξία των κεφαλαίων που λαμβάνονται, αφού αφαιρεθούν πραγματοποιηθέντα έξοδα που σχετίζονται με το δάνειο. Μετά την αρχική καταχώρηση, οι δανειακές υποχρεώσεις αποτιμούνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το αναπόσβεστο κόστος υπολογίζεται αφού ληφθούν υπόψη δαπάνες έκδοσης και η διαφορά μεταξύ του αρχικού ποσού και του ποσού που θα πληρωθεί μέχρι τη λήξη. Κέρδη και ζημιές καταχωρούνται στα αποτελέσματα όταν οι υποχρεώσεις διαγράφονται ή απομειώνονται, καθώς και μέσω της διαδικασίας απόσβεσης.

2.17. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.18. Διανομή μερισμάτων

Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους απεικονίζονται σαν υποχρέωση τη χρονική στιγμή κατά την οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

2.19. Φόρος εισοδήματος- Αναβαλλόμενη φορολογία

Ο φόρος εισοδήματος που εμφανίζεται στην κατάσταση των αποτελεσμάτων, είναι το άθροισμα του τρέχοντος φόρου εισοδήματος και των αναβαλλόμενων φόρων εισοδήματος. Ο πληρωτέος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται στα φορολογητέα αποτελέσματα της χρήσης και υπολογίζεται με βάση τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, επί των φορολογητέων κερδών.

Η αναβαλλόμενη φορολογία λογίζεται είτε σαν μία απαίτηση (για φόρους που αναμένεται να εισπραχθούν ή να συμψηφιστούν μελλοντικά με φορολογικές υποχρεώσεις), ή σαν υποχρέωση (για φόρους που αναμένεται να πληρωθούν μελλοντικά), για όλες τις προσωρινές (από φορολογική άποψη) διαφορές ανάμεσα στα λογιστικά υπόλοιπα και στη φορολογική βάση των ενεργητικών στοιχείων και των υποχρεώσεων, με τη χρήση της μεθόδου της υποχρέωσης.

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις λογίζονται για όλες τις φορολογητέες προσωρινές (από φορολογική άποψη) διαφορές, ενώ αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις λογίζονται για όλες τις εκπεστές φορολογικά διαφορές, στο βαθμό που αναμένονται φορολογητέα κέρδη από τα οποία αυτές οι διαφορές θα μπορούσαν να εκπέσουν.

Η αναβαλλόμενη φορολογία υπολογίζεται με βάση τους συντελεστές φόρου εισοδήματος που αναμένεται ότι θα υπάρχουν κατά το χρόνο που οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις θα τακτοποιηθούν ή οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις θα ρευστοποιηθούν ή συμψηφιστούν.

Η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθέσιμων σε τρέχουσες τιμές και επομένως δεν υφίστανται προσωρινές φορολογικές διαφορές, που να δημιουργούν αντίστοιχη αναβαλλόμενη φορολογία.

Οι θυγατρικές εταιρείες με μοναδικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων, στις οποίες η συμμετοχή της Εταιρείας είναι άνω του 90% εξομοιώνονται φορολογικά με τις Α.Ε.Ε.Α.Π. και φορολογούνται όπως αναφέρεται στην προηγούμενη παράγραφο, από την ημερομηνία εξαγοράς τους και μετά.

2.20. Αναγνώριση εσόδων και εξόδων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν κυρίως έσοδα από μισθώματα, από πώληση επενδυτικών ακινήτων και από τόκους. Τα έσοδα και τα έξοδα του Ομίλου αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα. Αναλυτικότερα:

- τα έσοδα από μισθώματα αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα
- τα έσοδα από πώληση ακινήτων αναγνωρίζονται με την πραγματοποίηση της πώλησης
- τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται σε δεδουλευμένα με βάση τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου
- τα έξοδα αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα

Τα διεταιρικά έσοδα και έξοδα μέσα στον Όμιλο απαλείφονται πλήρως.

2.21. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Συνδεδεμένα μέρη ορίζονται οι επιχειρήσεις, στις οποίες ο Όμιλος διατηρεί τον έλεγχο ή ασκεί ουσιώδη επιρροή στη διαμόρφωση των οικονομικών και διαχειριστικών πολιτικών τους. Επίσης, συνδεδεμένα μέρη είναι τα μέλη της Διοίκησης του Ομίλου, συγγενικά πρόσωπα αυτών με πρώτο βαθμό συγγένειας, επιχειρήσεις που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες έχουν τον έλεγχο ή ασκούν ουσιώδη επιρροή.

2.22. Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες της ΔΕΕΧΠ

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 υποχρεωτικά για τη χρήση 31 Δεκεμβρίου 2009**ΔΠΧΑ 8 «Κλάδοι Δραστηριοτήτων»**

Το πρότυπο αυτό αντικαθιστά το ΔΛΠ 14, σύμφωνα με το οποίο οι τομείς αναγνωρίζονταν και παρουσιάζονταν με βάση μια ανάλυση απόδοσης και κινδύνου. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 8 οι τομείς αποτελούν συστατικά μιας οικονομικής οντότητας που εξετάζονται τακτικά από τον Διευθύνοντα Σύμβουλο / Διοικητικό Συμβούλιο της οικονομικής οντότητας (Chief Operating Decision Maker) και παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις με βάση αυτήν την εσωτερική κατηγοριοποίηση. Η τροποποίηση δεν είχε καμία επίδραση στον αριθμό των τομέων που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

ΔΛΠ 1 (Αναθεωρημένο) «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων»

Το ΔΛΠ 1 έχει αναθεωρηθεί για να αναβαθμίσει τη χρησιμότητα των πληροφοριών που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Το αναθεωρημένο πρότυπο δεν επιτρέπει την παρουσίαση των στοιχείων εσόδων και εξόδων (που δεν αποτελούν συναλλαγές με μετόχους) στην κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων, αλλά απαιτεί αυτές τις συναλλαγές να παρουσιάζονται ξεχωριστά από τις συναλλαγές με τους μετόχους. Όλες οι συναλλαγές με μη μετόχους πρέπει να εμφανίζονται σε μία κατάσταση απόδοσης (performance statement). Οι οικονομικές οντότητες μπορούν να επιλέξουν να παρουσιάζουν είτε μία κατάσταση (κατάσταση συνολικού εισοδήματος) είτε δύο καταστάσεις (κατάσταση αποτελεσμάτων και κατάσταση συνολικού εισοδήματος). Ο Όμιλος έχει αποφασίσει να παρουσιάζει μία κατάσταση.

ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»

Η τροποποίηση αυτή απαιτεί την παροχή πρόσθετων γνωστοποιήσεων σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας, καθώς και του κινδύνου ρευστότητας. Συγκεκριμένα η τροποποίηση απαιτεί γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μέσω μιας ιεράρχησης τριών επιπέδων. Η τροποποίηση αυτή αφορά σε πρόσθετες γνωστοποιήσεις και επομένως δεν υπάρχει επίδραση στα κέρδη ανά μετοχή.

