



TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

**Ενδιάμεσες Συνοπτικές
Οικονομικές Καταστάσεις**

**της περιόδου
από 1 Ιανουαρίου έως 31 Μαρτίου 2014**

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Οι συνημμένες ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. την 27^η Μαΐου 2014 και έχουν αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση www.trastor-reic.gr

**ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ****ΣΕΛΙΔΑ**

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	3
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	4
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	5
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	6
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ	7
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΟΜΙΛΟ	7
2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ	7
2.1 Βάση κατάρτισης της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης	7
2.2 Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες	7
3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	10
3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	10
3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	11
4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	11
4.1 Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι	11
4.2 Κίνδυνος ταμειακών ροών	11
4.3 Εκτίμηση εύλογης αξίας	11
5 ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ	12
6 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	13
7 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	14
8 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ	15
9 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	15
10 ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	16
11 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	16
12 ΦΟΡΟΙ	16
13 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	17
14 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	17
15 ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	17
16 ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	17
17 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	17
18 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	18

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημ.	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		31.03.2014	31.12.2013	31.03.2014	31.12.2013
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ενσώματα πάγια		70.225,20	75.225,99	70.225,20	75.225,99
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		3.384,58	552,88	3.384,58	552,88
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	75.979.007,00	75.979.007,00	65.987.578,00	65.987.578,00
Συμμετοχές σε θυγατρικές		0,00	0,00	2.478.722,51	2.478.722,51
Λοιπές απαιτήσεις	9	80.638,56	80.638,56	67.428,56	67.428,56
		76.133.255,34	76.135.424,43	68.607.338,85	68.609.507,94
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Απαιτήσεις από πελάτες	8	519.871,06	508.787,66	370.291,56	433.253,13
Λοιπές απαιτήσεις	9	5.315.388,64	5.010.403,95	5.285.645,02	4.981.499,70
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		6.203.177,78	5.851.126,40	6.082.347,00	5.781.898,30
		12.038.437,48	11.370.318,01	11.738.283,58	11.196.651,13
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		88.171.692,82	87.505.742,44	80.345.622,43	79.806.159,07
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους					
Μετοχικό κεφάλαιο		62.023.711,20	62.023.711,20	62.023.711,20	62.023.711,20
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		163.190,75	163.190,75	163.190,75	163.190,75
Αποθεματικά		2.959.588,91	2.959.588,91	2.959.588,91	2.959.588,91
Κέρδη εις νέο		14.339.901,94	13.673.475,99	14.355.196,76	13.673.475,99
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		79.486.392,80	78.819.966,85	79.501.687,62	78.819.966,85
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		11.913,00	11.913,00	11.913,00	11.913,00
Δανειακές υποχρεώσεις	10	7.363.125,00	7.363.125,00	0,00	0,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		118.896,30	115.176,30	82.296,30	78.576,30
		7.493.934,30	7.490.214,30	94.209,30	90.489,30
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	11	628.946,48	412.512,51	359.880,39	289.386,14
Δανειακές υποχρεώσεις	10	169.414,01	169.414,01	0,00	0,00
Φόροι	12	393.005,23	613.634,77	389.845,12	606.316,78
		1.191.365,72	1.195.561,29	749.725,51	895.702,92
Σύνολο υποχρεώσεων		8.685.300,02	8.685.775,59	843.934,81	986.192,22
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		88.171.692,82	87.505.742,44	80.345.622,43	79.806.159,07

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 7 έως 18 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Οικονομικών καταστάσεων της 31^{ης} Μαρτίου 2014

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημ.	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		01.01.- 31.03.2014	01.01.- 31.03.2013	01.01.- 31.03.2014	01.01.- 31.03.2013
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων		1.038.952,45	1.191.058,47	976.179,96	1.132.026,55
Άλλα έσοδα		7.062,86	27.708,67	1.025,72	27.982,30
Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων		1.046.015,31	1.218.767,14	977.205,68	1.160.008,85
Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	13	(151.672,93)	(150.674,87)	(151.672,93)	(145.217,77)
Δαπάνες προσωπικού		(23.292,70)	(23.283,14)	(23.292,70)	(23.283,14)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	14	(132.391,95)	(180.425,79)	(131.369,95)	(179.169,64)
Αποσβέσεις		(6.389,09)	(8.898,49)	(6.389,09)	(8.898,49)
Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων		(313.746,67)	(363.282,29)	(312.724,67)	(356.569,04)
Έσοδα από τόκους		39.964,46	99.642,46	39.962,73	99.298,99
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(80.125,22)	(99.712,17)	(201,12)	(121,32)
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων		692.107,88	855.415,14	704.242,62	902.617,48
Φόρος εισοδήματος	12	(25.681,93)	(38.905,07)	(22.521,85)	(34.236,72)
Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους		666.425,95	816.510,07	681.720,77	868.380,76
Λοιπά συνολικά έσοδα		0,00	0,00	0,00	0,00
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (ζημιές) μετά από φόρους		666.425,95	816.510,07	681.720,77	868.380,76

Κατανέμονται σε :

- Μετόχους της μητρικής	666.425,95	816.510,07
- Μετόχους μειοψηφίας	0,00	0,00
	666.425,95	816.510,07

