



TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

**της χρήσης
από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2013**

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

Οι συνημμένες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. την 28^η Μαρτίου 2014 και έχουν αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση www.trastor-reic.gr

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ	ΣΕΛΙΔΑ
A. ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	4
B. ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	5
I. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΜΙΛΟΥ	5
II. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	6
III. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ TRASTOR ΓΙΑ ΤΟ 2014	6
IV. ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ	7
V. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	8
VI. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	8
VII. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ & ΔΙΑΚΑΝΟΝΙΣΜΟΙ ΠΟΥ ΔΕΝ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΣΤΙΣ ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	8
VIII. ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ	9
IX. ΣΥΣΤΗΜΑ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	10
X. ΤΡΟΠΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ & ΕΞΟΥΣΙΕΣ ΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ	10
XI. ΣΥΝΘΕΣΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	11
XII. ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	12
XIII. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 10 ΤΟΥ Ν. 3401/2005	14
Γ. Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	16
Δ. Εταιρικές & ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις	18
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	18
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	19
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	20
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	21
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	22
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΟΜΙΛΟ	22
2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ	22
2.1 Βάση κατάρτισης των Οικονομικών Καταστάσεων	22
2.2 Ενοποίηση	22
2.3 Πληροφόρηση κατά τομέα	23
2.4 Συναλλαγματικές μετατροπές	23
2.5 Ενσώματα πάγια	23
2.6 Άυλα Περιουσιακά στοιχεία	23
2.7 Επενδύσεις σε ακίνητα	23
2.8 Συμμετοχές σε θυγατρικές	24
2.9 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	24
2.10 Μισθωμένα πάγια	24
2.11 Απαιτήσεις από πελάτες	24
2.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	25
2.13 Μετοχικό Κεφάλαιο	25
2.14 Προγράμματα καθορισμένων παροχών	25
2.15 Προβλέψεις	25
2.16 Δανειακές υποχρεώσεις	25
2.17 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	25
2.18 Διανομή μερισμάτων	25
2.19 Φόρος εισοδήματος- Αναβαλλόμενη φορολογία	25



2.20	Αναγνώριση εσόδων και εξόδων	25
2.21	Έσοδα και Έξοδα από Τόκους	26
3	ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	29
4	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	30
4.1	Διαχείριση επιχειρηματικών κινδύνων	30
4.2	Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου	32
4.3	Εκτίμηση της εύλογης αξίας	33
5	ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ	33
6	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	34
7	ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ	35
8	ΑΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	36
9	ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	36
10	ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	37
11	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ	37
12	ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	38
13	ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	39
14	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	39
15	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	39
17	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ	39
18	ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	40
19	ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	40
20.	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	41
21	ΦΟΡΟΙ	41
22	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	42
23	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	42
24	ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	42
25	ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	43
26	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΤΟΚΟΥΣ / ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	43
27	ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	43
28	ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	43
29	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	43
30	ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	44
E.	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΑΠΟ 01.01.2013 ΕΩΣ 31.12.2013	45

A. ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

(σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ.2 του Ν.3556/2007)

Δηλώνουμε ότι εξ όσων γνωρίζουμε:

- α) Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2013 (από 01.01 έως 31.12.2013), οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα ,για την περίοδο αυτή, της "TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ", καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση, εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 4 παράγρ. 3 - 5 του Ν.3556/2007.
- β) Η ετήσια έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει του άρθρου 4 παράγρ. 6-8 του Ν.3556/2007.

Αθήνα, 28 Μαρτίου 2014

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΤΟ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
ΜΕΛΟΣ ΔΣ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΕ 238589

ΣΩΤΗΡΙΟΣ ΘΕΟΔΩΡΙΔΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ - 287935

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ
ΑΔΤ ΑΗ 093898

**B. ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**

επί των Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2013

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση»), αναφέρεται στην οικονομική χρήση 2013 (περίοδος από 1.1 έως 31.12.2013). Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του νόμου 3556/2007 (ΦΕΚ 91Α/30.4.2007) και, του νόμου 3873/2010 καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις του ΔΣ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ιδίως την Απόφαση με αριθμό 7/448/11.10.2007.

Η Έκθεση περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και τα λοιπά απαιτούμενα από τον νόμο στοιχεία και δηλώσεις στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση που αφορά την χρήση 2013.

I. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΜΙΛΟΥ**Σημαντικά γεγονότα**

Το 2013 ήταν σημαντικό για τον θεσμό των ΑΕΕΑΠ στην Ελλάδα καθώς τροποποιήθηκε τόσο ο νόμος που ορίζει το πλαίσιο λειτουργίας τους όσο και το φορολογικό καθεστώς στο οποίο υπάγονται, γεγονός που αναμένεται να επηρεάσει θετικά τις μελλοντικές τους προοπτικές.

Η πολιτική της TRASTOR κατά την διάρκεια του 2013 είχε σαν στόχο την διατήρηση της κερδοφορίας της μέσω αφενός της διατήρησης ή / και περαιτέρω μείωσης των λειτουργικών δαπανών της, και αφετέρου μέσω της βελτίωσης της απόδοσης του χαρτοφυλακίου ακινήτων που διαθέτει, ώστε να είναι σε θέση μελλοντικά να εκμεταλλευτεί τις προοπτικές που δημιουργούνται.

Κατά το 2013 δεν πραγματοποιήθηκαν αγορές ή πωλήσεις ακινήτων.

Το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου την 31.12.2013 περιλάμβανε 25 ακίνητα στα οποία περιλαμβάνονται 7 κτίρια γραφείων, 11 πρατήρια υγρών καυσίμων, 3 οικόπεδα (πρατήρια εκτός λειτουργίας), 2 εμπορικά ακίνητα, 2 καταστήματα και 1 υπόγειος σταθμός αυτοκινήτων.

Έσοδα

Τα έσοδα του Ομίλου από μισθώματα κατά το 2013 ανήλθαν σε € 4.395 χιλ. έναντι € 4.893 χιλ. του 2012 που οφείλεται στην αναδιαπραγμάτευση των ενοικίων με τους μισθωτές των επενδυτικών ακινήτων της.

Η αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων του ομίλου την 31.12.2013 αποτιμήθηκε σε € 75.979 αντί € 79.316 την 31.12.2012. Από την αναπροσαρμογή στις εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων, προέκυψε ζημιά ύψους € 3.357 χιλ. έναντι ζημίας € 7.059 χιλ για την χρήση 2012.

Λειτουργικά Έξοδα

Τα λειτουργικά έξοδα του Ομίλου για το 2013 ανήλθαν σε € 1.435 χιλ. έναντι € 1.780 χιλ. του 2012 παρουσιάζοντας μείωση κατά 19%

Χρηματοοικονομικά Έσοδα / Έξοδα

Τα έσοδα του Ομίλου από τόκους καταθέσεων ανήλθαν σε € 242 χιλ. έναντι € 533 χιλ. του 2012,

Αντίστοιχα, τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για το 2012 διαμορφώθηκαν σε € 389 χιλ. αντί € 409 χιλ. του έτους 2012.

Αποτελέσματα προ φόρων

Τα προ φόρων ενοποιημένα αποτελέσματα για το 2013 διαμορφώθηκαν σε ζημιές € 510 χιλ. έναντι ζημιών € 3.762 χιλ. της χρήσης 2012.

Τα αποτελέσματα προ φόρων και αποτελεσμάτων από την αποτίμηση του χαρτοφυλακίου ακινήτων διαμορφώθηκαν σε κέρδη ύψους € 2.846 χιλ. έναντι κερδών € 3.296 χιλ. της περσινής χρήσης.

Φόρος εισοδήματος

Οι φόροι της χρήσης 2013 ανήλθαν σε € 1.015 χιλ. και περιλαμβάνουν ποσό € 589.012 για φόρο εισοδήματος από αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων. Το 2012 ο φόρος ανήλθε σε € 396 χιλ.

Η Εταιρεία έχει προσφύγει κατά της επιβολής του φόρου υπεραξίας στα αρμόδια διοικητικά δικαστήρια καθώς θεωρεί την επιβολή του αβάσιμη, ειδικά μετά την νομοθετική διευκρίνιση του Ν 4233/2013.

Κέρδη μετά Φόρων

Τα κέρδη μετά φόρων και προ αποτελεσμάτων από τις αποτιμήσεις των ακινήτων για το 2013 ανήλθαν σε € 1.831 χιλ. έναντι κερδών ύψους € 2.900 χιλ. της χρήσης 2012.

Αντίστοιχα, τα αποτελέσματα μετά από φόρους & αναπροσαρμογή ευλόγων αξιών των επενδυτικών ακινήτων διαμορφώνονται σε ζημιές € 1.526 χιλ., έναντι ζημιών € 4.158 χιλ. του 2012.



