

REMBO S.A.

**REMBO ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
& ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

**της χρήσης
από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2011**

**σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς
που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση**

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ**ΣΕΛΙΔΑ**

Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων	3
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	5
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	8
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	9
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	10
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	11
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	12
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	12
2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	12
2.1 Βάση κατάρτισης των Οικονομικών Καταστάσεων	12
2.2 Πληροφόρηση κατά τομέα	12
2.3 Συναλλαγματικές μετατροπές	12
2.4 Επενδύσεις σε ακίνητα	13
2.5 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	13
2.6 Απαιτήσεις από πελάτες	13
2.7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	14
2.8 Μετοχικό Κεφάλαιο	14
2.9 Προβλέψεις	14
2.10 Δανειακές υποχρεώσεις	14
2.11 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14
2.12 Διανομή μερισμάτων	14
2.13 Φόρος εισοδήματος- Αναβαλλόμενη φορολογία	14
2.14 Αναγνώριση εσόδων και εξόδων	14
2.15 Έξοδα από Τόκους	14
2.16 Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες	15
3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	18
3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	18
3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	19
4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	19
4.1 Διαχείριση επιχειρηματικών κινδύνων	19
4.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου	20
5 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	21
6 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ	21
7 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	22
8 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	22
9 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	22
10 ΚΕΡΔΗ ΕΙΣ ΝΕΟ	22
11 ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	23
12 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	23
13 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	23
14 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	24
15 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	24
16 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	24
17 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΤΟΚΟΥΣ / ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	24
18 ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	25
19 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	25
20 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	25
21 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	25
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΑΠΟ 01.01.2011 ΕΩΣ 31.12.2011	26

Έκθεση σημβουλίου προς την Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων
της REMBO ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ
& ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε για έγκριση, σύμφωνα με το νόμο και το Καταστατικό της εταιρίας, τις οικονομικές καταστάσεις, που καλύπτουν το χρονικό διάστημα από 1 Ιανουαρίου 2011 έως 31 Δεκεμβρίου 2011 και να σας εκθέσουμε τα ακόλουθα, σχετικά με τη δραστηριότητα της εταιρίας κατά τη διάρκεια της χρήσεως, την οικονομική θέση και την προβλεπόμενη από το Διοικητικό Συμβούλιο πορεία της, στην αμέσως επόμενη χρήση.

Εξέλιξη εργασιών

- Το αρνητικό επενδυτικό κλίμα επηρέασε σε σημαντικό βαθμό τις μισθωτικές αποδόσεις σε όλες τις κατηγορίες ακινήτων, που σε συνδυασμό με τις πιέσεις στην αγορά οδήγησαν την αποτίμηση της εύλογης αξίας του ακινήτου της Εταιρίας την 31.12.2011 στα € 11.245 χιλ. από € 13.028 χιλ. την 31.12.2010. Σαν επακόλουθο, τα αποτελέσματα από την αναπροσαρμογή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ανήλθαν σε ζημίες € 1.783 χιλ. έναντι ζημιών € 460 χιλ. κατά την χρήση του 2010. Η αποτίμησή τους έγινε από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών.

- Τα έσοδα της Εταιρίας από μισθώματα μειώθηκαν κατά 28,7% σε σχέση με την προηγούμενη χρήση και ανήλθαν σε € 640 χιλ. έναντι € 898 χιλ. το 2010 λόγω των πιέσεων της αγοράς.

-Τα λειτουργικά έξοδα της Εταιρίας για το 2011 ανήλθαν σε € 394 χιλ. έναντι € 38 χιλ. Η αύξηση των εξόδων οφείλεται σε μη επαναλαμβανόμενα έξοδα ύψους € 373 χιλ. που αφορούν διαγραφές απαιτήσεων. Τα λειτουργικά έξοδα της Εταιρίας χωρίς τα ανωτέρω έξοδα ανήλθαν σε € 21 χιλ. παρουσιάζοντας μείωση κατά 44,7%

-Οι προ φόρων ζημίες της Εταιρίας για το 2011 ανήλθαν σε € 2.025 χιλ. έναντι κερδών € 66 χιλ. το 2010, μεταβολή η οποία οφείλεται κατά κύριο λόγο στην αρνητική αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας του ακινήτου της Εταιρίας την 31.12.2011.

-Οι ζημίες μετά φόρων διαμορφώθηκαν σε € 2.077 χιλ. έναντι κερδών € 38 χιλ. το 2010.

Οικονομική θέση της Εταιρίας**Διαθέσιμα - Δανεισμός**

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρίας την 31/12/2011, ανήλθαν σε € 5 χιλ. έναντι € 553 χιλ. την 31/12/2010.

Τα υπόλοιπα δανείων της Εταιρίας την 31/12/2011 ανήλθαν σε € 7.438 χιλ. έναντι € 8.500 χιλ. την 31/12/2010

Προσττικές - Κυριότεροι Κίνδυνοι και Αβεβαιότητες

Η ελληνική οικονομία το 2011 παρουσίασε μεγάλη ύφεση η οποία αναμένεται να συνεχιστεί και το 2012.

Σημαντικοί παράγοντες που επηρεάζουν αρνητικά τις προοπτικές της αγοράς ακινήτων στο σύνολο της περιλαμβάνουν την μείωση των διαθέσιμων εισοδημάτων λόγω της ύφεσης και της αυξημένης φορολογίας, την αδυναμία χρηματοδότησης επενδύσεων από το τραπεζικό σύστημα και τον δημόσιο τομέα και το ασταθές φορολογικό περιβάλλον, σε συνδυασμό με τις δομικές αδυναμίες της ελληνικής κτηματαγοράς. Θετικές επιδράσεις αναμένονται από την άνοδο του τουρισμού και την αναδιάρθρωση του νομικού πλαισίου (χρήσεις γης, αδειοδότηση οικοδομών, ολοκλήρωση κτηματολογίου κλπ).