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

Η τροποποίηση διευκρινίζει τον ορισμό των «προϋποθέσεων της κατοχύρωσης (vesting conditions)», με την εισαγωγή του όρου «προϋποθέσεις μη κατοχύρωσης (non-vesting conditions)» για όρους που δεν αποτελούν όρους υπηρεσίας ή όρους απόδοσης. Επίσης, διευκρινίζεται ότι όλες οι ακυρώσεις είτε προέρχονται από την ίδια την οντότητα είτε από τα συμβαλλόμενα μέρη, πρέπει να έχουν την ίδια λογιστική αντιμετώπιση. Η τροποποίηση δεν έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΔΛΠ 23 (Αναθεωρημένο) «Κόστος Δανεισμού»

Το πρότυπο αντικαθιστά την προηγούμενη έκδοση του ΔΛΠ 23. Η βασική διαφορά σε σχέση με την προηγούμενη έκδοση αφορά στην κατάργηση της επιλογής αναγνώρισης ως εξόδου του κόστους δανεισμού που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού, για τα οποία απαιτείται ένα σημαντικό χρονικό διάστημα προκειμένου να λειτουργήσουν ή να πωληθούν. Η τροποποίηση δεν είχε επίδραση στον Όμιλο, καθώς όλο το κόστος δανεισμού που αφορούσε περιουσιακά στοιχεία που πληρούσαν τις προϋποθέσεις είχε κεφαλαιοποιηθεί.

ΔΛΠ 32 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση» και ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων»

Η τροποποίηση στο ΔΛΠ 32 απαιτεί ορισμένα χρηματοοικονομικά μέσα διαθέσιμα από τον κάτοχο («puttable») και υποχρεώσεις που προκύπτουν κατά την ρευστοποίηση, να καταταχθούν ως Ίδια Κεφάλαια εάν πληρούνται συγκεκριμένα κριτήρια. Η τροποποίηση στο ΔΛΠ 1 απαιτεί γνωστοποίηση συγκεκριμένων πληροφοριών αναφορικά με τα «puttable» μέσα που κατατάσσονται ως Ίδια Κεφάλαια. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

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

Η τροποποίηση αποσαφηνίζει ότι οι οικονομικές οντότητες δεν πρέπει πλέον να χρησιμοποιούν λογιστική αντιστάθμισης για συναλλαγές μεταξύ των τομέων στις ατομικές οικονομικές τους καταστάσεις. Η τροποποίηση αυτή δεν εφαρμόζεται στον Όμιλο καθώς δεν ακολουθεί λογιστική αντιστάθμισης σύμφωνα με το ΔΛΠ 39.

Διερμηνείες υποχρεωτικές για τη χρήση 31 Δεκεμβρίου 2009**ΕΔΔΠΧΑ 13 – Προγράμματα Πιστότητας Πελατών**

Η διερμηνεία διασαφηνίζει τον χειρισμό των εταιρειών που χορηγούν κάποιας μορφής επιβράβευση πιστότητας όπως "πόντους" ή "ταξιδιωτικά μίλια" σε πελάτες που αγοράζουν αγαθά ή υπηρεσίες. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.

ΕΔΔΠΧΑ 15 – Συμφωνίες για την κατασκευή ακίνητης περιουσίας

Η διερμηνεία αναφέρεται στους υφιστάμενους διαφορετικούς λογιστικούς χειρισμούς για τις πωλήσεις ακίνητης περιουσίας. Μερικές οικονομικές οντότητες αναγνωρίζουν το έσοδο σύμφωνα με το ΔΛΠ 18 (δηλ. όταν μεταφέρονται οι κίνδυνοι και τα οφέλη κυριότητας της ακίνητης περιουσίας) και άλλες αναγνωρίζουν το έσοδο ανάλογα με το στάδιο ολοκλήρωσης της ακίνητης περιουσίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 11. Η διερμηνεία διασαφηνίζει ποιο πρότυπο πρέπει να εφαρμοστεί σε κάθε περίπτωση. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.

ΕΔΔΠΧΑ 16 - Αντισταθμίσεις μιας καθαρής επένδυσης σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό

Η διερμηνεία έχει εφαρμογή σε μία οικονομική οντότητα που αντισταθμίζει τον κίνδυνο ξένου νομίσματος που προκύπτει από καθαρή επένδυση της σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό και πληρεί τους όρους για λογιστική αντιστάθμισης σύμφωνα με το ΔΛΠ 39. Η διερμηνεία παρέχει οδηγίες σχετικά με τον τρόπο με τον οποίο μία οικονομική οντότητα πρέπει να καθορίσει τα ποσά που αναταξινομούνται από τα ίδια κεφάλαια στα αποτελέσματα τόσο για το μέσο αντιστάθμισης όσο και για το αντισταθμιζόμενο στοιχείο. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.

ΕΔΔΠΧΑ 18 «Μεταβιβάσεις περιουσιακών στοιχείων από πελάτες» (εφαρμόζεται σε μεταβιβάσεις περιουσιακών στοιχείων που ελήφθησαν την ή μετά την 1η Ιουλίου 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 μετρητά 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.

Πρότυπα υποχρεωτικά μετά από τη χρήση 31 Δεκεμβρίου 2009**ΔΠΧΑ 3 (Αναθεωρημένο) «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» και ΔΛΠ 27 (Τροποποιημένο) «Ενοποιημένες και Ιδιαίτερες Οικονομικές Καταστάσεις» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουλίου 2009)**

Το αναθεωρημένο ΔΠΧΑ 3 εισάγει μια σειρά αλλαγών στο λογιστικό χειρισμό συνενώσεων επιχειρήσεων οι οποίες θα επηρεάσουν το ποσό της αναγνωρισθείσας υπεραξίας, τα αποτελέσματα της αναφερόμενης περιόδου στην οποία πραγματοποιείται η απόκτηση επιχειρήσεων και τα μελλοντικά αποτελέσματα. Αυτές οι αλλαγές περιλαμβάνουν την εξοδότηση δαπανών που σχετίζονται με την απόκτηση και την αναγνώριση μεταγενέστερων μεταβολών στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου τιμήματος ("contingent consideration") στα αποτελέσματα. Το τροποποιημένο ΔΛΠ 27 απαιτεί συναλλαγές που οδηγούν σε αλλαγές ποσοστών συμμετοχής σε θυγατρική να καταχωρούνται στην καθαρή θέση. Επιπλέον, το τροποποιημένο πρότυπο μεταβάλλει το λογιστικό χειρισμό για τις ζημιές που πραγματοποιούνται από θυγατρική εταιρεία καθώς και της απώλειας του ελέγχου θυγατρικής. Όλες οι αλλαγές των ανωτέρω προτύπων θα εφαρμοστούν μελλοντικά και θα επηρεάσουν μελλοντικές αποκτήσεις και συναλλαγές με μετόχους μειοψηφίας. Ο Όμιλος θα εφαρμόσει αυτές τις αλλαγές από την ημέρα που τίθενται σε εφαρμογή.

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. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, 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 αλλάξει, 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 διαδικασία 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 1η Ιανουαρίου 2013.