Διαθέσιμα - Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου την 31/12/2013, ανήλθαν σε € 5.851 χιλ. έναντι € 9.476 χιλ. της 31/12/2012

Τα υπόλοιπα δανείων του Ομίλου την 31/12/2012 ανήλθαν σε € 7.532 χιλ. αντί € 7.799 χιλ. της 31/12/2012.

Ο καθαρός δανεισμός του ομίλου (υπόλοιπο δανείων μείον ταμιακά διαθέσιμα) την 31.12.2013 με βάση τα παραπάνω ανέρχεται σε € 1.681 χιλ.

Δείκτης Ρευστότητας (current ratio) - 31/12/2013	9,5 : 1
Δείκτης Ρευστότητας (current ratio) - 31/12/2012	9,0 : 1
Συντελεστής μόχλευσης (Gearing ratio) - 31/12/2013	8,7%
Συντελεστής μόχλευσης (Gearing ratio) - 31/12/2012	8,3%

Ο δείκτης μόχλευσης (gearing ratio) που χρησιμοποιείται για την αξιολόγηση της κεφαλαιακής διάθρωσης του ομίλου, και είναι ο λόγος του δανεισμού προς απασχολούμενα κεφάλαια, βρίσκεται σε εξαιρετικά χαμηλά επίπεδα.

Επίσης ο δείκτης ρευστότητας (current ratio, δηλαδή ο λόγος των βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων προς βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις) την 31.12.2013 διαμορφώθηκε σε 9,5:1 (τρέχουσες απαιτήσεις 9,5 φορές οι τρέχουσες υποχρεώσεις) από 9:1 (εννεαπλάσιες) την 31.12.2012.

Στοιχεία μετοχής

Κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή 31.12.2013 :	(€ 0,0278)
Κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή 31.12.2012 :	(€ 0,0758)
Χρηματιστηριακή αξία μετοχής 31.12.2013 :	€ 0,977
Εσωτερική αξία μετοχής (NAV) 31.12.2013 :	€ 1,436

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι η μετοχή στις 31.12.2013 διαπραγματευόταν με έκπτωση (discount) 32,0% σε σχέση με τη λογιστική της αξία (NAV).

Δείκτες αποδοτικότητας

Η εταιρεία χρησιμοποιεί για την μέτρηση της απόδοσης της τον δείκτη των Κεφαλαίων από επιχειρηματική λειτουργία (Funds From Operations). Για τον υπολογισμό του από τα μετά από φόρους αποτελέσματα αφαιρούνται τα αποτελέσματα από αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας, τα κέρδη ή ζημιές από πωλήσεις ακινήτων και οι αποσβέσεις.

Κεφάλαια από επιχειρηματική λειτουργία (Funds From Operations)	
2013 :	€ 1.861 χιλ.
2012 :	€ 2.931 χιλ.
Μεταβολή :	- 36,5 %

II. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η ελληνική αγορά ακινήτων παρέμεινε στάσιμη και το 2013 σαν αποτέλεσμα της αβεβαιότητας που χαρακτηρίζει το οικονομικό και πολιτικό περιβάλλον. Το 2013 πραγματοποιήθηκαν σημαντικά βήματα για την σταθεροποίηση της οικονομίας. Τα δημοσιονομικά μέτρα που επιβλήθηκαν οδήγησαν στην μείωση του ελλείμματος του κρατικού προϋπολογισμού και στον περιορισμό της ύφεσης και επίσης ολοκληρώθηκε η ανακεφαλαιοποίηση του τραπεζικού συστήματος.

Η ελληνική κτηματαγορά αναμένεται να επηρεαστεί θετικά από την βελτίωση της οικονομικής κατάστασης στην Ελλάδα και την εισροή επενδυτικών κεφαλαίων.

III. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ TRASTOR ΓΙΑ ΤΟ 2014

Τον Απρίλιο του 2013 τροποποιήθηκε το πλαίσιο λειτουργίας των ΑΕΕΑΠ ώστε να έχουν την δυνατότητα να επενδύουν υπό προϋποθέσεις και σε τουριστικά ακίνητα, οικιστικές αναπτύξεις, καθώς και σε γη και ακίνητα υπό κατασκευή εκτός από επαγγελματικά ακίνητα.