Κέρδη / (Ζημιές) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)

Βασικά & προσαρμοσμένα	15	0,0121	0,0149
------------------------	----	--------	--------

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 7 έως 18 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Οικονομικών καταστάσεων της 31^{ης} Μαρτίου 2014

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Ο ΟΜΙΛΟΣ

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2013	62.023.711,20	163.190,75	2.858.400,72	20.788.762,28	85.834.064,95
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους 01.01.2013 – 31.03.2013				816.510,07	816.510,07
Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2013	62.023.711,20	163.190,75	2.858.400,72	21.605.272,35	86.650.575,02
Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2014	62.023.711,20	163.190,75	2.959.588,91	13.673.475,99	78.819.966,85
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους 01.01.2014 – 31.03.2014	-	-	-	666.425,95	666.425,95
Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2014	62.023.711,20	163.190,75	2.959.588,91	14.339.901,94	79.486.392,80

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2013	62.023.711,20	163.190,75	2.858.400,72	20.788.762,28	85.834.064,95
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους 01.01.2013 – 31.03.2013				868.380,76	868.380,76
Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2013	62.023.711,20	163.190,75	2.858.400,72	21.657.143,04	86.702.445,71
Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2014	62.023.711,20	163.190,75	2.959.588,91	13.673.475,99	78.819.966,85
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους 01.01.2014 – 31.03.2014	-	-	-	681.720,77	681.720,77
Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2014	62.023.711,20	163.190,75	2.959.588,91	14.355.196,76	79.501.687,62

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 7 έως 18 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Οικονομικών καταστάσεων της 31^{ης} Μαρτίου 2014

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2014- 31.03.2014	01.01.2013- 31.03.2013	01.01.2014- 31.03.2014	01.01.2013- 31.03.2013
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες				
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	692.107,88	855.415,14	702.242,62	902.617,48
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u>				
Αποσβέσεις	6.389,09	8.898,49	6.389,09	8.898,49
Προβλέψεις	(31.880,66)	(23.108,09)	(31.772,02)	(21.108,09)
Ζημίες / (Κέρδη) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες				
Έσοδα από τόκους	(39.964,46)	(99.642,46)	(39.962,73)	(99.298,99)
Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα	80.125,22	99.712,17	201,12	121,32
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</u>				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(201.988,55)	(102.825,63)	(192.697,45)	(107.722,96)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	70.914,33	(116.596,08)	70.348,61	(33.975,76)
Μείον :				
Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(235,82)	(362.296,59)	(201,12)	(121,32)
Καταβλημένοι φόροι	(246.311,47)	(128.590,25)	(238.993,51)	(117.556,39)
Σύνολο εισροών από λειτουργικές δραστηριότητες	329.155,56	130.966,70	277.554,61	531.853,78
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες				
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων	(4.220,00)	(18.874,20)	(4.220,00)	(18.874,20)
Τόκοι εισπραχθέντες	29.949,17	78.770,47	29.947,44	78.427,00
Σύνολο εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες	25.729,17	59.896,27	25.727,44	59.552,80
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες				
Εξοφλήσεις δανείων	0,00	(74.375,00)	0,00	0,00
Μερίσματα πληρωθέντα	(2.833,35)	0,00	(2.833,35)	0,00
Σύνολο (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(2.833,35)	(74.375,00)	(2.833,35)	0,00
Καθαρή αύξηση / (μείωση) του ταμείου και ταμειακών ισοδυνάμων	352.051,38	116.487,97	300.448,70	591.406,58
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα έναρξης περιόδου	5.851.126,40	9.475.794,87	5.781.898,30	8.879.424,41
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα λήξης περιόδου	6.203.177,78	9.592.282,84	6.082.347,00	9.470.830,99

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 7 έως 18 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Οικονομικών καταστάσεων της 31^{ης} Μαρτίου 2014

**ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ****1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΟΜΙΛΟ**

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

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

Οι μετοχές της Εταιρείας διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

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

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου περιλαμβάνονται, με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις των παρακάτω εταιρειών: α) της εισηγμένης "PASAL DEVELOPMENT 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.

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 27 Μαΐου 2014.

2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Έχουν χρησιμοποιηθεί οι ίδιες λογιστικές αρχές και μέθοδοι υπολογισμού με τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2013.

2.1 Βάση κατάρτισης της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της περιόδου που έληξε την 31 Μαρτίου 2014 έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση» και πρέπει να εξετάζεται σε συνάρτηση με τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013, οι οποίες συντάχθηκαν με βάση τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα.