ΔΠΧΑ 1 (Τροποποίηση) «Πρώτη εφαρμογή των διεθνών προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2010)

Η παρούσα τροποποίηση παρέχει επιπρόσθετες επεξηγήσεις για τις εταιρείες που εφαρμόζουν για πρώτη φορά τα ΔΠΧΑ αναφορικά με την χρήση του τεκμαιρόμενου κόστους στα περιουσιακά στοιχεία πετρελαίου και αερίου, τον καθορισμό για το κατά πόσο κάποια συμφωνία εμπεριέχει μίσθωση και τις υποχρεώσεις παροπλισμού οι οποίες περιλαμβάνονται στο κόστος των ενσώματων παγίων. Η συγκεκριμένη τροποποίηση δεν θα έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου καθώς ο όμιλος έχει ήδη μεταβεί στα ΔΠΧΑ. Η τροποποίηση αυτή δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 2 (Τροποποίηση) «Παροχές που Εξαρτώνται από την Αξία των Μετοχών» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2010)

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 αναμένεται να επηρεάσει τις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου. Η τροποποίηση αυτή δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

ΔΛΠ 32 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Φεβρουαρίου 2010)

Η παρούσα τροποποίηση παρέχει επεξηγήσεις σχετικά με τον τρόπο με τον οποίο ορισμένα δικαιώματα πρέπει να ταξινομηθούν. Συγκεκριμένα, δικαιώματα, δικαιώματα προαίρεσης ή δικαιώματα αγοράς μετοχής για την απόκτηση συγκεκριμένου αριθμού ιδίων συμμετοχικών τίτλων της οικονομικής οντότητας για ένα συγκεκριμένο ποσό οποιουδήποτε νομίσματος αποτελούν συμμετοχικούς τίτλους εάν η οικονομική οντότητα προσφέρει αυτά τα δικαιώματα, δικαιώματα προαίρεσης ή δικαιώματα αγοράς μετοχής αναλογικά σε όλους τους υφιστάμενους μετόχους της ίδιας κατηγορίας των ιδίων, μη παραγώγων, συμμετοχικών τίτλων. Η συγκεκριμένη τροποποίηση δεν αναμένεται να έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΔΛΠ 39 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και Επimέτρηση» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουλίου 2009)

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.

Διερμηνείες υποχρεωτικές μετά από τη χρήση 31 Δεκεμβρίου 2009

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

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

ΕΔΔΠΧΑ 17 «Διανομή μη χρηματικών περιουσιακών στοιχείων στους μετόχους» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουλίου 2009)

Η διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση στον λογιστικό χειρισμό των ακόλουθων μη αμοιβαίων (non-reciprocal) διανομών στοιχείων ενεργητικού από την οικονομική οντότητα στους μετόχους που ενεργούν υπό την ιδιότητά τους ως μέτοχοι : α) διανομές μη χρηματικών στοιχείων ενεργητικού και β) διανομές που δίνουν στους μετόχους την επιλογή απολαβής είτε μη χρηματικών στοιχείων ενεργητικού είτε μετρητών. Ο Όμιλος θα εφαρμόσει την διερμηνεία από την ημέρα που τίθενται σε εφαρμογή.

ΕΔΔΠΧΑ 19 «Διαγραφή Χρηματοοικονομικών Υποχρεώσεων με συμμετοχικούς τίτλους» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουλίου 2010)

Η Διερμηνεία 19 αναφέρεται στο λογιστικό χειρισμό από την οικονομική οντότητα που εκδίδει συμμετοχικούς τίτλους σε έναν πιστωτή, προκειμένου να διακανονιστεί, ολόκληρη ή εν μέρει, μια χρηματοοικονομική υποχρέωση. Η διερμηνεία αυτή δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο. Η τροποποίηση αυτή δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΕΔΔΠΧΑ 14 (Τροποποίηση) «Όρια Περιουσιακών Στοιχείων Καθορισμένων Παροχών, Ελάχιστο Απαιτούμενο Σχηματισμένο κεφάλαιο και η αλληλεπίδρασή τους» (εφαρμόζεται για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2011)

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται σε περιορισμένες περιπτώσεις: όταν η οικονομική οντότητα υπόκειται σε ελάχιστο απαιτούμενο σχηματισμένο κεφάλαιο και προβαίνει σε πρόωρη καταβολή των εισφορών για κάλυψη αυτών των απαιτήσεων. Οι τροποποιήσεις αυτές επιτρέπουν σε μία τέτοια οικονομική οντότητα να αντιμετωπίσει το όφελος από μια τέτοια πρόωρη πληρωμή ως περιουσιακό στοιχείο. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο. Η τροποποίηση αυτή δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υφίστανται στα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ που δημοσιεύτηκε τον Ιούλιο 2009. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Οι παρακάτω τροποποιήσεις, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά, ισχύουν για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2010. Επίσης, εφόσον δεν αναφέρεται διαφορετικά, οι τροποποιήσεις αυτές δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΔΠΧΑ 2 «Παροχές που Εξαρτώνται από την Αξία των Μετοχών» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουλίου 2009)

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 κατάταξη 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 18 «Εσοδα»

Η τροποποίηση παρέχει πρόσθετη καθοδήγηση σχετικά με τον καθορισμό ως προς το αν η οικονομική οντότητα ενεργεί ως πρακτορευόμενος/εντολέας ή πράκτορας.

ΔΛΠ 36 «Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η μεγαλύτερη μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών στην οποία πρέπει να επιμεριστεί η υπεραξία για τους σκοπούς του ελέγχου απομείωσης είναι ένας λειτουργικός τομέας όπως ορίζεται από την παράγραφο 5 του ΔΠΧΑ 8 (δηλαδή πριν από τη συγκέντρωση/άθροιση των τομέων).

ΔΛΠ 38 «Αύλα Περιουσιακά Στοιχεία»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν (α) τις απαιτήσεις σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 3 (αναθεωρημένο) όσον αφορά το λογιστικό χειρισμό των άυλων περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν σε μία συνένωση επιχειρήσεων και (β) την περιγραφή των μεθόδων αποτίμησης που χρησιμοποιούνται ευρέως από τις οικονομικές οντότητες κατά την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των άυλων περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν σε μία συνένωση επιχειρήσεων και δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές.

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.

ΕΔΔΠΧΑ 9 «Επανεκτίμηση των Ενσωματωμένων Παραγώγων» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουλίου 2009)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η ΕΔΔΠΧΑ 9 δεν ισχύει σε πιθανή επανεκτίμηση, κατά την ημερομηνία της απόκτησης, των ενσωματωμένων παραγώγων σε συμβόλαια που αποκτήθηκαν σε μία συνένωση επιχειρήσεων που αφορά οικονομικές οντότητες που τελούν υπό κοινό έλεγχο.

ΕΔΔΠΧΑ 16 «Αντισταθμίσεις μιας Καθαρής Επένδυσης σε Εκμετάλλευση στο Εξωτερικό» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουλίου 2009)

Η τροποποίηση αναφέρει ότι, σε αντιστάθμιση μιας καθαρής επένδυσης σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό, κατάλληλα μέσα αντιστάθμισης μπορεί να κατέχονται από οποιαδήποτε οικονομική οντότητα εντός του ομίλου, συμπεριλαμβανομένης της ίδιας εκμετάλλευσης στο εξωτερικό, εφόσον πληρούνται ορισμένες προϋποθέσεις.

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 ο Όμιλος προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «εύλογων αξιών» βασιζόμενη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

(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.

(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 του Ομίλου 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 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.

4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

4.1 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 ζημιές 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 ζημιές καθώς οι συναλλαγές του Ομίλου με πελάτες - μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστέρησης πληρωμών και επισφαλειών. Η μέγιστη έκθεση του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο παρατίθεται παρακάτω (κινδύνος ρευστότητας).

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.