Οι αρνητικές προοπτικές της ελληνικής οικονομίας έχουν επηρεάσει αρνητικά όλες τις κατηγορίες ακινήτων και ιδιαίτερα τα εμπορικά ακίνητα διότι η μείωση των διαθέσιμων εισοδημάτων και κατ' επέκταση της κατανάλωσης (έως και 40% ή και περισσότερο σε ορισμένες περιπτώσεις), έχουν επιφέρει σημαντικό πλήγμα στο λιανεμπόριο που αποτελεί την βάση για την κατηγορία αυτή. Βασικό χαρακτηριστικό της για το 2011 είναι η αύξηση των κενών χώρων και οι επαναδιαπραγματεύσεις των ενοικίων. Εκτιμάται ότι τα επίπεδα των μισθωμάτων μειώθηκαν σημαντικά σε περιοχές υψηλής εμπορικότητας και περισσότερο σε δευτερεύουσες αγορές όπου πια παρατηρείται και μεγάλος αριθμός κενών καταστημάτων (το ποσοστό των κενών καταστημάτων εκτιμάται ότι ανέρχεται σήμερα σε 15% με 30% ανάλογα με την περιοχή). Επίσης σημειώθηκε αύξηση των αποδόσεων σε επίπεδα πάνω από 7,5% για καταστήματα πρώτης κατηγορίας και άνω του 8,0% για καταστήματα σε δευτερεύουσες τοποθεσίες.

Λαμβάνοντας υπόψη τις εξελίξεις στην ελληνική και διεθνή αγορά ακινήτων, η Εταιρία, για το 2012 θα επιδιώξει τη βελτίωση των αποτελεσμάτων και των ταμειακών της ροών, εκμεταλλεύομενη την μίσθωση του ακινήτου στην Λ. Αλίμου 30 στον Άλιμο

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε ορισμένους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (συναλλαγματικός κίνδυνος, κίνδυνος τιμών και κίνδυνος ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας και κίνδυνο κτηματαγοράς.

Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από τη διοίκηση της Εταιρείας. Η διαχείρισης κινδύνων εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων όπως: κίνδυνος αγοράς, πιστωτικός κίνδυνος, κίνδυνος ρευστότητας και κίνδυνος κτηματαγοράς.

α) Κίνδυνος αγοράς

1) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία λειτουργεί σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (Ελλάδα) και δεν είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα.

2) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, η Εταιρεία συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους μισθωτές για διάρκεια τουλάχιστον 16 ετών, στις οποίες οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον έως και 2%. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

3) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων.

Η έκθεση της εταιρίας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται κυρίως από τραπεζικά δάνεια. Η εταιρία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική της θέση καθώς και τις ταμειακές της ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων.

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικά τοκοφόρα περιουσιακά στοιχεία και συνεπώς δεν υπόκειται σε κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων. Αντίθετα είναι ευαίσθητη στις μεταβολές της εύλογης αξίας των ακινήτων της που μπορεί να οφείλονται στις διακυμάνσεις των επιτοκίων.

β) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας διατηρείται σε χαμηλά επίπεδα, μέσω της διαθεσιμότητας επαρκών πιστωτικών ορίων και ικανής πιστοληπτικής ικανότητας.

γ) Πιστωτικός κίνδυνος

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

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις.

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, καθώς και ε) τις τάσεις εμπορικής αναβάθμισης ή υποβάθμισης της συγκεκριμένης περιοχής του ακινήτου.

Σε γενικότερο επίπεδο, όταν η οικονομία είναι ισχυρή ή/ και διανύει περιόδους οικονομικής ανάπτυξης, με χαμηλό πληθωρισμό και επιπόκια, 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.

Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με την Εταιρεία, να διατηρεί μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση.

Δε συντρέχει κίνδυνος κεφαλαίου για την Εταιρεία, λόγω του ύψους των κεφαλαίων και των υποχρεώσεων της. Η όποια αύξηση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της Εταιρείας μπορεί να καλυφθεί είτε από αύξηση του Μετοχικού της Κεφαλαίου, είτε από δανεισμό.

Μερισματική πολιτική

Κατά την εταιρική χρήση από 1 Ιανουαρίου 2011 έως 31 Δεκεμβρίου 2011 η εταιρία δεν θα διανείμει μέρισμα..

Κύριοι Μέτοχοι, με βάση και όσα προαναφέρθηκαν, σας καλώ να εγκρίνετε τις οικονομικές καταστάσεις, που καλύπτουν το χρονικό διάστημα από την 1^η Ιανουαρίου 2011 έως την 31^η Δεκεμβρίου 2011 .

Αθήνα, 09 Απριλίου 2012

Το Διοικητικό Συμβούλιο



Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους (Εταίρους) της Εταιρείας REMBO ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγχαμε τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, «Rembo Ανώνυμος Τεχνική Εμπορική Βιομηχανική Εταιρεία Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων», που αποτελούνται από την κατάσταση οικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2011, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Οικονομικές Καταστάσεις

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

Ευθύνη του Ελεγκτή

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

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

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

**ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία, Λεωφ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι
Τηλ: +30 210 6874400, Φαξ: +30 210 6874444, www.pwcc.gr**

Εθνικής Αντίστασης 17, 55134 Θεσσαλονίκη, Τηλ: +30 2310 488880 Φαξ: +30 2310 459487



Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας «Rembo Ανώνυμος Τεχνική Εμπορική Βιομηχανική Εταιρεία Ανάπτυξης και Ειμετάλλευσης Ακινήτων» κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2011 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

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

ΠραϊσγουωτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Λ. Κηφισίας 268, Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Αθήνα, 10 Απριλίου 2012
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΔΟΓΙΣΤΗΣ

Κωνσταντίνος Μιχαλάτος
ΑΜ ΣΟΕΛ 17701

**REMBO ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
& ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Οικονομικές Καταστάσεις

**της χρήσης
από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2011**

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της REMBO A.E . την 09η Απριλίου 2012 και έχουν αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση www.trastor-reic.gr