2.2 Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές για την τρέχουσα οικονομική χρήση**ΔΛΠ 32 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Παρουσίαση»**

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

Ομάδα προτύπων σχετικά με ενοποίηση και από κοινού συμφωνίες

Το ΣΔΛΠ δημοσίευσε πέντε νέα πρότυπα σχετικά με ενοποίηση και τις από κοινού συμφωνίες: ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 11, ΔΠΧΑ 12, ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση), ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση). Οι κυριότεροι όροι των προτύπων είναι οι εξής:

ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις»

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

ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού Συμφωνίες»

Το ΔΠΧΑ 11 παρέχει μια πιο ρεαλιστική αντιμετώπιση των από κοινού συμφωνιών εστιάζοντας στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις, παρά στη νομική τους μορφή. Οι τύποι των συμφωνιών περιορίζονται σε δύο: από κοινού ελεγχόμενες δραστηριότητες και κοινοπραξίες. Η μέθοδος της αναλογικής ενοποίησης δεν είναι πλέον επιτρεπτή. Οι συμμετέχοντες σε κοινοπραξίες εφαρμόζουν υποχρεωτικά την ενοποίηση με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι οικονομικές οντότητες



που συμμετέχουν σε από κοινού ελεγχόμενες δραστηριότητες εφαρμόζουν παρόμοιο λογιστικό χειρισμό με αυτόν που εφαρμόζουν επί του παρόντος οι συμμετέχοντες σε από κοινού ελεγχόμενα περιουσιακά στοιχεία ή σε από κοινού ελεγχόμενες δραστηριότητες. Το πρότυπο παρέχει επίσης διευκρινίσεις σχετικά με τους συμμετέχοντες σε από κοινού συμφωνίες, χωρίς να υπάρχει από κοινού έλεγχος.

ΔΠΧΑ 12 «Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες»

Το ΔΠΧΑ 12 αναφέρεται στις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις μιας οικονομικής οντότητας, συμπεριλαμβανομένων σημαντικών κρίσεων και υποθέσεων, οι οποίες επιτρέπουν στους αναγνώστες των οικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τη φύση, τους κινδύνους και τις οικονομικές επιπτώσεις που σχετίζονται με τη συμμετοχή της οικονομικής οντότητας σε θυγατρικές, συγγενείς, από κοινού συμφωνίες και μη ενοποιούμενες οικονομικές οντότητες (structured entities). Μία οικονομική οντότητα έχει τη δυνατότητα να προβεί σε κάποιες ή όλες από τις παραπάνω γνωστοποιήσεις χωρίς να είναι υποχρεωμένη να εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 12 στο σύνολό του, ή το ΔΠΧΑ 10 ή 11 ή τα τροποποιημένα ΔΛΠ 27 ή 28.

ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση) «Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις»

Το Πρότυπο αυτό δημοσιεύθηκε ταυτόχρονα με το ΔΠΧΑ 10 και σε συνδυασμό, τα δύο πρότυπα αντικαθιστούν το ΔΛΠ 27 «Ενοποιημένες και Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις». Το τροποποιημένο ΔΛΠ 27 ορίζει το λογιστικό χειρισμό και τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις αναφορικά με τις συμμετοχές σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς όταν μία οικονομική οντότητα ετοιμάζει ατομικές οικονομικές καταστάσεις. Παράλληλα, το Συμβούλιο μετέφερε στο ΔΛΠ 27 όρους του ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις» και του ΔΛΠ 31 «Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες» που αφορούν τις ατομικές οικονομικές καταστάσεις.

ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση) «Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες»

Το ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες» αντικαθιστά το ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις». Ο σκοπός αυτού του Προτύπου είναι να ορίσει τον λογιστικό χειρισμό αναφορικά με τις επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις και να παραθέσει τις απαιτήσεις για την εφαρμογή της μεθόδου της καθαρής θέσης κατά τη λογιστική των επενδύσεων σε συγγενείς και κοινοπραξίες, όπως προκύπτει από τη δημοσίευση του ΔΠΧΑ 11.

ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 11 και ΔΠΧΑ 12 (Τροποποίηση) «Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, από κοινού συμφωνίες και γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες: Οδηγίες μετάβασης»

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

ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 12 και ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση) «Εταιρείες Επενδύσεων»

Η τροποποίηση του ΔΠΧΑ 10 ορίζει μία εταιρεία επενδύσεων και παρέχει μία εξαίρεση από την ενοποίηση. Πολλά επενδυτικά κεφάλαια και παρόμοιες εταιρείες που πληρούν τον ορισμό των εταιρειών επενδύσεων εξαιρούνται από την ενοποίηση των περισσότερων θυγατρικών τους, οι οποίες λογιστικοποιούνται ως επενδύσεις σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, παρόλο που ασκείται έλεγχος. Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 12 εισάγουν τις γνωστοποιήσεις που χρειάζεται να παρέχει μια εταιρεία επενδύσεων.

ΔΛΠ 36 (Τροποποίηση) «Γνωστοποιήσεις ανακτήσιμης αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων»

Αυτή η τροποποίηση απαιτεί: α) την γνωστοποίηση της ανακτήσιμης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου ή μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών (ΜΔΤΡ) όταν έχει αναγνωριστεί ή αναστραφεί μια ζημιά απομείωσης και β) λεπτομερείς γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης όταν έχει αναγνωριστεί ή αναστραφεί μια ζημιά απομείωσης. Επίσης, αφαιρεί την απαίτηση να γνωστοποιηθεί η ανακτήσιμη αξία όταν μία ΜΔΤΡ περιέχει υπεραξία ή άυλα περιουσιακά στοιχεία με απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή και δεν υπάρχει απομείωση.