Στον πίνακα που ακολουθεί αναλύονται οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την 31.12.2009 ανάλογα με το χρόνο δημιουργίας και λήξη τους αντίστοιχα :

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
<u>Απαιτήσεις από πελάτες</u>				
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	88.328,05	83.929,04	88.328,05	83.929,04
<u>Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις</u>				
Έως 1 μήνα	0,00	9.015,88	0,00	9.015,88
από 1 μήνα έως 3 μήνες	0,00	12.658,52	0,00	12.658,52
από 3 μήνες έως 12 μήνες	37.990,59	0,00	37.990,59	0,00
άνω των 12 μήνων	22.406,47	22.406,47	22.406,47	22.406,47
	148.725,11	128.009,91	148.725,11	128.009,91
<u>Λοιπές απαιτήσεις</u>				
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	806.597,42	24.523,16	588.463,24	24.523,16
<u>Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις</u>				
Έως 1 μήνα	0,00	0,00	0,00	0,00
από 1 μήνα έως 3 μήνες	0,00	0,00	0,00	0,00
από 3 μήνες έως 12 μήνες	137.299,08	0,00	137.299,08	0,00
άνω των 12 μήνων	0,00	0,00	0,00	0,00
	943.896,50	24.523,16	725.762,32	24.523,16
<u>Ταμειακά διαθέσιμα</u>				
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	16.726.275,15	20.350.035,06	16.699.645,58	20.350.035,06
	16.726.275,15	20.350.035,06	16.699.645,58	20.350.035,06

Χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Δάνεια

Έως 1 έτος	2011
Από 2 έως 5 έτη	2012-2016
Πάνω από 5 έτη	2017-2018

Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
1.062.500,00	0,00	0,00	0,00
5.312.500,00	0,00	0,00	0,00
1.593.750,00	0,00	0,00	0,00
7.968.750,00	0,00	0,00	0,00

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Έως 1 μήνα
από 1 μήνα έως 3 μήνες
από 3 μήνες έως 12 μήνες

31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
908.463,33	201.063,34	349.825,54	201.063,34
2.000.000,00	0,00	2.000.000,00	0,00
221.863,42	228.014,25	221.863,42	228.014,25
3.130.326,75	429.077,59	2.571.688,96	429.077,59

Δάνεια

από 3 μήνες έως 12 μήνες

31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
531.250,00	0,00	0,00	0,00
531.250,00	0,00	0,00	0,00

Φόρος Εισοδήματος

Έως 1 μήνα

31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
778.754,25	287.541,84	776.107,72	287.541,84
778.754,25	287.541,84	776.107,72	287.541,84

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.

4.2 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 του Ομίλου παρακολουθείται βάσει συντελεστή μόχλευσης που αφορά τη σχέση του καθαρού δανεισμού προς το συνολικό κεφάλαιο. Ο συντελεστής μόχλευσης υπολογίζεται διαιρώντας τον καθαρό δανεισμό με τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια. Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως ο συνολικός δανεισμός (βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα δάνεια) όπως εμφανίζεται στην ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης μείον τα ταμειακά διαθέσιμα. Τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια υπολογίζονται ως το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων όπως εμφανίζεται στην ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης συν τον καθαρό δανεισμό. Ο συντελεστής μόχλευσης (Loan to Value) υπολογίζεται ως εξής:

Συντελεστής μόχλευσης (Loan to Value)	Ο ΟΜΙΛΟΣ	
	31.12.2009	31.12.2008
Συνολικός Δανεισμός	8.500.000,00	0,00
Μείον : Ταμειακά διαθέσιμα	16.726.275,15	0,00
Καθαρός Δανεισμός	-8.226.275,15	0,00
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	112.411.678,56	0,00
Σύνολο Απασχολούμενα Κεφάλαια	104.185.403,41	0,00
Συντελεστής μόχλευσης (Loan to Value)	-7,90%	0,00

Ο συντελεστής μόχλευσης είναι αρνητικός δεδομένου των υψηλότερων ταμειακών διαθεσίμων του Ομίλου σε σχέση με τα δανειακά κεφάλαια.

5 ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ

Οι επιχειρηματικοί τομείς του Ομίλου, ανάλογα με την προέλευση του εσόδου του 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						
01.01.2009-31.12.2009	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο Ομίλου
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	1.135.367,71	4.992.032,45	703.499,40	160.200,90	0,00	6.991.100,46
Ζημίες / Κέρδη από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	149.141,59	(207.616,00)	170.026,00	(608.652,00)	0,00	(497.100,41)
Κέρδη από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	0,00	0,00	115.519,00	0,00	0,00	115.519,00
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	1.284.509,30	4.784.416,45	989.044,40	(448.451,10)	0,00	6.609.519,05
Έσοδα από τόκους	0,00	0,00	0,00	0,00	292.727,02	292.727,02
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0,00	0,00	0,00	0,00	(20.710,93)	(20.710,93)
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	(105.813,01)	(465.243,08)	(65.564,12)	(14.930,26)	(1.276.801,34)	(1.928.351,81)
Κέρδη προ φόρων	1.178.696,29	4.319.173,37	923.480,28	(463.381,36)	(1.004.785,25)	4.953.183,33
Φόρος εισοδήματος	(230.061,11)	(438.819,06)	(80.123,40)	(55.503,45)	(125.714,64)	(930.221,66)
Κέρδη μετά από φόρους	948.635,19	3.880.354,31	843.356,87	(518.884,81)	(1.130.499,89)	4.022.961,67

31.12.2009

Περιοριστικά 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
	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 περιοριστικών 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

01.01.2008-31.12.2008

	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο Ομίλου
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	1.092.004,20	5.246.085,90	712.209,80	156.083,52	0,00	7.206.383,42
Κέρδη από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	(485.724,00)	3.081.737,56	650.174,00	619.592,00	0,00	3.865.779,56
Κέρδη από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	0,00	374.808,00	455.935,00	0,00	0,00	830.743,00
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	606.280,20	8.702.631,46	1.818.318,80	775.675,52	0,00	11.902.905,98
Χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα (καθαρό)	0,00	0,00	0,00	0,00	725.496,22	725.496,22
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	(103.521,50)	(497.326,55)	(67.517,16)	(14.796,65)	(1.405.324,14)	(2.088.486,00)
Κέρδη προ φόρων	502.758,70	8.205.304,91	1.750.801,64	760.878,87	(679.827,92)	10.539.916,20
Φόρος εισοδήματος	(85.606,40)	(287.191,70)	(56.734,38)	(39.179,67)	(99.746,25)	(568.458,40)
Κέρδη μετά από φόρους	417.152,30	7.918.113,21	1.694.067,26	721.699,20	(779.574,17)	9.971.457,80

31.12.2008

Περιοριστικά στοιχεία επιχειρηματικών	17.203.250	58.592.290	11.574.837	7.993.360,00	186.395,59	95.550.133
Κεφαλαιουχικές δαπάνες	262.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	262.000,00
	17.465.250,00	58.592.290,00	11.574.837,00	7.993.360,00	186.395,59	95.812.132,59
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	105.603,44	0,00	0,00	58.535,03	20.381.358,22	20.545.496,69
Σύνολο περιοριστικών στοιχείων	17.570.853,44	58.592.290,00	11.574.837,00	8.051.895,03	20.567.753,81	116.357.629,28
Σύνολο υποχρεώσεων	102.102,76	0,00	0,00	0,00	731.338,43	833.441,19

Σχετικά με την παραπάνω ανάλυση των επιχειρηματικών τομέων αναφέρουμε ότι:

- α) Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των επιχειρηματικών τομέων.
- β) Τα μη κατανομήνα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα αφορούν τη διαφορά μεταξύ πιστωτικών και χρεωστικών τόκων.
- γ) Τα περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων αποτελούνται από επενδύσεις σε ακίνητα και πάγια περιουσιακά στοιχεία.
- δ) Τα μη κατανομήνα περιουσιακά στοιχεία αφορούν ενσώματα και άυλα περιουσιακά στοιχεία τα οποία αναλύονται στις σημειώσεις 7 και 8.
- ε) Το σύνολο των απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων αφορά απαιτήσεις από μισθωτές, εγγυήσεις και λοιπές απαιτήσεις. Τα μη κατανομήνα αφορούν ταμειακά διαθέσιμα και λοιπές απαιτήσεις.