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημ.	31.12.2011	31.12.2010
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	11.245.049,00	13.027.724,00
Λοιπές απαιτήσεις	7	<u>13.210,00</u>	<u>13.210,00</u>
		<u>11.258.259,00</u>	<u>13.040.934,00</u>
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Απαιτήσεις από πελάτες	6	13.435,57	59.484,12
Λοιπές απαιτήσεις	7	82.854,56	28.388,38
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	<u>5.083,21</u>	<u>553.174,41</u>
		<u>101.373,34</u>	<u>641.046,91</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		<u>11.359.632,34</u>	<u>13.681.980,91</u>
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	9	130.000,00	120.000,00
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	9	5.088.000,00	3.998.000,00
Κέρδη / ζημίες εις νέο	10	<u>(1.502.284,65)</u>	<u>574.733,11</u>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		<u>3.715.715,35</u>	<u>4.692.733,11</u>
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανειακές υποχρεώσεις	11	7.214.375,00	6.906.250,00
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες εταιρείες		0,00	320.000,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		0,00	0,00
		<u>7.214.375,00</u>	<u>7.226.250,00</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	170.068,15	155.666,91
Δανειακές υποχρεώσεις	11	223.125,00	1.593.750,00
Φόρος εισοδήματος	13	<u>36.348,84</u>	<u>13.580,89</u>
		<u>429.541,99</u>	<u>1.762.997,80</u>
Σύνολο υποχρεώσεων		<u>7.643.916,99</u>	<u>8.989.247,80</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		<u>11.359.632,34</u>	<u>13.681.980,91</u>

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 12 έως 25 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2011

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημ.	01.01.- 31.12.2011	01.01.- 31.12.2010
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	14	639.960,48	898.337,00
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	5	(1.782.675,00)	(459.825,00)
Άλλα έσοδα		0,00	15.879,16
Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων		(1.142.714,52)	454.391,16
Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	15	(120.359,98)	(27.167,43)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	16	(394.449,10)	(10.373,16)
Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων		(514.809,08)	(37.540,59)
Έσοδα από τόκους	17	1.330,58	4.797,85
Χρηματοοικονομικά έξοδα	17	(368.841,04)	(355.751,66)
Κέρδη / ζημίες προ φόρων		(2.025.034,06)	65.896,76
Φόρος εισοδήματος	13	(51.983,70)	(28.195,11)
Κέρδη / ζημίες μετά από φόρους		(2.077.017,76)	37.701,65
Λοιπά συνολικά έσοδα		0,00	0,00
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		(2.077.017,76)	37.701,65

Κατανέμονται σε:

- Μετόχους της μητρικής		(2.077.017,76)	37.701,65
<hr/>			

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

Βασικά & προσαρμοσμένα	18	-16,2903	0,3142
------------------------	----	----------	--------

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 12 έως 25 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2011

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Η ΕΤΑΙΡΙΑ

	Σημείωση	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2010		120.000,00	3.998.000,00	0,00	537.031,46	4.655.031,46
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους 01.01.2010 – 31.12.2010		-	-	-	37.701,65	37.701,65
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2010		120.000,00	3.998.000,00	0,00	574.733,11	4.692.733,11
Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2011		120.000,00	3.998.000,00	0,00	574.733,11	4.692.733,11
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους 01.01.2011 – 31.12.2011		-	-	-	(2.077.017,76)	(2.077.017,76)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		10.000,00	1.090.000,00			1.100.000,00
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2011		130.000,00	5.088.000,00	0,00	(1.502.284,65)	3.715.715,35

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 12 έως 25 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2011

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	<u>Σημ.</u>	01.01.2011-31.12.2011	01.01.2010-31.12.2010
<u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u>			
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων		(2.025.034,06)	65.896,76
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u>			
Προβλέψεις		9.488,51	(99.448,10)
Ζημίες / (Κέρδη) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	5	1.782.675,00	459.825,00
Έσοδα από τόκους		(1.330,58)	(4.797,85)
Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα		368.841,04	355.751,66
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</u>			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		1.632,04	130.261,68
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)		(397.884,45)	(402.970,88)
Μείον :			
Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(296.093,53)	(271.080,36)
Καταβλημένοι φόροι		(29.215,75)	(30.588,56)
<u>Σύνολο εισροών από λειτουργικές δραστηριότητες</u>		(586.921,78)	202.849,35
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u>			
Τόκοι εισπραχθέντες		1.330,58	3.695,49
<u>Σύνολο εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες</u>		1.330,58	3.695,49
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</u>			
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		1.100.000,00	0,00
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια		0,00	320.000,00
Εξοφλήσεις δανείων		(1.062.500,00)	0,00
<u>Σύνολο εισροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>		37.500,00	320.000,00
Καθαρή αύξηση / (μείωση) του ταμείου και ταμειακών ισοδυνάμων		(548.091,20)	526.544,84
<u>Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα έναρξης περιόδου</u>		553.174,41	26.629,57
<u>Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα λήξης περιόδου</u>		5.083,21	553.174,41

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 12 έως 25 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2011

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

Η REMBO ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ με Αρ.Μ.Α.Ε. 64704 / 01 / B / 733 έχει την έδρα της στην οδό Λ. Κηφισιάς 116 & Δαβάκη 1 στην Αθήνα Αττικής. Η δραστηριότητα της εταιρίας είναι η ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

Η εταιρία, από την 8/12/2009 αποτελεί θυγατρική κατά 100% της εταιρίας TRASTOR ΑΕΕΑΠ.

Οι οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, με τη μέθοδο της πλήρους ενοποίησης, που συντάσσει η εταιρία "TRASTOR ΑΕΕΑΠ" της οποίας οι μετοχές είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας, της περιόδου από 1 Ιανουαρίου 2011 έως 31 Δεκεμβρίου 2011, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 09 Απριλίου 2012.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο εξελέγη την 08/12/2011 και έχει θητεία μέχρι την 07/12/2016 αποτελείται από τους:

Θεοδωρίδη Σωτήριο του Κων/νου	Πρόεδρο Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος
Μαρκάζ Κωνσταντίνο του Αλεξίου	Μέλος
Αναστασίου Μαρία του Παναγιώτη	Μέλος

2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Οι κυριότερες λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν και ακολουθούνται κατά τη σύνταξη των συνημμένων οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., 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 οικονομικές καταστάσεις (εφεξής οι «οικονομικές καταστάσεις»), έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «ΔΠΧΑ»), που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι συνημμένες 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.Α απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επίσης, απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας.

Αλλαγές στις παραδοχές ενδεχομένως να επηρεάσουν την αποτίμηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού καθώς και την αναγνώριση ενδεχόμενων υποχρεώσεων. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς.