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

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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

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

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

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

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

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

ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»

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

ΔΠΧΑ 8 «Λειτουργικοί τομείς»

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

ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας»

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

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

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

ΔΛΠ 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών»

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

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

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

ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»

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

ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας»

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

ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε ακίνητα»

Το πρότυπο τροποποιήθηκε προκειμένου να διευκρινιστεί πως το ΔΛΠ 40 και το ΔΠΧΑ 3 δεν είναι αμοιβαίως αποκλειόμενα.

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Το ΔΠΧΑ 9 αντικαθιστά μέρος του ΔΛΠ 39 που αφορά στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Το ΣΔΛΠ («Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων») στις επόμενες φάσεις του έργου θα επεκτείνει το ΔΠΧΑ 9. 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.

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Λογιστική αντιστάθμισης και τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9, ΔΠΧΑ 7 και ΔΛΠ 39»

Το ΣΔΛΠ (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων) εξέδωσε το ΔΠΧΑ 9 Λογιστική Αντιστάθμισης, την τρίτη φάση στο έργο αντικατάστασης του ΔΛΠ 39, το οποίο καθιερώνει μία προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασισμένη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο τρέχων μοντέλο του ΔΛΠ 39. Η δεύτερη τροποποίηση απαιτεί να



αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα οι αλλαγές στην εύλογη αξία μίας υποχρέωσης της οντότητας η οποία οφείλεται σε αλλαγές του πιστωτικού κινδύνου της ίδιας της οντότητας και η τρίτη τροποποίηση αφαιρεί την υποχρεωτική ημερομηνία εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»

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

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

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

ΔΠΧΑ 11 (Τροποποίηση) «Από κοινού Συμφωνίες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016)

Αυτή η τροποποίηση απαιτεί από έναν επενδυτή να εφαρμόσει την μέθοδο της εξαγοράς όταν αποκτά συμμετοχή σε μία από κοινού δραστηριότητα η οποία αποτελεί μία 'επιχείρηση'. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 38 (Τροποποιήσεις) «Διευκρίνιση των Επιτρεπτών Μεθόδων Απόσβεσης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016)

Αυτή η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η χρήση μεθόδων βασισμένων στα έσοδα δεν είναι κατάλληλες για τον υπολογισμό των αποσβέσεων ενός περιουσιακού στοιχείου και επίσης διευκρινίζει πως τα έσοδα δεν θεωρούνται κατάλληλη βάση επιμέτρησης της ανάλωσης των οικονομικών οφελών που ενσωματώνονται σε ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο. Αυτές οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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 επακριβώς με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν από τη διοίκηση κατά τη σύνταξη της ενδιάμεσης ενοποιημένης συνοπτικής οικονομικής πληροφόρησης είναι παρόμοιες με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν κατά τη σύνταξη των ετήσιων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013.

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 μισθώτρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Διοίκηση του Ομίλου προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «ευλόγων αξιών» βασιζόμενη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών.

Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, η Διοίκηση του Ομίλου 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 των οικονομικών καταστάσεων. Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις της Διοίκησης για τον προσδιορισμό της «εύλογης αξίας» είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια στην αγορά, κενές περιόδους, υποχρεώσεις συντήρησης, καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της Εταιρείας και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά.

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

3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

Κατηγοριοποίηση προσφάτως αγορασθέντων ακινήτων σαν επενδυτικά ακίνητα ή ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα.

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

4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

4.1 Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

Ο Όμιλος εκτίθεται σε ορισμένους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (κίνδυνο τιμών και κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, δάνεια, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις. Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από την διοίκηση του Ομίλου. Η διαχείριση κινδύνων εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων όπως: κίνδυνος αγοράς, πιστωτικός κίνδυνος και κίνδυνος ρευστότητας.

Η ενδιάμεση συνοπτική οικονομική πληροφόρηση δεν περιλαμβάνει γνωστοποίηση όλων των χρηματοοικονομικών κινδύνων που απαιτούνται κατά τη σύνταξη των ετήσιων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων και πρέπει να εξετάζονται σε συνάρτηση με τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις του ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013.

4.2 Κίνδυνος ταμειακών ροών

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. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων.

Σε σχέση με την 31 Δεκεμβρίου 2013 δεν υπήρξε σημαντική μεταβολή των συμβατικών υποχρεώσεων της εταιρείας.

4.3 Εκτίμηση εύλογης αξίας

Τα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας που αποτιμούνται σε εύλογες αξίες αποτελούνται κυρίως από επενδυτικά ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρούνται στην εύλογη αξία βάσει εκτιμήσεων της διοίκησης οι οποίες υποστηρίζονται από εκθέσεις Ανεξάρτητου Ορκωτού Εκτιμητή όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν. 2778/1999, με βάση τις μεθόδους που είναι αποδεκτές από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων και κτηματαγοράς και μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών).

Οι κύριες παραδοχές είναι:

α) Συντελεστής κεφαλαιοποίησης (yield), ανάλογα με την κατηγορία και τα χαρακτηριστικά του ακινήτου και

β) Συντελεστής προεξόφλησης (discount rate), ο οποίος διακυμαίνεται ανάλογα με την κατηγορία και το συντελεστή κεφαλαιοποίησης του ακινήτου.