6 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Τα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν α) Την εταιρεία "PASAL DEVELOPMENT S.A.", β) Την Τράπεζα Πειραιώς, γ) Τη θυγατρική "REMBO A.E." δ) Μέλη Δ.Σ. και Διοίκησης της Εταιρείας και του Ομίλου 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			
	31.12.2009		01.01.2009-31.12.2009	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
PASAL DEVELOPMENT S.A.	0,00	20.680,00	0,00	61.778,15
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	16.194.445,67	0,00	5.249.380,03	41.946,70
ΣΥΝΟΛΑ	16.194.445,67	20.680,00	5.249.380,03	103.724,85

	31.12.2008		01.01.2008-31.12.2008	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
	PASAL DEVELOPMENT S.A.	0,00	0,00	0,00
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	20.225.774,27	974,85	5.970.470,48	488.374,07
ΣΥΝΟΛΑ	20.225.774,27	974,85	5.970.470,48	650.374,07

Οι απαιτήσεις από την Τράπεζα Πειραιώς, αφορούν καταθέσεις, ενώ τα έσοδα αφορούν μισθώματα επενδυτικών ακινήτων. Τα έξοδα, τόσο με την Τράπεζα Πειραιώς όσο και με τα λοιπά συνδεδεμένα μέρη, αφορούν παροχή υπηρεσιών, διαχείριση ακινήτων και εργασίες ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας.

	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	31.12.2009		01.01.2009-31.12.2009	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
PASAL DEVELOPMENT S.A.	0,00	20.680,00	0,00	61.778,15
REMBO AE	173,12	0,00	167,10	0,00
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	16.194.445,67	0,00	5.249.380,03	41.946,70
ΣΥΝΟΛΑ	16.194.618,79	20.680,00	5.249.547,13	103.724,85

	31.12.2008		01.01.2008-31.12.2008	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
	PASAL DEVELOPMENT S.A.	0,00	0,00	0,00
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	20.225.774,27	974,85	5.970.470,48	488.374,07
ΣΥΝΟΛΑ	20.225.774,27	974,85	5.970.470,48	650.374,07

ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Για την περίοδο από 01.01.2009 έως 31.12.2009, οι μικτές αμοιβές των μελών του Δ.Σ. ανήλθαν στο ποσό των € 76.612,24 έναντι € 41.025,78, της περιόδου 01.01.2008 έως 31.12.2008.

7 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ

Ο ΟΜΙΛΟΣ			
	Εγκ/σεις σε ακίνητα τρίτων	Έπιπλα & λοιπ.εξοπλισμός	Σύνολο
2008			
<u>Αξία κτήσης</u>			
Υπόλοιπο έναρξης	0,00	3.993,84	3.993,84
Αγορές	173.102,18	22.483,59	195.585,77
Διαγραφή αξίας κτήσης ως πλήρως αποσβεσμένη	0,00	-1.844,02	-1.844,02
	<u>173.102,18</u>	<u>24.633,41</u>	<u>197.735,59</u>
<u>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</u>			
Υπόλοιπο έναρξης	0,00	2.867,01	2.867,01
Αποσβέσεις χρήσης	15.059,88	2.302,51	17.362,39
Διαγραφή πλήρως αποσβεσμένων	0,00	-1.843,88	-1.843,88
	<u>15.059,88</u>	<u>3.325,64</u>	<u>18.385,52</u>
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2008	<u>158.042,30</u>	<u>21.307,77</u>	<u>179.350,07</u>
	Εγκ/σεις σε ακίνητα τρίτων	Έπιπλα & λοιπ.εξοπλισμός	Σύνολο
2009			
<u>Αξία κτήσης</u>			
Υπόλοιπο έναρξης	173.102,18	24.633,41	197.735,59
Αγορές	830,40	23.938,78	24.769,18
Διαγραφές	0,00	0,00	0,00
	<u>173.932,58</u>	<u>48.572,19</u>	<u>222.504,77</u>
<u>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</u>			
Υπόλοιπο έναρξης	15.059,88	3.325,64	18.385,52
Αποσβέσεις χρήσης	15.089,92	24.789,40	39.879,32
Διαγραφή	0,00	0,00	0,00
	<u>30.149,80</u>	<u>28.115,04</u>	<u>58.264,84</u>
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2009	<u>143.782,78</u>	<u>20.457,15</u>	<u>164.239,93</u>

Δεν υπήρξε απομείωση της αξίας των πάγιων περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου κατά τα έτη 2008 και 2009.

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	Εγκ/σεις σε ακίνητα τρίτων	Έπιπλα & λοιπ.εξοπλισμός	Σύνολο
2008			
<u>Αξία κτήσης</u>			
Υπόλοιπο έναρξης	0,00	3.993,84	3.993,84
Αγορές	173.102,18	22.483,59	195.585,77
Διαγραφή αξίας κτήσης ως πλήρως αποσβεσμένη	0,00	-1.844,02	-1.844,02
	<u>173.102,18</u>	<u>24.633,41</u>	<u>197.735,59</u>
<u>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</u>			
Υπόλοιπο έναρξης	0,00	2.867,01	2.867,01
Αποσβέσεις χρήσης	15.059,88	2.302,51	17.362,39
Διαγραφή πλήρως αποσβεσμένων	0,00	-1.843,88	-1.843,88
	<u>15.059,88</u>	<u>3.325,64</u>	<u>18.385,52</u>
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2008	<u>158.042,30</u>	<u>21.307,77</u>	<u>179.350,07</u>

TRASTOR A.E.E.A.Π. - ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ 2009

Ποσά σε ευρώ (Εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

	Εγκ/σεις σε ακίνητα τρίτων	Έπιπλα & λοιπ. εξοπλισμός	Σύνολο
2009			
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο έναρξης	173.102,18	24.633,41	197.735,59
Αγορές	830,40	23.938,78	24.769,18
Διαγραφές	0,00	0,00	0,00
	173.932,58	48.572,19	222.504,77
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις			
Υπόλοιπο έναρξης	15.059,88	3.325,64	18.385,52
Αποσβέσεις χρήσης	15.089,92	24.789,40	39.879,32
Διαγραφή	0,00	0,00	0,00
	30.149,80	28.115,04	58.264,84
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2009	143.782,78	20.457,15	164.239,93

8 ΑΨΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Το υπόλοιπο αφορά Λογισμικά Προγράμματα.