Οι περιοχές που εμπεριέχουν 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 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. Η Εταιρεία δραστηριοποιείται μόνο στην Ελλάδα και μόνο στο τομέα των κτιρίων καταστημάτων.

2.3 Συναλλαγματικές μετατροπές

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίζονται σε ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα της. Η Εταιρεία τηρεί τα λογιστικά της βιβλία σε ευρώ. Συναλλαγές που γίνονται 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.

Η Εταιρεία δεν πραγματοποίησε συναλλαγές σε ξένα νομίσματα κατά την διάρκεια της χρήσης 2011.

2.4 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα και κτίρια.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμούνται αρχικά 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 η Εταιρεία 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 2011.

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 όπι 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 ακινητοποίησεις 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 ακινητοποίησεις 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 ακινητοποίησεις 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 ακινητοποίησεων, βάσει του ΔΛΠ 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από την αποτίμηση σε «εύλογη αξία» αντιστρέφει μια προηγούμενη ζημιά λόγω απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό θα αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της χρήσης στο βαθμό που αντιλογίζει μια προηγούμενη ζημιά απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα Λοιπά συνολικά εισοδήματα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα ίδια κεφάλαια.

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

2.5 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται κατά το ποσό που η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και της αξίας χρήσεως. Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές δημιουργίας ταμειακών ροών. Τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία εκτός από την υπεραξία που υπέστησαν απομείωση ελέγχονται για πιθανή αντιστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία αναφοράς. Οι ζημιές απομείωσης που σχετίζονται με υπεραξία δεν αντιστρέφονται.

2.6 Απαιτήσεις από πελάτες

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

2.7 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.

2.8 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.

2.9 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μία παρούσα δέσμευση (νομική ή τεκμαιρόμενη), ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, όταν είναι πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης και όταν το ποσό αυτής μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. 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

2.10 Δανειακές υποχρεώσεις

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τυχόν άμεσα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Στη συνέχεια αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

2.11 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

2.12 Διανομή μερισμάτων

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

2.13 Φόρος εισοδήματος- Αναβαλλόμενη φορολογία

Η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιποκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα , επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθεσίμων 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 μητρικής 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.

2.14 Αναγνώριση εσόδων και εξόδων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν κυρίως έσοδα από μισθώματα και από τόκους.

Τα έσοδα και τα έξοδα της Εταιρείας αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα. Αναλυτικότερα:

- τα έσοδα από μισθώματα αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα
- τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται σε δεδουλευμένα με βάση τη μέθοδο του πραγματικού επιποκίου
- τα έξοδα αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα

2.15 Έξοδα από Τόκους

Τα έξοδα από τόκους δανεισμού αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων με τη μέθοδο του πραγματικού επιποκίου. Η μέθοδος του πραγματικού επιποκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου.

Το πραγματικό επιποκό είναι εκείνο το επιπόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή, όταν απαιτείται, για συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή τις υποχρέωσης.

Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιποκίου, η οικονομική οντότητα θα υπολογίζει τις ταμιακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα, προπληρωμές) αλλά δεν θα λαμβάνει υπόψη μελλοντικές πιστωτικές ζημίες. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλες οι αμοιβές και οι

μονάδες που καταβλήθηκαν ή ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλόμενων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση.

2.16 Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες

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 της Εταιρείας 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 24 (Τροποποιήση) «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών»

Η παρούσα τροποποιήση 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 τη γνωστοποιήση όχι μόνο των σχέσεων, των συναλλαγών και των υπολογίπων ανάμεσα στα συνδεδεμένα μέρη αλλά και των δεσμεύσεων τόσο στις ατομικές όσο και στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Από 01/01/2011 η Εταιρεία έχει εφαρμόσει την τροποποιήση αυτή.

ΔΛΠ 32 (Τροποποιήση) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση»

Η παρούσα τροποποιήση 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 τροποποιήση δεν έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΕΔΔΠΧΑ 19 «Διαγραφή Χρηματοοικονομικών Υποχρεώσεων με συμμετοχικούς τίτλους»

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 στην Εταιρεία.

ΕΔΔΠΧΑ 14 (Τροποποιήση) «Όρια Περιουσιακών Στοιχείων Καθορισμένων Παροχών, Ελάχιστο Απαιτούμενο Σχηματισμένο κεφάλαιο και η αλληλεπίδρασή τους»

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται σε περιορισμένες περιπτώσεις: όταν η οικονομική οντότητα υπόκειται σε ελάχιστο απαιτούμενο σχηματισμένο κεφάλαιο και προβαίνει σε πρώωρη καταβολή των εισφορών για κάλυψη αυτών των απαιτήσεων. Οι τροποποιήσεις αυτές επιτρέπουν σε μία τέτοια οικονομική οντότητα να αντιμετωπίσει το όφελος από μια τέτοια πρώωρη πληρωμή ως περιουσιακό στοιχείο. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στην Εταιρεία.

Τροποποιήσεις σε πρότυπα που αποτελούν ένα τμήμα του προγράμματος ετήσιων βελτιώσεων για το 2010 του ΣΔΛΠ (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων)

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υπεισέρχονται στα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ που δημοσιεύτηκε τον Μάιο 2010. Εφόσον δεν αναφέρεται διαφορετικά, οι τροποποιήσεις αυτές δεν έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων»

Οι τροποποιήσεις παρέχουν επιπρόσθετες διευκρινίσεις σχετικά με: (α) συμφωνίες ενδεχόμενου τιμήματος που προκύπτουν από συνενώσεις επιχειρήσεων με ημερομηνίες απόκτησης που προηγούνται της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 3 (2008), (β) την επιμέτρηση της μη ελέγχουσας συμμετοχής, και (γ) λογιστική αντιμετώπιση των συναλλαγών πληρωμής που βασίζονται σε αξίες μετοχών και που αποτελούν μέρος μιας επιχειρηματικής συνένωσης, συμπεριλαμβανομένων των επιβραβεύσεων που βασίζονται σε αξίες μετοχών και που δεν αντικαταστάθηκαν ή εκούσια αντικαταστάθηκαν.

ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»

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

ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων»

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

ΔΛΠ 27 «Ενοποιημένες και Ιδιαίτερες Οικονομικές Καταστάσεις»

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

ΔΛΠ 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά»

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

ΕΔΔΠΧΑ 13 «Προγράμματα Πιστότητας Πελατών»

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές από περιόδους που ξεκινούν την ή μετά από 1 Ιανουαρίου 2012**ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2015)**

Το ΔΠΧΑ 9 αποτελεί την πρώτη φάση στο έργο του ΣΔΛΠ (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων) για την αντικατάσταση του ΔΛΠ 39 και αναφέρεται στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Το ΣΔΛΠ στις επόμενες φάσεις του έργου θα επεκτείνει το ΔΠΧΑ 9 έτσι ώστε να προστεθούν νέες απαιτήσεις για την απομείωση της αξίας και τη λογιστική αντιστάθμισης. Ο Όμιλος βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 9 στις οικονομικές του καταστάσεις. Το ΔΠΧΑ 9 δεν μπορεί να εφαρμοστεί νωρίτερα από στην Εταιρεία διότι δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Μόνο όταν υιοθετηθεί, ο Όμιλος θα αποφασίσει εάν θα εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 9 νωρίτερα από την 1 Ιανουαρίου 2015.

ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)

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

ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» - μεταβιβάσεις χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουλίου 2011)

Η παρούσα τροποποίηση παρέχει τις γνωστοποίησεις για μεταβιβασμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν έχουν αποαναγνωριστεί εξ'ολοκλήρου καθώς και για μεταβιβασμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που έχουν αποαναγνωριστεί εξ'ολοκλήρου αλλά για τα οποία ο Όμιλος έχει συνεχιζόμενη ανάμειξη. Παρέχει επίσης καθοδήγηση για την εφαρμογή των απαιτούμενων γνωστοποιήσεων.

ΔΛΠ 12 (Τροποποίηση) «Φόροι εισοδήματος» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2012)

Η τροποποίηση του ΔΛΠ 12 παρέχει μια πρακτική μέθοδο για την επιμέτρηση των αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων και αναβαλλόμενων φορολογικών περιουσιακών στοιχείων όταν επενδυτικά ακίνητα επιμετρώνται με τη μέθοδο εύλογης αξίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε ακίνητα». Η τροποποίηση αυτή δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουλίου 2012)

Αυτή η τροποποίηση απαιτεί από τις οικονομικές οντότητες να διαχωρίσουν τα στοιχεία που παρουσιάζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα σε δύο ομάδες, με βάση το αν αυτά στο μέλλον είναι πιθανό να μεταφερθούν στα αποτελέσματα χρήσεως ή όχι. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση) «Παροχές σε Εργαζομένους» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)

Αυτή η τροποποίηση επιφέρει σημαντικές αλλαγές στην αναγνώριση και επιμέτρηση του κόστους των προγραμμάτων καθορισμένων παροχών και των παροχών εξόδου από την υπηρεσία (κατάργηση της μεθόδου του περιθώριου), καθώς και στις γνωστοποίησεις όλων των παροχών σε εργαζομένους. Οι βασικές αλλαγές αφορούν κυρίως στην αναγνώριση των αναλογιστικών κερδών και ζημιών, στην αναγνώριση του κόστους προϋπηρεσίας/ περικοπών, στην επιμέτρηση του εξόδου συντάξεων, στις απαιτούμενες γνωστοποίησεις, στο χειρισμό των εξόδων και των φόρων που σχετίζονται με τα προγράμματα καθορισμένων παροχών, καθώς και στη διάκριση μεταξύ βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων παροχών. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)

Το ΣΔΛΠ δημοσίευσε αυτή την τροποποίηση προκειμένου να συμπεριλάβει επιπλέον πληροφόρηση η οποία θα βοηθήσει τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων μίας οικονομικής οντότητας να αξιολογήσουν την επίδραση ή την πιθανή επίδραση που θα έχουν οι συμφωνίες για διακανονισμό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, συμπεριλαμβανομένου του δικαιώματος για συμψηφισμό που σχετίζεται με αναγνωρισμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις, στην οικονομική θέση της οικονομικής οντότητας. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

Αυτή η τροποποίηση στις οδηγίες εφαρμογής του ΔΛΠ 32 παρέχει διευκρινήσεις σχετικά με κάποιες απαιτήσεις για τον συμψηφισμό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στην κατάσταση οικονομικής θέσης. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ομάδα προτύπων σχετικά με ενοποίηση και από κοινού συμφωνίες (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)

Το ΣΔΛΠ δημοσίευσε πέντε νέα πρότυπα σχετικά με ενοποίηση και τις από κοινού συμφωνίες: ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 11, ΔΠΧΑ 12, ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση), ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση). Αυτά τα πρότυπα εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2013. Επιτρέπεται η πρόωρη εφαρμογή τους μόνο εάν ταυτόχρονα εφαρμοστούν και τα πέντε αυτά πρότυπα. Τα πρότυπα δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Ο Όμιλος βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης των νέων προτύπων στις ενοποιημένες οικονομικές του καταστάσεις. Οι κυριότεροι όροι των προτύπων είναι οι εξής:

ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις»

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

ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού Συμφωνίες»

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

ΔΠΧΑ 12 «Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες»

Το ΔΠΧΑ 12 αναφέρεται στις απαιτούμενες γνωστοποίησεις 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 ενοποιημένες οικονομικές οντότητες (structured entities). Μία οικονομική οντότητα έχει τη δυνατότητα να προβεί σε κάποιες ή όλες από τις παραπάνω γνωστοποίησεις 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 γνωστοποίησεις 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.

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.