Κατά την τρέχουσα περίοδο η αρνητική πορεία της οικονομίας και η συρρίκνωση της εμπορικής δραστηριότητας οδήγησαν στη μείωση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων του ομίλου.

Τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου παρατίθενται αναλυτικά στη σημείωση 7.

**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

01.01.2014-31.03.2014	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	191.151,29	715.092,30	107.170,98	25.537,88	0,00	1.038.952,45
Λοιπά έσοδα	0,00	0,00	0,00	0,00	7.062,86	7.062,86
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	191.151,29	715.092,30	107.170,98	25.537,88	7.062,86	1.046.015,31
Έσοδα από τόκους	0,00	0,00	0,00	0,00	39.964,46	39.964,46
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(79.924,10)				(201,12)	(80.125,22)
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	(73.260,67)	(40.716,09)	(24.971,64)	(12.724,53)	(162.073,74)	(313.746,67)
Κέρδη προ φόρων	37.966,52	674.376,21	82.199,34	12.813,35	(115.247,54)	692.107,88
Φόρος εισοδήματος	(7.138,65)	(13.002,00)	(2.175,11)	(1.427,68)	(1.938,49)	(25.681,93)
Κέρδη μετά από φόρους	30.827,87	661.374,21	80.024,23	11.385,67	(117.186,03)	666.425,95
31.03.2014	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	22.843.669,00	41.606.397,00	6.960.364,00	4.568.577,00	73.609,78	76.052.616,78
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	22.843.669,00	41.606.397,00	6.960.364,00	4.568.577,00	73.609,78	76.052.616,78
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	369.652,63	228.443,85	0,00	41.445,49	11.479.534,07	12.119.076,04
Σύνολο υποχρεώσεων	23.213.321,63	41.834.840,85	6.960.364,00	4.610.022,49	11.553.143,85	88.171.692,82
	7.887.389,19		0,00	0,00	797.910,83	8.685.300,02
01.01.2013-31.03.2013	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	168.019,89	887.650,32	107.920,98	27.467,28	0,00	1.191.058,47
Λοιπά έσοδα	0,00	0,00	0,00	0,00	27.708,67	27.708,67
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	168.019,89	887.650,32	107.920,98	27.467,28	27.708,67	1.218.767,14
Έσοδα από τόκους	0,00	0,00	0,00	0,00	99.642,46	99.642,46
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(99.590,85)				(121,32)	(99.712,17)
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	(69.459,94)	(48.872,36)	(20.175,67)	(12.166,90)	(212.607,42)	(363.282,29)
Κέρδη προ φόρων	(1.030,90)	838.777,96	87.745,31	15.300,38	(85.377,61)	855.415,14
Φόρος εισοδήματος	(9.948,79)	(19.516,84)	(3.216,83)	(2.025,99)	(4.196,62)	(38.905,07)
Κέρδη μετά από φόρους	(10.979,69)	819.261,12	84.528,48	13.274,39	(89.574,23)	816.510,07
31.12.2013	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	22.843.669,00	41.606.397,00	6.960.364,00	4.568.577,00	75.778,87	76.054.785,87
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	22.843.669,00	41.606.397,00	6.960.364,00	4.568.577,00	75.778,87	76.054.785,87
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	462.849,42	122.376,34	0,00	36.128,56	10.829.602,25	11.450.956,57
Σύνολο Υποχρεώσεων	23.306.518,42	41.728.773,34	6.960.364,00	4.604.705,56	10.905.381,12	87.505.742,44
	7.712.174,79	0,00	0,00	0,00	973.600,80	8.685.775,59

Σχετικά με την παραπάνω ανάλυση των επιχειρηματικών τομέων αναφέρουμε ότι:

**TRASTOR**

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

6 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεργούνται κάτω από κανονικές συνθήκες.

Τα υπόλοιπα και οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη παρατίθενται παρακάτω:

Ο ΟΜΙΛΟΣ

	31.03.2014		01.01.2014-31.03.2014	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
PASAL DEVELOPMENT S.A.	4.763.200,00	0,00	0,00	91.750,00
Τράπεζα Πειραιώς	4.860.894,90	7.612.428,41	715.800,59	79.924,10
ACT SERVICES A.E.	0,00	1.910,73	0,00	3.454,71
ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α.Ε	57.500,00	0,00	0,00	0,00
PARKING ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α.Ε	7.500,00	0,00	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	9.689.094,90	7.614.339,14	715.800,59	175.128,81

	31.12.2013		01.01.2013-31.03.2013	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
PASAL DEVELOPMENT S.A.	4.706.800,00	0,00	0,00	91.750,00
Τράπεζα Πειραιώς	4.441.419,44	7.546.784,94	889.698,19	99.567,85
ACT SERVICES A.E.	0,00	2.343,16	0,00	1.054,71
ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α.Ε	57.500,00	0,00	0,00	0,00
PARKING ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α.Ε	7.500,00	0,00	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	9.213.209,44	7.549.128,10	889.698,19	192.372,56