Επίσης δίνεται η δυνατότητα επενδύσεων μέσω μακροχρόνιων παραχωρήσεων και χρηματοδοτικών μισθώσεων

Οι ΑΕΕΑΠ εξακολουθούν να απολαμβάνουν ένα ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς σε σχέση με τις υπόλοιπες εταιρίες, και με αυτό τον τρόπο συνεχίζουν να αποτελούν ελκυστικά επενδυτικά οχήματα για μικρούς και μεγάλους επενδυτές, που επιθυμούν την έμμεση τοποθέτηση στην αγορά ακινήτων, εξασφαλίζοντας παράλληλα ελκυστικές μερισματικές αποδόσεις.



Η TRASTOR, έχει υιοθετήσει και εφαρμόζει πρόγραμμα μείωσης λειτουργικών εξόδων έτσι ώστε να αντισταθμίζονται κατά ένα βαθμό οι, λόγω της αρνητικής οικονομικής συγκυρίας, μειώσεις στα έσοδα της

Επιπλέον, σε περιπτώσεις που είναι εφικτό, η Εταιρία θα προσπαθήσει να πουλήσει μη στρατηγικά ακίνητα με σκοπό την ενίσχυση των διαθέσιμων της και την επανεπένδυσή τους με στόχο την διατήρηση της απόδοσης της σε μακροχρόνιο ορίζοντα.

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει κανόνες εταιρικής διακυβέρνησης και κατέχει την απαραίτητη τεχνογνωσία ώστε να είναι σε θέση να εκμεταλλευτεί τις επενδυτικές ευκαιρίες που αναμένεται να εμφανιστούν λόγω της ανάκαμψης της οικονομίας και της υλοποίησης του προγράμματος αποκρατικοποιήσεων που είναι σε εξέλιξη.

IV. ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΣ

Διαχείριση Χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως τον κίνδυνο αγοράς (περιλαμβάνει τον συναλλαγματικό κίνδυνο, κίνδυνο τιμών και κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), τον πιστωτικό κίνδυνο, τον κίνδυνο ρευστότητας και τον 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.

α) Κίνδυνος αγοράς

i) Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, ο Όμιλος συνάπτει μακροχρόνιες συμβάσεις λειτουργικών μισθώσεων, στις οποίες προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων οι οποίες συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ + 1% σύμφωνα με την συνήθη εμπορική πρακτική).

Ο Όμιλος δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

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

Ο Όμιλος έχει στο ενεργητικό σημαντικά έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και προθεσμιακές τραπεζικές καταθέσεις.

Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από τραπεζικά δάνεια.

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

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

iii) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος λειτουργεί σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (Ελλάδα) και δεν είναι εκτεθειμένος σε κινδύνους από ξένο νόμισμα.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά διαθέσιμα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων και δυνατότητα κλεισίματος ανοικτών θέσεων αγοράς.

Η καλή διαχείριση των διαθέσιμων, η υγιής χρηματοοικονομική διάρθρωση και η προσεκτική επιλογή των επενδυτικών κινήσεων εξασφαλίζει έγκαιρα στον Όμιλο την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες του. Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Διαχείριση Κινδύνου Κτηματαγοράς

Στο χώρο της κτηματαγοράς ενσωματώνονται κίνδυνοι, που έχουν να κάνουν κυρίως με

α) τη γεωγραφική θέση και την εμπορικότητα του ακινήτου,



- β) την αξιοπιστία και τη φερεγγυότητα του μισθωτή,
- γ) το είδος της χρήσης του από το μισθωτή,
- δ) τη γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο, και
- ε) τις τάσεις εμπορικής αναβάθμισης ή υποβάθμισης της συγκεκριμένης περιοχής του ακινήτου.

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

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

Το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας του Ομίλου, σύμφωνα με το οποίο α) τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου του αποτιμούνται περιοδικά, καθώς και προ αποκτήσεων και μεταβιβάσεων, από ανεξάρτητο Ορκωτό Εκτιμητή και β) προβλέπεται η δυνατότητα επένδυσης σε ανάπτυξη και κατασκευή ακινήτων υπό συγκριμένες προϋποθέσεις και περιορισμούς, συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή / και έγκαιρη αναγνώριση και αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων.

Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

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

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

V. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Οι συναλλαγές της Εταιρίας με τις συνδεδεμένες με αυτή εταιρίες και πρόσωπα που αναφέρονται στην σημείωση 6 των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων, και οι οποίες επηρεάζουν σημαντικά την χρηματοοικονομική θέση και τις επιδόσεις της, είναι οι ακόλουθες:

1. Οι συναλλαγές με την εταιρεία PASAL Development που αφορούν την διανομή μερίσματος χρήσης 2012 ύψους € 2.035 χιλ., και δαπάνες για την παροχή λογιστικών & διοικητικών υπηρεσιών, καθώς και υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων ύψους € 346 χιλ.

Οι απαιτήσεις από την PASAL Development που αφορούν κατά € 4,7 εκατ προκαταβολή βάσει προσυμφώνου για εγκεκριμένη αγορά ακινήτου στο 27° χλμ. της Παλαιάς Εθνικής οδού Αθηνών – Κορίνθου στην Ελευσίνα, η οποία ακυρώθηκε λόγω αλλαγής του Ν. 2778/99 όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.4141/2013 ο οποίος απαγορεύει πλέον την αγορά ακινήτου από βασικό μέτοχο.

2. Οι συναλλαγές με την Τράπεζα ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕ που περιλαμβάνουν: α) έσοδα από ενοίκια ύψους € 2.858 χιλ., έσοδα τόκων € 197 χιλ. και β) δαπάνες για τόκους δανείου της θυγατρικής REMBO ύψους € 386 χιλ. και γ) την διανομή μερίσματος χρήσης 2012 ύψους € 1.855 χιλ.

Οι απαιτήσεις από την Τράπεζα ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕ την 31/12/2013 αφορούν καταθέσεις όψεως και προθεσμίας ύψους € 4.441 χιλ.

Οι υποχρεώσεις προς την Τράπεζα ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕ την 31/12/2013 αφορούν υπόλοιπο δανείου της θυγατρικής REMBO ύψους € 7.533 χιλ.

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται με κριτήριο τις συνθήκες της αγοράς για παρόμοιες συναλλαγές.

Πέραν των προαναφερόμενων δεν υπήρξαν συναλλαγές οι οποίες θα μπορούσαν να έχουν επίδραση στις επιδόσεις και την χρηματοοικονομική θέση της εταιρίας και του Ομίλου.

VI. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Δεν υπάρχουν γεγονότα μεταγενέστερα της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2013 που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρεία και τα οποία να έχουν σημαντική επίδραση στις ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις.

VII. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ & ΔΙΑΚΑΝΟΝΙΣΜΟΙ ΠΟΥ ΔΕΝ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΣΤΙΣ ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ.

Δεν υπάρχουν συναλλαγές, πράξεις, συμβάσεις ή άλλοι διακανονισμοί των εταιριών του ομίλου, οι οποίοι δεν αναφέρονται στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2013



VIII. ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η Εταιρεία, με σκοπό την προώθηση της εταιρικής διακυβέρνησης, έχει υιοθετήσει τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης όπως αυτός διαμορφώθηκε από το Ελληνικό Συμβούλιο Εταιρικής Διακυβέρνησης, πρωτοβουλία της ΕΧΑΕ και του Σ.Ε.Β., και τον οποίο χρησιμοποιεί σαν σημείο αναφοράς για την αξιολόγηση των πρακτικών εταιρικής διακυβέρνησης που εφαρμόζει,

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει τους υποχρεωτικούς κανόνες που ορίζονται από την σχετική νομοθεσία που επιβάλλει την συμμετοχή μη εκτελεστικών και ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών στο Διοικητικό Συμβούλιο, την υιοθέτηση κανονισμού λειτουργίας καθώς και σύσταση επιτροπής ελέγχου για την εποπτεία της μονάδας εσωτερικού ελέγχου και του συστήματος εσωτερικού ελέγχου γενικότερα (Ν.3693/2008 όπως ισχύει).

Ο Κώδικας του Σ.Ε.Β. που είναι διαθέσιμος στην ιστοσελίδα <http://www.esed.org.gr> και εκτός των «γενικών αρχών» που απευθύνονται σε όλες της εταιρίες, περιλαμβάνει και «ειδικές πρακτικές» που αφορούν μόνο σε εισηγμένες εταιρίες, καθώς και παράρτημα με εξαιρέσεις για εισηγμένες εταιρίες μικρότερου μεγέθους όπως η TRASTOR ΑΕΕΑΠ.