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

3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

α) Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Διοίκηση της Εταιρείας 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 της Εταιρείας 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 προεξόφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Οι κυριότεροι παράμετροι που επηρεάζουν την αποτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων της εταιρείας είναι

- Οι περίοδοι κατά τις οποίες επενδυτικά ακίνητα ή μέρος αυτών παραμένουν κενά. Αύξηση της περιόδου αυτής κατά 5% θα σήμαινε επιβάρυνση των μετά από φόρους αποτελέσματων της εταιρείας με ζημιές € 454.649. Αντίστοιχα μείωση της (αύξηση της πληρότητας των επενδυτικών ακινήτων) δημιουργεί επιπλέον κέρδη της τάξεως των € 345.913
- Το αγοραίο μίσθωμα, το οποίο αποτελεί την εκτίμηση του εύλογου μισθώματος το οποίο μπορεί να επιπευχθεί σε μια συνήθη συναλλαγή πραγματοποιούμενη σύμφωνα με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς. Σε περίπτωση μείωσης του αγοραίου μισθώματος κατά 5% τα αποτελέσματα της εταιρείας θα επιβαρύνονταν με ζημιές € 321.783 ενώ αύξηση του αγοραίου μισθώματος κατά 5% θα δημιουργούσε κέρδη € 321.783.
- Ο συντελεστής προεξόφλησης των μελλοντικών ταμιακών ροών, ο οποίος αντικατοπτρίζει τον βαθμό κινδύνου που θα αναλάμβανε και την αναμενόμενη απόδοση που θα ζητούσε ένας επενδυτής για την αγορά του ακινήτου. Μία αύξηση των συντελεστών αυτών κατά 0,5% (ποσοστιαία μεταβολή 5%) θα μείωνε τις εύλογες αξίες των ακινήτων και θα επιβάρυνε τα αποτελέσματα της εταιρείας με ζημιές € 297.326. Αντίστοιχα, μία μείωση του συντελεστή προεξόφλησης κατά 0,5%, μέσω της αύξησης των εύλογων αξιών δημιουργεί κέρδη ύψους € 327.566

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.

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης του ισολογισμού. Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις της Διοίκησης για τον προσδιορισμό της «εύλογης αξίας» είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια στην αγορά, κενές περίοδοι, υποχρεώσεις συντήρησης, καθώς και κατάλληλα προεξόφλητικά 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 Σ ημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

Κατηγοριοποίηση προσφάτως αγορασθέντων ακινήτων σαν επενδυτικά ακίνητα ή ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα.

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

4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ**4.1 Διαχείριση επιχειρηματικών κινδύνων**

Η Εταιρεία εκτίθεται σε ορισμένους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (συναλλαγματικό κίνδυνο, κίνδυνο 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 την διοίκηση της Εταιρείας. Η διαχείριση κινδύνων εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων όπως: κίνδυνος αγοράς, κίνδυνος ρευστότητας και κίνδυνος κτηματαγοράς.

α) Κίνδυνος αγοράς**(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος**

Η Εταιρεία λειτουργεί σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (Ελλάδα) και δεν είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα λόγω μη συναλλαγών σε ξένο νόμισμα.

ii) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, η Εταιρεία συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους μισθωτές για διάρκεια 16 ετών, στις οποίες οι επήσεις αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Η Εταιρεία 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

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και προθεσμιακές τραπεζικές καταθέσεις.

Η έκθεση της εταιρείας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από τραπεζικά δάνεια.

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική της θέση καθώς και τις ταμειακές της ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημίες ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόσπτων γεγονότων.

Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στην παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού της εταιρείας, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Σημειώνεται ότι στην πραγματικότητα μεταβολή μίας παραμέτρου (αλλαγή επιτοκίου) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μία μεταβλητές.

Αύξηση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα ζημία μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης ύψους € 74.375,00 το 2011 (2010: € 85.000,00). Μείωση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα κέρδος μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης ύψους € 74.375,00 το 2010 (2010: € 85.000,00)

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

β) Πιστωτικός κίνδυνος

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

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Δεν αναμένονται σημαντικές ζημίες καθώς οι συναλλαγές της Εταιρείας με πελάτες - μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παραπορούνται προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών. Η μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο παρατίθεται παρακάτω (κίνδυνος 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 στην Εταιρεία την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες του. Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Στον παρακάτω πίνακα που ακολουθεί αναλύονται οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις της Εταιρείας κατά την 31.12.2011 ανάλογα με το χρόνο δημιουργίας και λήξη τους αντίστοιχα:

<u>Αποτήσεις από πελάτες</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Πλήρωσες εξυπηρετούμενες απαιτήσεις		0,00
<u>Ληξιττρόθεσμες απαιτήσεις</u>		
Έως 1 μήνα	0,00	59.484,12
από 3 μήνες έως 12 μήνες	13.435,57	0,00
	13.435,57	59.484,12
 <u>Λοιπές απαιτήσεις</u>	 <u>31.12.2011</u>	 <u>31.12.2010</u>
Πλήρωσες εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	38.854,61	1.174,79
<u>Ληξιττρόθεσμες απαιτήσεις</u>		
Έως 1 μήνα	97,18	27.213,59
από 1 μήνα έως 3 μήνες	26.149,88	0,00
από 3 μήνες έως 12 μήνες	17.752,89	0,00
	82.854,56	28.388,38
 <u>Ταμειακά διαθέσιμα</u>	 <u>31.12.2011</u>	 <u>31.12.2010</u>
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	5.083,21	553.174,41
	5.083,21	553.174,41

Οι εκτιμώμενες μη προεξοφλημένες εκροές βάσει συμβάσεων που σχετίζονται με τις υποχρεώσεις της Εταιρείας και συγκεκριμένα δάνεια (συμπεριλαμβανομένων των εκτιμώμενων πληρωμών τόκων) και προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, έχουν ως εξής:

Χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού

<u>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
<u>Δάνεια</u>		
Έως 1 έτος	589.032,36	1.476.719,07
Από 2 έως 5 έτη	1.786.263,57	3.759.307,03
Πάνω από 5 έτη	6.570.264,94	2.811.843,75
	8.945.560,87	8.047.869,85
 <u>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</u>	 <u>31.12.2011</u>	 <u>31.12.2010</u>
<u>Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις</u>		
Έως 1 μήνα	92.285,69	123.326,69
από 1 μήνα έως 3 μήνες	49.379,12	0,00
από 3 μήνες έως 12 μήνες	28.403,34	32.340,22
	170.068,15	155.666,91
 <u>Δάνεια</u>	 <u>31.12.2011</u>	 <u>31.12.2010</u>
Έως 1 μήνα	0,00	531.250,00
από 3 μήνες έως 12 μήνες	589.219,17	1.279.526,56
	589.219,17	1.810.776,56

4.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας κατά την διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητάς της να συνεχίσει την δραστηριότητά της ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με την Εταιρεία, να διατηρεί μια βέλτιστη κεφαλαιουχική διάρθρωση και να συμμορφώνεται με το νόμο 2778/1999.