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31.03.2014		01.01.2014-31.03.2014	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
PASAL DEVELOPMENT S.A.	4.763.200,00	0,00	0,00	91.750,00
REMBO SA	0,00	8.097,00	750,00	0,00
ACT SERVICES A.E.	0,00	1.910,73	0,00	3.454,71
ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α.Ε	57.500,00	0,00	0,00	0,00
PARKING ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α.Ε	7.500,00	0,00	0,00	0,00
Τράπεζα Πειραιώς	4.743.734,85	14.245,93	715.800,59	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	9.571.934,85	24.253,66	716.550,59	95.204,71

	31.12.2013		01.01.2013-31.03.2013	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
PASAL DEVELOPMENT S.A.	4.706.800,00	0,00	0,00	91.750,00
REMBO SA	0,00	0,00	750,00	0,00
ACT SERVICES A.E.	0,00	2.343,16	0,00	1.054,71
ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α.Ε	57.500,00	0,00	0,00	0,00
PARKING ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α.Ε	7.500,00	0,00	0,00	0,00
Τράπεζα Πειραιώς	4.374.575,23	14.245,93	889.698,19	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	9.146.375,23	16.589,09	890.448,19	92.804,71

**TRASTOR**

Οι απαιτήσεις από την Τράπεζα Πειραιώς, αφορούν καταθέσεις, οι υποχρεώσεις αφορούν ομολογιακό δάνειο της θυγατρικής REMBO για την αγορά του υφιστάμενου ακινήτου της, τα έσοδα αφορούν μισθώματα επενδυτικών ακινήτων και τόκους καταθέσεων ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους δανείων. Τα έξοδα, με την PASAL DEVELOPMENT S.A., αφορούν παροχή υπηρεσιών και εργασίες ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας. Οι απαιτήσεις από τους ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α.Ε., PARKING ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α.Ε. και PASAL DEVELOPMENT S.A αφορούν απαίτηση επιστροφής προκαταβολής για αγορά ακινήτου (βλέπε σημείωση 9).

ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Για την περίοδο από 01.01.2014 έως 31.03.2014, οι μικτές αμοιβές των μελών του Δ.Σ. ανήλθαν στο ποσό των € 22.913,37 έναντι € 19.549,95 της περιόδου 01.01.2013 έως 31.03.2013, και οι αμοιβές διευθυντικών στελεχών ανήλθαν στο ποσό των € 13.200,00 έναντι € 13.200,00 της περιόδου 01.01.2013 έως 31.03.2013.

7 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

Οι επενδύσεις του Ομίλου σε ακίνητα αναλύονται ως ακολούθως:

Ο Όμιλος

Χρήση	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια υγρών καυσίμων	Σταθμοί Αυτοκινήτων	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 1/1/2014	22.843.669,00	41.606.397,00	6.960.364,00	4.568.577,00	75.979.007,00
Προσθήκες	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Εύλογη αξία 31/03/2014	22.843.669,00	41.606.397,00	6.960.364,00	4.568.577,00	75.979.007,00

Ο Όμιλος

Χρήση	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια υγρών καυσίμων	Σταθμοί Αυτοκινήτων	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 1/1/2013	22.226.479,00	45.119.836,00	7.352.746,00	4.617.311,00	79.316.372,00
Αποτελέσματα (Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	(447.010,00)	(2.455.439,00)	(392.382,00)	(62.264,20)	(3.357.095,20)
Αλλαγή χρήσης ακινήτου	1.058.000,00	(1.058.000,00)	0,00	0,00	0,00
Προσθήκες	6.200,00	0,00	0,00	13.530,20	19.730,20
Εύλογη αξία 31/12/2013	22.843.669,00	41.606.397,00	6.960.364,00	4.568.577,00	75.979.007,00

Η Εταιρεία

Χρήση	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια υγρών καυσίμων	Σταθμοί Αυτοκινήτων	Σύνολο 31/03/2014
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 1/1/2014	12.852.240,00	41.606.397,00	6.960.364,00	4.568.577,00	65.987.578,00
Προσθήκες	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Εύλογη αξία 31/03/2014	12.852.240,00	41.606.397,00	6.960.364,00	4.568.577,00	65.987.578,00

Η Εταιρεία

Χρήση	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια υγρών καυσίμων	Σταθμοί Αυτοκινήτων	Σύνολο 31/12/2013
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 1/1/2013	11.677.411,00	45.119.836,00	7.352.746,00	4.617.311,00	68.767.304,00
Αποτελέσματα (Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	110.629,00	(2.455.439,00)	(392.382,00)	(62.264,20)	(2.799.456,20)
Αλλαγή χρήσης ακινήτου	1.058.000,00	(1.058.000,00)	0,00	0,00	0,00
Προσθήκες	6.200,00	0,00	0,00	13.530,20	19.730,20
Εύλογη αξία 31/12/2013	12.852.240,00	41.606.397,00	6.960.364,00	4.568.577,00	65.987.578,00

**TRASTOR**

Οι επενδύσεις σε ακίνητα εκτιμώνται στην εύλογη αξία κάθε εξάμηνο βάσει εκτιμήσεων της διοίκησης οι οποίες στηρίζονται σε ανεξάρτητες εκτιμήσεις ανεξάρτητου ορκωτού εκτιμητή. 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 31.12.2013 με βάση τις από 10.01.2014 εκθέσεις εκτίμησης του ανεξάρτητου ορκωτού εκτιμητή Νικόλαου Πρωτονοτάριου, 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 € 3.357.095,20 και € 2.799.456,20 αντίστοιχα.