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
Αξία κτήσης				
Υπόλοιπο έναρξης	7.831,13	911,13	7.831,13	911,13
Αγορές	9.040,00	6.920,00	9.040,00	6.920,00
	16.871,13	7.831,13	16.871,13	7.831,13
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο έναρξης	785,61	339,25	785,61	339,25
Αποσβέσεις χρήσης	2.763,27	446,36	2.763,27	446,36
	3.548,88	785,61	3.548,88	785,61
Αναπόσβεστη αξία	13.322,25	7.045,52	13.322,25	7.045,52

9 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

Οι επενδύσεις του Ομίλου σε ακίνητα αναλύονται ως ακολούθως:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	95.625.737,00	99.717.252,00	95.625.737,00	99.717.252,00
Αγορές	0,00	891.962,44	0,00	891.962,44
Ακίνητο θυγατρικής	12.995.132,41	0,00	0,00	0,00
Ζημίες / Κέρδη από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	(497.100,41)	3.865.779,56	(989.517,00)	3.865.779,56
Κόστος πωληθέντων	(1.084.481,00)	(8.849.257,00)	(1.084.481,00)	(8.849.257,00)
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	107.039.288,00	95.625.737,00	93.551.739,00	95.625.737,00

Οι επενδύσεις σε ακίνητα εκτιμώνται στην εύλογη αξία κάθε εξαμηνιο βάσει εκτιμήσεων της διοίκησης οι οποίες στηρίζονται σε ανεξάρτητες εκτιμήσεις του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.). Οι εκτιμήσεις βασίζονται πρωτογενώς σε προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών, καθώς και τρεχουσών τιμών που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά.

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας έγινε στις 31.12.2009 με βάση τις από 08.01.2010 έκθεσεις 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 € 989.517,00 και € 497.100,41 αντίστοιχα.

Το ακίνητο της θυγατρικής REMBO A.E, εμφανίζεται στο ποσό των € 12.995.132,41 που αφορά την εύλογη αξία του ακινήτου στις 08.12.2009, μειωμένη κατά το ποσό των € 498.167,59 που αποτελεί τη διαφορά μεταξύ εύλογης αξίας της REMBO A.E. και συνολικού τιμήματος κατά την ημερομηνία απόκτησης (Σημείωση 10).

Οι πωλήσεις αφορούν ένα πρατήριο βενζίνης, έναντι συνολικού ποσού € 1.200.000,00 (2008 : € 9.680.00,00). Το κέρδος που προέκυψε από την πώληση αυτή ανήλθε σε € 115.519,00 (2008: € 830.743,00).

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 αδιαίρετου 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.

10 ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ

Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε θυγατρικές επιχειρήσεις έχουν ως εξής:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
Κόστος συμμετοχών	0,00	0,00	4.220.046,89	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	0,00	0,00	4.220.046,89	0,00

Το παραπάνω κόστος των συμμετοχών αφορά συμμετοχή της Εταιρείας στη θυγατρική REMBO ΑΕ. Η συμμετοχή αποκτήθηκε την 08.12.2009 με την υπογραφή σύμβασης για την αγορά του 100% των μετοχών της εταιρείας "REMBO ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ", με έδρα την Ελλάδα, η οποία έχει στην αποκλειστική της κυριότητα ακίνητο στο Δήμο Αλίμου, το οποίο είναι μισθωμένο με μισθωτήρια που αρχίζουν την 01.02.2010.

Το αρχικό τίμημα για την απόκτηση των 120.000 μετοχών της εταιρείας ανήλθε στο ποσό των € 4.600.000,00, με την εταιρεία ελεύθερη υποχρεώσεων και δανείων. Δεδομένου ότι το ακίνητο της εταιρείας REMBO Α.Ε. ήταν στην τελική φάση διαμόρφωσης, η πωλήτρια έχει αναλάβει, βάσει του από 08.12.2009 ιδιωτικού συμφωνητικού πώλησης, να αποζημιώσει την Εταιρεία για οποιασδήποτε μορφής οικονομική δέσμευση που τυχόν ανακύψει μετά από αυτή την ημερομηνία. Ως εκ τούτου κατ'εφαρμογή των ανωτέρω, η εταιρεία PASAL CYPRUS LTD ανέλαβε, στις 23.12.2009 με σχετική επιστολή, την υποχρέωση να καταβάλει το ποσό των € 379.953,11 την 01.02.2010, διαμορφώνοντας το τελικό τίμημα εξαγοράς στο ποσό των € 4.220.046,89.

Η απόκτηση λογιστικοποιήθηκε με τη μέθοδο της εξαγοράς.

Η εύλογη αξία των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού της REMBO ΑΕ, την ημερομηνία απόκτησης είχαν ως εξής:

	Εύλογη αξία κατά την ημερομηνία απόκτησης	Λογιστική αξία κατά την ημερομηνία απόκτησης
Επενδύσεις σε ακίνητα	13.493.300,00	13.050.000,00
Ταμειακά διαθέσιμα	85.728,87	85.728,87
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	228.171,75	228.171,75
	<u>13.807.200,62</u>	<u>13.363.900,62</u>
Δανεισμός (Σημείωση 18)	-8.500.000,00	-8.500.000,00
Λοιπά στοιχεία παθητικού	-588.986,14	-588.986,14
	<u>-9.088.986,14</u>	<u>-9.088.986,14</u>
Καθαρή Θέση	4.718.214,48	4.274.914,48
Διαφορά κατά την ημερομηνία απόκτησης	-498.167,59	
Συνολικό τίμημα αγοράς	<u>4.220.046,89</u>	
Ταμειακές ροές κατά την απόκτηση:		
Διαθέσιμα και ισοδύναμα της αποκτώμενης	85.728,87	
Ταμειακή καταβολή τιμήματος	-4.220.046,89	
Καθαρή ταμειακή εκροή	<u>-4.134.318,02</u>	

Η διαφορά του τιμήματος, ποσού € 498.167,59 σε σχέση με την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της θυγατρικής εταιρείας REMBO Α.Ε., ενσωματώθηκε στην εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου κατά την ημερομηνία συναλλαγής (Σημείωση 9).

Για την περίοδο από 9 Δεκεμβρίου 2009 έως 31 Δεκεμβρίου 2009 η αποκτηθείσα επιχείρηση εισέφερε στον Όμιλο καθαρό κέρδος € 409.228,77. Εάν η απόκτηση είχε πραγματοποιηθεί από την αρχή της χρήσης 2009, το καθαρό κέρδος θα ανερχόταν σε € 991.691,66. Αυτά τα ποσά έχουν υπολογιστεί χρησιμοποιώντας τις λογιστικές πολιτικές του Ομίλου.

11 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
Πελάτες-Μισθωτές ακινήτων	148.725,11	128.009,91	148.725,11	128.009,91
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς πελάτες (Σημείωση 25)	(37.940,96)	0,00	(37.940,96)	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	110.784,15	128.009,91	110.784,15	128.009,91

TRASTOR A.E.E.A.Π. - ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ 2009

Ποσά σε ευρώ (Εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Οι παραπάνω απαιτήσεις αναλύονται ανάλογα με το χρόνο δημιουργίας τους ως εξής:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	88.328,05	83.929,04	88.328,05	83.929,04
<u>Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις</u>				
Έως 1 μήνα	0,00	9.015,88	0,00	9.015,88
από 1 μήνα έως 3 μήνες	0,00	12.658,52	0,00	12.658,52
από 3 μήνες έως 12 μήνες	37.990,59	0,00	37.990,59	0,00
άνω των 12 μηνών	22.406,47	22.406,47	22.406,47	22.406,47
	148.725,11	128.009,91	148.725,11	128.009,91

Η εύλογη αξία των απαιτήσεων του Ομίλου θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους, καθώς η είσπραξή τους αναμένεται να πραγματοποιηθεί σε χρονικό διάστημα τέτοιο που η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος θεωρείται ασήμαντη.