Η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης της Εταιρείας 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 κατάσταση οικονομικής θέσης μείον τα ταμειακά διαθέσιμα. Τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια υπολογίζονται ως το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων όπως εμφανίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης συν τον καθαρό δανεισμό. Ο συντελεστής μόχλευσης (Loan to value) υπολογίζεται ως εξής:

Συντελεστής μόχλευσης (Loan to Value)	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2011	31.12.2010
Συνολικός Δανεισμός	7.437.500,00	8.500.000,00
Μείον : Ταμειακά διαθέσιμα	5.083,21	553.174,41
Καθαρός Δανεισμός	7.432.416,79	7.946.825,59
Επενδύσεις σε ακίνητα	11.245.049,00	13.027.724,00
Σύνολο επενδύσεων	11.245.049,00	13.027.724,00
Συντελεστής μόχλευσης (Loan to Value)	66%	61%

5 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε ακίνητα αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2011	31.12.2010
Υπόλοιπο έναρξης	13.027.724,00	13.487.549,00
Αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	(1.782.675,00)	(459.825,00)
Υπόλοιπο λήξης	11.245.049,00	13.027.724,00

Οι επενδύσεις σε ακίνητα εκτιμώνται στην εύλογη αξία κάθε εξάμηνο 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 της Εταιρείας έγινε στις 31.12.2011 με βάση τις από 31.12.2011 εκθέσεις εκτίμησης του Σ.Ο.Ε., όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999. Από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας σε εύλογες αξίες προέκυψαν ζημιές € 1.782.675,00

Επί του ακινήτου της εταιρείας 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.

Η Εταιρεία έχει την πλήρη κυριότητα επί των ακινήτων της.

6 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ

	31.12.2011	31.12.2010
Πελάτες – Μισθωτές ακινήτων	13.435,57	59.484,12
Επιταγές εισπρακτέες πελατών	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	13.435,57	59.484,12

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

	31.12.2011	31.12.2010
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις		0,00
Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις		
Έως 1 μήνα	0,00	59.484,12
από 3 μήνες έως 12 μήνες	13.435,57	0,00
	13.435,57	59.484,12

Η εύλογη αξία των απαιτήσεων της Εταιρείας 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.

7 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

	31.12.2011	31.12.2010
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		
Εγγυήσεις	13.210,00	13.210,00
	13.210,00	13.210,00
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις		
Λοιποί χρεώστες	43.999,95	18.375,43
Έξοδα επόμενων χρήσεων	28.804,94	8.910,59
Έσοδα χρήσης δεδουλευμένα	10.049,67	1.102,36
	82.854,56	28.388,38
ΣΥΝΟΛΑ		

Η αύξηση στα έξοδα επόμενων χρήσεων οφείλεται στην καταβολή από την Εταιρεία του ειδικού τέλους ηλεκτροδοτούμενων επιφανειών βάσει του Προεδρικού Διατάγματος που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 262 της 16/12/2011 που αφορά στη χρήση 2012.

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

	31.12.2011	31.12.2010
Πλήρωσις εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	38.854,61	1.174,79
Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις		
Έως 1 μήνα	97,18	27.213,59
από 1 μήνα έως 3 μήνες	26.149,88	0,00
από 3 μήνες έως 12 μήνες	17.752,89	0,00
	82.854,56	28.388,38

8 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

	31.12.2011	31.12.2010
Καταθέσεις όψεως και ταμειακά διαθέσιμα	5.083,21	153.174,41
Καταθέσεις προθεσμίας	0,00	400.000,00
ΣΥΝΟΛΑ	5.083,21	553.174,41

9 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπτο 01.01.2010	120.000	120.000,00	3.998.000,00	4.118.000,00
Υπόλοιπτο 31.12.2010	120.000	120.000,00	3.998.000,00	4.118.000,00
 Υπόλοιπτο 01.01.2011				
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	120.000	120.000,00	3.998.000,00	4.118.000,00
	10.000	10.000,00	1.090.000,00	1.100.000,00
Υπόλοιπτο 31.12.2011	130.000	130.000,00	5.088.000,00	5.218.000,00

Με την από 30/03/2011 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης αυξήθηκε το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας κατά € 10.000 με την έκδοση 10.000 ονομαστικών μετοχών αξίας ενός (1) ευρώ η κάθε μία και τιμή υπέρ το άρτιο 109 ευρώ ανά μετοχή, ήτοι τιμή διάθεσης 110 ευρώ ανά μετοχή.

Το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου έχει πλήρως καταβληθεί.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2011 δεν κατέχονται μετοχές της Εταιρείας είτε από την ίδια είτε από θυγατρικές της επιχειρήσεις. Η Εταιρεία δεν έχει πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών.

10 ΚΕΡΔΗ ΕΙΣ ΝΕΟ

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

11 ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

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

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	31.12.2011	31.12.2010
Ομολογιακά Τραπεζικά δάνεια	7.214.375,00	6.906.250,00
ΣΥΝΟΛΑ	7.214.375,00	6.906.250,00
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	31.12.11	31.12.10
Ομολογιακά Τραπεζικά δάνεια	223.125,00	1.593.750,00
ΣΥΝΟΛΑ	223.125,00	1.593.750,00

Οι δανειακές υποχρεώσεις, αφορούν ομολογιακά δάνεια. 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 έχει εγγυηθεί η εταιρία TRASTOR A.E.E.A.P. 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 2010 ανήλθε σε 4,959%.

Το ομολογιακό δάνειο λογιστικοποιείται στην αναπόσβεστη αξία του.