Επί των επενδυτικών ακινήτων 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. Η οριστική απόφαση αναμένεται εντός του 2014. 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.

8 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.03.2014	31.12.2013	31.03.2014	31.12.2013
Πελάτες – Μισθωτές ακινήτων	457.633,81	441.851,03	308.054,31	366.316,50
Επιταγές εισπρακτέες πελατών	125.493,11	130.192,49	125.493,11	130.192,49
Γραμμάτια εισπρακτέα πελατών	35.142,07	35.142,07	35.142,07	35.142,07
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς πελάτες	(98.397,93)	(98.397,93)	(98.397,93)	(98.397,93)
ΣΥΝΟΛΑ	519.871,06	508.787,66	370.291,56	433.253,13

9 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.03.2014	31.12.2013	31.03.2014	31.12.2013
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις				
Εγγυήσεις	80.638,56	80.638,56	67.428,56	67.428,56
ΣΥΝΟΛΑ	80.638,56	80.638,56	67.428,56	67.428,56
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις				
Λοιποί Χρεώστες	275.292,52	245.322,91	258.553,52	234.727,07
Επιταγές/ Γραμμάτια εισπρακτέα	6.156,02	6.156,02	6.156,02	6.156,02
Έξοδα επόμενων χρήσεων	228.648,25	21.984,91	223.861,87	15.454,50
Έσοδα χρήσης δεδουλευμένα	56.704,54	44.752,80	48.486,30	32.974,80
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις κατά συνδεδεμένων επιχειρήσεων	4.756.400,00	4.700.000,00	4.756.400,00	4.700.000,00
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς χρεώστες	(7.812,69)	(7.812,69)	(7.812,69)	(7.812,69)
ΣΥΝΟΛΑ	5.315.388,64	5.010.403,95	5.285.645,02	4.981.499,70

Στις βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις περιλαμβάνεται προκαταβολή για αγορά ακινήτου, από την εταιρεία PASAL DEVELOPMENT SA. Το υπογεγραμμένο προσύμφωνο για την εγκεκριμένη αγορά ακινήτου στο 27^ο χλμ. της Παλαιάς Εθνικής οδού Αθηνών - Κορίνθου στην Ελευσίνα ακυρώθηκε λόγω αλλαγής του Ν. 2778/99 όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.4141/2013 ο οποίος απαγορεύει πλέον την αγορά ακινήτου από βασικό μέτοχο. Η PASAL DEVELOPMENT θα υποβάλλει πρόταση με τους όρους και το χρονοδιάγραμμα επιστροφής του παραπάνω ποσού έως την 30.09.2014.

**10 ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ**

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

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.03.2014	31.12.2013	31.03.2014	31.12.2013
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Ομολογιακά Τραπεζικά δάνεια	7.363.125,00	7.363.125,00	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	7.363,125,00	7.363,125,00	0,00	0,00
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Ομολογιακά Τραπεζικά δάνεια	169.414,01	169.414,01	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	169.414,01	169.414,01	0,00	0,00

Οι δανειακές υποχρεώσεις, αφορούν ομολογιακά δάνεια της θυγατρικής εταιρείας REMBO A.E. Τα ομολογιακά δάνεια έχουν ληφθεί 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 έχει εγγυηθεί η εταιρεία TRASTOR ΑΕΕΑΠ. Οι πληρωμές των τόκων γίνονται ανά εξάμηνο, με επιτόκιο που υπολογίζεται σε Euribor εξαμήνου πλέον περιθωρίου.

Το ομολογιακό δάνειο λογιστικοποιείται στην αναπόσβεστη αξία του.

11 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.03.2014	31.12.2013	31.03.2014	31.12.2013
Πιστωτές διάφοροι	170.692,55	85.117,90	133.197,58	56.141,34
Χαρτόσημο & ΟΓΑ μισθωμάτων	175.660,50	140.441,75	161.422,86	130.529,42
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	264.150,76	158.865,39	46.817,28	74.627,91
Επιταγές πληρωτέες	854,39	7.665,84	854,39	7.665,84
Μερίσματα πληρωτέα	17.588,28	20.421,63	17.588,28	20.421,63
ΣΥΝΟΛΑ	628.946,48	412.512,51	359.880,39	289.386,14

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

12 ΦΟΡΟΙ

Η Εταιρεία, σύμφωνα με την παράγρ. 8 του άρθρου 15 του Ν.3522/2006, φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με τον ίδιο τρόπο φορολογείται και η REMBO A.E. από την ημερομηνία που κατέστη θυγατρική της Εταιρείας. Επομένως δεν υφίστανται προσωρινές φορολογικές διαφορές, που να δημιουργούν αντίστοιχη αναβαλλόμενη φορολογία.

Το ποσό του φόρου € 25.681,93 για τον Όμιλο και €22.521,85 για την εταιρία, αφορά πρόβλεψη φόρου α' τριμήνου 2014. Στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εμφανίζεται επίσης α) το ειδικό τέλος ηλεκτροδοτούμενων επιφανειών ποσού € 199.491,75, το οποίο καταβάλλεται σε δόσεις και β) φόρος εισοδήματος από αναπροσαρμογή ακινήτων του Ν 2065/92 για τη χρήση 2008 ποσού €167.831,52.