Για τις ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις έως 12 μήνες έχει σχηματιστεί πρόβλεψη απομείωσης εις βάρος των αποτελεσμάτων, ποσού € 37.940,96.

Οι απαιτήσεις άνω των 12 μηνών αφορούν απαίτηση από συγκεκριμένο μισθωτή, με τον οποίο ο Όμιλος συζητά για την εξεύρεση λύσης και είσπραξης των μισθωμάτων. Για την παραπάνω απαίτηση δεν έχει δημιουργηθεί πρόβλεψη απομείωσης καθώς το ποσό βρίσκεται κατατεθειμένο στο ταμείο παρακαταθηκών και δανείων.

12 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις				
Εγγυήσεις	79.138,56	42.928,56	65.928,56	42.928,56
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
Pasal Cyprus LTD -Αποζημίωση	379.953,11	0,00	379.953,11	0,00
Λοιποί χρεώστες	370.918,87	16.365,09	153.204,69	16.365,09
Επιταγές εισπρακτέες	151.692,70	0,00	151.692,70	0,00
Έξοδα επόμενων χρήσεων	6.503,01	4.394,07	6.083,01	4.394,07
Έσοδα χρήσης δεδουλευμένα	34.828,81	3.764,00	34.828,81	3.764,00
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς χρεώστες (Σημείωση 25)	(137.299,08)	0,00	(137.299,08)	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	806.597,42	24.523,16	588.463,24	24.523,16

Οι παραπάνω απαιτήσεις αναλύονται ανάλογα με το χρόνο δημιουργίας τους ως εξής:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	806.597,42	24.523,16	588.463,24	24.523,16
<u>Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις</u>				
από 3 μήνες έως 12 μήνες	0,00	0,00	137.299,08	0,00
	806.597,42	24.523,16	725.762,32	24.523,16

Για τις ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις έως 12 μήνες έχει σχηματιστεί πρόβλεψη απομείωσης εις βάρος των αποτελεσμάτων, ποσού € 137.299,08.

13 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Καταθέσεις όψεως και ταμειακά διαθέσιμα	56.975,15	250.035,06	30.345,58	250.035,06
Καταθέσεις προθεσμίας	16.669.300,00	20.100.000,00	16.669.300,00	20.100.000,00
ΣΥΝΟΛΑ	16.726.275,15	20.350.035,06	16.699.645,58	20.350.035,06

14 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2008	54.888.240	62.023.711,20	163.190,75	62.186.901,95
Υπόλοιπο 31.12.2008	54.888.240	62.023.711,20	163.190,75	62.186.901,95
	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2009	54.888.240	62.023.711,20	163.190,75	62.186.901,95
Υπόλοιπο 31.12.2009	54.888.240	62.023.711,20	163.190,75	62.186.901,95

Ο συνολικός αριθμός των κοινών ονομαστικών μετοχών είναι 54.888.240, με ονομαστική αξία 1,13 € ανά μετοχή. Το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου έχει πλήρως καταβληθεί.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2009 δεν κατέχονταν μετοχές της Εταιρείας είτε από την ίδια είτε από θυγατρικές της επιχειρήσεις.

Η Εταιρεία δεν έχει πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών.

15 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

Τα αποθεματικά αναλύονται ως ακολούθως:

Ο ΟΜΙΛΟΣ			
	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικά φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο	Σύνολο αποθεματικών
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2008	1.756.552,81	2.875,37	1.759.428,18
Μεταφορά κερδών σε τακτικό αποθεματικό	305.283,91	0,00	305.283,91
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2008	2.061.836,72	2.875,37	2.064.712,09
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2009	2.061.836,72	2.875,37	2.064.712,09
Μεταφορά κερδών σε τακτικό αποθεματικό	227.419,12	0,00	227.419,12
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2009	2.289.255,84	2.875,37	2.292.131,21
Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικά φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο	Σύνολο αποθεματικών
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2008	1.756.552,81	2.875,37	1.759.428,18
Μεταφορά κερδών σε τακτικό αποθεματικό	305.283,91	0,00	305.283,91
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2008	2.061.836,72	2.875,37	2.064.712,09
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2009	2.061.836,72	2.875,37	2.064.712,09
Μεταφορά κερδών σε τακτικό αποθεματικό	227.419,12	0,00	227.419,12
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2009	2.289.255,84	2.875,37	2.292.131,21

Το τακτικό αποθεματικό διανέμεται μόνο κατά τη λύση της Εταιρείας, μπορεί όμως να συμψηφιστεί με συσσωρευμένες ζημιές. Τα αποθεματικά φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο μπορούν να διανεμηθούν, αφού φορολογηθούν σύμφωνα με τις ισχύουσες φορολογικές διατάξεις.

16 ΚΕΡΔΗ ΕΙΣ ΝΕΟ

Τα κέρδη εις νέο αναλύονται πλήρως στην Κατάσταση Μεταβολών στα Ίδια Κεφάλαια.

Στα κέρδη εις νέο του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται ποσά € 35.529 χιλ. και € 35.036 χιλ. αντίστοιχα που αφορούν κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες και τα οποία δεν μπορούν να διανεμηθούν. Η διανομή των ποσών αυτών θα μπορεί να πραγματοποιηθεί μετά την πώληση των ακινήτων.

17 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

Οι υποχρεώσεις παροχών προς το προσωπικό λόγω εξόδου από την υπηρεσία, με τις ανάλογες επιβαρύνσεις αποτελεσμάτων έχει ως ακολούθως:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	14.719,00	11.664,00	14.719,00	11.664,00
Πρόβλεψη βάσει αναλογιστικής μελέτης	1.968,96	3.055,00	1.968,96	3.055,00
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	16.687,96	14.719,00	16.687,96	14.719,00

18 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.

TRASTOR A.E.E.A.Π. - ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ 2009

Ποσά σε ευρώ (Εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Ομολογιακά Τραπεζικά δάνεια	7.968.750,00	0,00	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	7.968.750,00	0,00	0,00	0,00
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Ομολογιακά Τραπεζικά δάνεια	531.250,00	0,00	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	531.250,00	0,00	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 μετατρέψιμα, 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. Το μέσο σταθμικό πραγματικό επιτόκιο του ομολογιακού δανείου για το 2009 ανήλθε σε 4,822%.

Το ομολογιακό δάνειο λογιστικοποιείται στην αναπόσβεστη αξία του.

Η λήξη των μακροπρόθεσμων δανείων έχει ως εξής:

		Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Έως 1 έτος	2011	1.062.500,00	0,00	0,00	0,00
Από 2 έως 5 έτη	2012-2016	5.312.500,00	0,00	0,00	0,00
Πάνω από 5 έτη	2017-2018	1.593.750,00	0,00	0,00	0,00
		7.968.750,00	0,00	0,00	0,00

19 ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, αφορούν ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων της Εταιρείας, με βάση τις συμβάσεις με τους μισθωτές. Οι εγγυήσεις στην παρούσα χρήση παρέμειναν αμετάβλητες.