Η λήξη των μακροπρόθεσμων δανείων έχει ως εξής:

	31.12.2011	31.12.2010
Έως 1 έτος	589.032,36	1.476.719,07
Από 2 έως 5 έτη	1.786.263,57	3.759.307,03
Πάνω από 5 έτη	6.570.264,94	2.811.843,75
	8.945.560,87	8.047.869,85
Μείον:		
Μελλοντικές χρηματοοικονομικές χρεώσεις	1.731.185,87	1.141.619,85
Τρέχουσα αξία υποχρεώσεων	7.214.375,00	6.906.250,00

12. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	31.12.2011	31.12.2010
Πιστωτές διάφοροι	54.743,71	32.751,84
Χαρτόσημο & ΟΓΑ μισθωμάτων	23.038,75	32.340,27
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	92.285,69	90.021,30
Επιταγές πληρωτέες	0,00	553,50
ΣΥΝΟΛΑ	170.068,15	155.666,91

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

13 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Η Εταιρεία, σύμφωνα με την παράγρ. 8 του άρθρου 15 του Ν.3522/2006, φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Επομένως δεν υφίστανται προσωρινές φορολογικές διαφορές, που να δημιουργούν αντίστοιχη αναβαλλόμενη φορολογία. Η Εταιρία έχει κλείσει φορολογικά έως τη χρήση 2009 βάσει σημειώματος περαίωσης v. 3888/2010

Το συνολικό ποσό του φόρου αναλύεται ως εξής:

	01.01- 31.12.2011	01.01- 31.12.2010
Φόρος α' εξαμήνου	13.569,26	13.304,22
Φόρος β' εξαμήνου	14.277,24	13.580,89
Ειδικό τέλος ακινήτων	24.137,20	0,00
Περαίωση v. 3888/2010	0,00	1.310,00
ΣΥΝΟΛΑ	51.983,70	28.195,11

Ο φόρος του α' εξαμήνου έχει καταβληθεί εντός του 2011. Ο φόρος του β' εξαμήνου και το οφειλόμενο ειδικό τέλος ακινήτων της Εταιρείας ποσού € 22.071,60 εμφανίζεται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

14 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων ύψους € 639.960,48 για το 2011 και € 898.337,00 για το 2010 αφορούν μισθώματα από την μίσθωση του επενδυτικού ακίνητου της εταιρείας επί της Λ. Αλίμου 36.

Η περίοδος μίσθωσης για την οποία η Εταιρεία εκμισθώνει τα επενδυτικά της ακίνητα μέσω λειτουργικών μισθώσεων είναι διάρκειας 16 ετών και διέπεται από τη σχετική περί εμπορικής μίσθωσης νομοθεσία. Τα μισθώματα αφορούν καταστήματα.

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

Μέχρι 1 έτος	980.004,00
Από 2 μέχρι και 5 έτη	3.920.016,00
Περισσότερο από 5 έτη	<u>11.103.868,97</u>
ΣΥΝΟΛΑ	<u>16.003.888,97</u>

15 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα λειτουργικά έξοδα ακινήτων αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01- 31.12.2011	01.01- 31.12.2010
Αμοιβές εκτιμητών	2.680,00	2.400,00
Ασφάλιστρα	9.455,21	0,00
Φόροι τέλη	22.234,63	0,00
Λοιπά έξοδα	85.990,14	24.767,43
ΣΥΝΟΛΑ	120.359,98	27.167,43

Τα λειτουργικά έξοδα ακινήτων αφορούν κοινόχρηστες δαπάνες οι οποίες κατά την τρέχουσα χρήση δεν επιβάρυναν τους μισθωτές αλλά την εταιρία.

16 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01- 31.12.2011	01.01- 31.12.2010
Φόροι - τέλη	2.869,43	1.170,51
Έξοδα δημοσιεύσεων	3.121,62	2.006,28
Ενοίκια	3.000,00	3.000,00
Αμοιβές τρίτων	11.392,68	0,00
Διάφορα έξοδα	854,87	4.196,37
Ζημίες από ανεπίδεκτες είσπραξης απαιτήσεις	373.210,50	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	394.449,10	10.373,16

17 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΤΟΚΟΥΣ / ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα έσοδα από τόκους αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01- 31.12.2011	01.01- 31.12.2010
Τόκοι από καταθέσεις όψεως	228,50	400,44
Τόκοι από προθεσμιακές καταθέσεις	1.102,08	4.397,41
ΣΥΝΟΛΑ	1.330,58	4.797,85

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα ύψους € 368.841,04 (€ 355.751,66 το 2010) αφορούν κυρίως τόκους ομολογιακού δανείου και αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01- 31.12.2010	01.01- 31.12.2010
Τόκοι δανείων	368.636,28	355.558,73
Χρηματοοικονομικά έξοδα	204,76	192,93
ΣΥΝΟΛΑ	368.841,04	355.751,66

18 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

	01.01- 31.12.2011	01.01- 31.12.2010
Κέρδη / ζημίες μετά από φόρους	(2.077.017,76)	37.701,65
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	127.500,00	120.000
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (ποσά σε €)	-16,2903	0,3142

19 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

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

	31.12.2011	01.01.2011-31.12.2011		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
PASAL DEVELOPMENT S.A.	0,00	0,00	0,00	0,00
Τράπεζα Πειραιώς	284,64	7.437.500,00	1.308,56	364.760,32
TRASTOR ΑΕΕΑΠ	0,00	29.877,00	0,00	6.875,96
ΣΥΝΟΛΑ	264,64	7.467.377,00	1.308,56	371.636,28

	31.12.2010	01.01.2010-31.12.2010		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
PASAL DEVELOPMENT S.A.	0,00	0,00	0,00	20.004,00
Τράπεζα Πειραιώς	552.963,51	8.500.000,00	4.797,85	344.535,13
TRASTOR ΑΕΕΑΠ	0,00	320.000,00	0,00	21.703,60
ΣΥΝΟΛΑ	552.963,51	8.820.000,00	4.797,85	386.242,73

20 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά της Εταιρείας, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31.12.2011 που θα επηρέαζαν την οικονομική κατάστασή της.

21 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα γεγονότα που να αφορούν την Εταιρεία και τα οποία να έχουν σημαντική επίδραση στις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας

Αθήνα, 09 Απριλίου 2012

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.
& ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΣΩΤΗΡΙΟΣ ΘΕΟΔΩΡΙΔΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ - 287935

ΤΟ ΜΕΛΟΣ



ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΗ- 093898

Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ



ΜΑΡΙΑ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ
Α.Δ.Τ. ΑΙ 680864
Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε. Α / 16009

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΑΠΟ 01.01.2011 ΕΩΣ 31.12.2011