Σύμφωνα με το Ν 4223/2013 (ΦΕΚ Α-287-31.12.2013) (άρθρο 33 παρ. 5) ορίζεται πλέον ρητά ότι οι ΑΕΕΑΠ εξαιρούνται από την φορολόγηση υπεραξίας των ακινήτων τους καθώς επικαιροποιούν την αξία των ακινήτων τους κάθε έξι μήνες, οπότε δεν τίθεται θέμα αναπροσαρμογής σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 20 του ν. 2065/1992.

Η αιτιολογική έκθεση του νόμου ρητά αναφέρει σαν λανθασμένη την υπ' αριθ. 3425/13 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών (ΔΠρΑθ) που έκρινε ότι η TRASTOR είχε υποχρέωση αναπροσαρμογής της αξίας των παγίων της.

Η Εταιρεία έχει ασκήσει (α) έφεση κατά της ως άνω απόφασης του ΔΠρΑθ (β) προσφυγή ενώπιον της Υπηρεσίας Εσωτερικής Επανεξέτασης της γ.γ. Δημοσίων Εσόδων, διεκδικώντας την επιστροφή, μετά την προαναφερθείσα νομοθετική διευκρίνιση, συνολικού ποσού € 589.012,04, το οποίο θα καταχωρηθεί στα έσοδα με την είσπραξη του.

Η θυγατρική της και μοναδική ενοποιούμενη εταιρεία REMBO A.E. δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά τη χρήση 2010

**TRASTOR**

Για τις χρήσεις 2011, 2012 και 2013 ο Όμιλος και η Εταιρία έχουν υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 82 παραγρ. 5 Ν. 2238/1994.

13 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα λειτουργικά έξοδα ακινήτων αναλύονται ως ακολούθως:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.03.2014	01.01-31.03.2013	01.01-31.03.2014	01.01-31.03.2013
Αμοιβές διαχείρισης ακινήτων	78.300,00	77.800,00	78.300,00	77.800,00
Ασφάλιστρα	18.853,14	25.084,07	18.853,14	23.144,76
Συντηρήσεις - κοινόχρηστα	27.412,77	26.331,38	27.412,77	24.809,88
Φόροι - τέλη	18.664,33	6.498,23	18.664,33	5.751,94
Λοιπά έξοδα	8.442,69	14.961,19	8.442,69	13.711,19
ΣΥΝΟΛΑ	151.672,93	150.674,87	151.672,93	145.217,77

Οι φόροι τέλη περιλαμβάνουν κυρίως τον μη εκπιπόμενο ΦΠΑ που αναλογεί στα έξοδα των ακινήτων.

14 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.03.2014	01.01-31.03.2013	01.01-31.03.2014	01.01-31.03.2013
Φόροι - τέλη	49.416,02	74.650,92	48.814,02	74.308,92
Έξοδα δημοσιεύσεων	1.154,11	6.797,56	1.154,11	6.218,12
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	22.913,37	19.549,95	22.913,37	19.549,95
Ενοίκια	5.250,00	5.250,00	5.250,00	5.250,00
Αμοιβές τρίτων	31.147,26	48.219,06	31.147,26	48.219,06
Προβλέψεις για επισφαλείς πελάτες	0,00	1.956,26	0,00	1.956,26
Διάφορα έξοδα	22.511,19	24.002,04	22.091,19	23.667,33
ΣΥΝΟΛΑ	132.391,95	180.425,79	131.369,95	179.169,64

Οι φόροι τέλη περιλαμβάνουν κυρίως τον μη εκπιπόμενο ΦΠΑ που αναλογεί στα λοιπά μη λειτουργικά έξοδα.

15 ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

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

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.03.2014	01.01-31.03.2013	01.01-31.03.2014	01.01-31.03.2013
Κέρδη / Ζημίες μετά από φόρους	666.425,95	816.510,07	681.720,77	868.380,76
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	54.888.240	54.888.240	54.888.240	54.888.240
Βασικά κέρδη / ζημίες ανά μετοχή (ποσά σε €)	0,0121	0,0149	0,0124	0,0158

16 ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Το προτεινόμενο από το Διοικητικό Συμβούλιο μέρισμα, προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, για την χρήση 2013, είναι € 0,09 ανά μετοχή, ήτοι ποσό € 4.939.941,60.

17 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά της Εταιρείας και του Ομίλου, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31.03.2014 που θα επηρέαζαν την οικονομική κατάστασή του.

18 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Το μέρισμα της χρήσης 2013, το οποίο ανήλθε σε € 4.939.941,60, εγκρίθηκε από τη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε στις 23.04.2014 και ως έναρξη καταβολής ορίστηκε η 05.05.2014

Αθήνα, 30 Μαΐου 2014

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ Δ.Σ.

ΤΟ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
ΜΕΛΟΣ ΔΣ

Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΕ 238589

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ
ΑΔΤ ΑΗ 093898

ΜΑΡΙΑ Π. ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ
Α.Δ.Τ. ΑΚ 546999
Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε. Α / 16009