20 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Pasal Cyprus LTD	2.000.000,00	0,00	2.000.000,00	0,00
Προμηθευτές διάφοροι	860.633,77	189.249,29	315.085,98	189.249,29
Επιταγές πληρωτέες	13.090,00	0,00	0,00	0,00
Χαρτόσημο & ΟΓΑ μισθωμάτων	221.863,42	228.014,25	221.863,42	228.014,25
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	20.680,00	974,85	20.680,00	974,85
Μερίσματα πληρωτέα	14.059,56	10.839,20	14.059,56	10.839,20
ΣΥΝΟΛΑ	3.130.326,75	429.077,59	2.571.688,96	429.077,59

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας και δε βαρύνονται με τόκους.

21 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθέσιμων σε τρέχουσες τιμές. Με τον ίδιο τρόπο φορολογείται και REMBO A.E. από την ημερομηνία που κατέσπει θυγατρική της Εταιρείας. Επομένως δεν υφίστανται προσωρινές φορολογικές διαφορές, που να δημιουργούν αντίστοιχη αναβαλλόμενη φορολογία. Το συνολικό ποσό του φόρου αναλύεται ως εξής:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>01.01-31.12.2009</u>	<u>01.01-31.12.2008</u>	<u>01.01-31.12.2009</u>	<u>01.01-31.12.2008</u>
Φόρος α' εξαμήνου	151.467,41	280.916,56	151.467,41	280.916,56
Φόρος β' εξαμήνου	118.060,96	287.541,84	115.414,43	287.541,84
Έκτακτη εισφορά Ν.3808/2009	660.693,29	0,00	660.693,29	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	930.221,66	568.458,40	927.575,13	568.458,40

TRASTOR A.E.E.A.Π. - ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ 2009

Ποσά σε ευρώ (Εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Ο φόρος του α' εξαμήνου έχει καταβληθεί εντός του 2009. Ο φόρος του β' εξαμήνου και η έκτακτη εισφορά του Ομίλου και της Εταιρείας ποσού € 778.754,25 και € 776.107,72 αντίστοιχα εμφανίζονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

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

22 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η περίοδος μίσθωσης για την οποία ο Όμιλος εκμισθώνει τα επενδυτικά του ακίνητα μέσω λειτουργικών μισθώσεων είναι διάρκειας εννέα έως είκοσι ετών και διέπεται από τη σχετική περί εμπορικής μίσθωσης νομοθεσία. Τα μισθώματα ανά επιχειρηματικό τομέα αναλύονται ως εξής:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.2009	01.01-31.12.2008	01.01-31.12.2009	01.01-31.12.2008
Καταστήματα	1.135.367,71	1.092.004,20	1.135.367,71	1.092.004,20
Γραφεία	4.992.032,45	5.246.085,90	4.992.032,45	5.246.085,90
Πρατήρια καυσίμων	703.499,40	712.209,80	703.499,40	712.209,80
Σταθμοί αυτοκινήτων	160.200,90	156.083,52	160.200,90	156.083,52
ΣΥΝΟΛΑ	6.991.100,46	7.206.383,42	6.991.100,46	7.206.383,42

Τα σωρευτικά μελλοντικά μισθώματα, εισπρακτέα βάσει μη ακυρούμενων συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης, μη συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών αναπροσαρμογών, έχουν ως ακολούθως:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Μέχρι 1 έτος	5.919.397,32	5.021.067,32
Από 2 μέχρι και 5 έτη	20.031.624,80	15.993.012,80
Περισσότερο από 5 έτη	22.247.728,95	10.070.668,95
ΣΥΝΟΛΑ	48.198.751,07	31.084.749,07

23 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα λειτουργικά έξοδα ακινήτων αναλύονται ως ακολούθως:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.2009	01.01-31.12.2008	01.01-31.12.2009	01.01-31.12.2008
Αμοιβές διαχείρισης ακινήτων	286.877,20	299.151,76	286.877,20	299.151,76
Αμοιβές εκτιμητών	67.155,18	68.234,80	67.155,18	68.234,80
Ασφάλιστρα	123.021,32	122.337,58	123.021,32	122.337,58
Συντηρήσεις - κοινόχρηστα	107.754,85	111.414,75	107.754,85	111.414,75
Ενιαίο τέλος ακινήτων-Λοιπά έξοδα	66.741,92	82.022,97	66.741,92	82.022,97
ΣΥΝΟΛΑ	651.550,47	683.161,86	651.550,47	683.161,86

24 ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Οι δαπάνες προσωπικού αναλύονται ως ακολούθως:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.2009	01.01-31.12.2008	01.01-31.12.2009	01.01-31.12.2008
Τακτικές αποδοχές	173.237,97	58.814,58	173.237,97	58.814,58
Εργοδοτικές εισφορές	15.280,05	10.254,22	15.280,05	10.254,22
Λοιπές παροχές	1.337,23	948,66	1.337,23	948,66
ΣΥΝΟΛΑ	189.855,25	70.017,46	189.855,25	70.017,46

Ο αριθμός του προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας στις 31.12.2009 ήταν 6 άτομα έναντι 2 ατόμων στις 31.12.2008.

25 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.2009	01.01-31.12.2008	01.01-31.12.2009	01.01-31.12.2008
Φόροι - τέλη	145.194,78	254.853,00	144.596,49	254.853,00
Έξοδα δημοσιεύσεων	40.425,99	36.777,27	39.556,83	36.777,27
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	76.612,24	41.025,78	76.612,24	41.025,78
Ενοίκια	51.740,79	1.100,00	51.573,69	1.100,00
Αμοιβές τρίτων	237.209,08	801.991,11	234.814,55	801.991,11
Προβλέψεις για επισφαλείς πελάτες και χρεώστες	175.240,04	0,00	175.240,04	0,00
Ζημίες από ενεπίδεκτες είσπραξης απαιτήσεις	249.886,45	0,00	249.886,45	0,00
Διάφορα έξοδα	67.994,13	181.750,77	67.042,82	181.750,77
ΣΥΝΟΛΑ	1.044.303,50	1.317.497,93	1.039.323,11	1.317.497,93

26 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΤΟΚΟΥΣ

Τα έσοδα από τόκους αναλύονται ως ακολούθως:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.2009	01.01-31.12.2008	01.01-31.12.2009	01.01-31.12.2008
Τόκοι από καταθέσεις όψεως	2.498,49	5.924,31	2.480,87	5.924,31
Τόκοι από προθεσμιακές καταθέσεις	290.228,53	719.571,91	290.228,53	719.571,91
ΣΥΝΟΛΑ	292.727,02	725.496,22	292.709,40	725.496,22

27 ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

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

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.2009	01.01-31.12.2008	01.01-31.12.2009	01.01-31.12.2008
Κέρδη μετά από φόρους	4.022.961,67	9.971.457,80	3.558.865,31	9.971.457,80
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	54.888.240	54.888.240	54.888.240	54.888.240
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (ποσά σε €)	0,0733	0,1817	0,0648	0,1817

28 ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Το προτεινόμενο από το Διοικητικό Συμβούλιο μέρισμα, προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, για την χρήση 2009, είναι € 0,11 ανά μετοχή, ήτοι ποσό € 6.037.706,40.

Το μέρισμα της χρήσης 2008, το οποίο ανήλθε σε € 7.135.471,20, εγκρίθηκε από τη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε στις 25.02.2009 και ως έναρξη καταβολής ορίστηκε η 10.03.2009.

29 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά του Ομίλου, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31.12.2009 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.

30 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Δεν υπάρχουν γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού του Ομίλου, τα οποία να έχουν σημαντική επίδραση στις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου.

Αθήνα, 26 Ιανουαρίου 2009

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