Η εταιρεία συμμορφώνεται με τις γενικές αρχές του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Όσον αφορά τις ειδικές πρακτικές του κώδικα, που αφορούν εισηγμένες εταιρίες (με εξαίρεση τις ειδικές πρακτικές που παρατίθενται στο παράρτημα Ι του κώδικα («Εξαιρέσεις για εισηγμένες εταιρίες μικρότερου μεγέθους»)), για τις οποίες δεν απαιτείται η εξήγηση της μη συμμόρφωσης λόγω του μεγέθους της εταιρείας), υφίστανται ορισμένες περιπτώσεις μη εφαρμογής, για τις οποίες ακολουθεί σύντομη ανάλυση και επεξήγηση και αιτιολόγηση.

Οι συγκεκριμένες αποκλίσεις είναι οι εξής:

Μέρος Α – Το Διοικητικό Συμβούλιο (Δ.Σ.) και τα μέλη του

I Ρόλος και αρμοδιότητες του ΔΣ: Δεν έχει συσταθεί ξεχωριστή επιτροπή που να προϊστάται στη διαδικασία υποβολής υποψηφιοτήτων για εκλογή στο Δ.Σ. και να υποβάλλει προτάσεις προς το Δ.Σ. σχετικά με τις αμοιβές των εκτελεστικών μελών και των βασικών ανώτατων στελεχών. Η Εταιρεία απασχολεί ελάχιστο προσωπικό και η πολιτική αμοιβών της αποφασίζεται, σύμφωνα με το Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας, από το ΔΣ, στο οποίο συμμετέχουν όλοι οι κύριοι μέτοχοι,

II Μέγεθος και σύνθεση του ΔΣ: Το ΔΣ της Εταιρείας αποτελείται από 5 εκτελεστικά και 4 μη εκτελεστικά μέλη. Για την συμμόρφωση με την πρακτική αυτή απαιτείται η επανεξέταση των αρμοδιοτήτων που έχουν ανατεθεί στα μέλη του ΔΣ.

Επίσης, στο ΔΣ περιλαμβάνονται 2 μη εκτελεστικά μέλη του να τηρούν τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας που έχουν τεθεί από τον Κώδικα και το άρθρο 4 του Ν. 3016 /2002 με αποτέλεσμα να αντιπροσωπεύουν κλάσμα μικρότερο του 1/3. Για την συμμόρφωση με την πρακτική αυτή απαιτείται η εκλογή ενός επιπρόσθετου ανεξάρτητου μέλους του ΔΣ από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

V Ανάδειξη υποψηφίων μελών του Δ.Σ.: Η Εταιρεία δεν έχει εναρμονισθεί με την ειδική πρακτική που προβλέπει μέγιστη 4ετή θητεία των μελών του Δ.Σ., καθώς το άρθρο 19 παρ. 2 του καταστατικού της προβλέπει πενταετή θητεία των μελών του Δ.Σ.. Η συμμόρφωση με την πρακτική αυτή απαιτεί τροποποίηση του εν λόγω άρθρου του καταστατικού.

Δεν έχει συσταθεί επιτροπή για την ανάδειξη υποψηφιοτήτων των μελών του ΔΣ. Η αξιολόγηση των υποψηφίων γίνεται σε συνεδρίαση του ΔΣ όπου αξιολογούνται οι σχετικές προτάσεις.

VI Λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου: Δεν έχει καταρτιστεί κανονισμός λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου. Καταρτίζεται ετήσιο πρόγραμμα συνεδριάσεων και οι διατάξεις του Καταστατικού και του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας της εταιρίας αξιολογούνται ως επαρκείς για την οργάνωση και λειτουργία του

Δεν υφίστανται προγράμματα εισαγωγικής ενημέρωσης και επαγγελματικής επιμόρφωσης για τα μέλη του Δ.Σ., δεδομένου ότι προτείνονται προς εκλογή ως μέλη του Δ.Σ. πρόσωπα που διαθέτουν ικανή και αποδεδειγμένη εμπειρία στον κλάδο στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία.

VII Αξιολόγηση του διοικητικού Συμβουλίου: Δεν υπάρχει θεσμοθετημένη διαδικασία για την αξιολόγηση της αποτελεσματικότητας του Δ.Σ. και των επιτροπών του επειδή η συγκεκριμένη διαδικασία δεν θεωρείται αναγκαία με βάση την οργανωτική δομή της Εταιρείας.

Μέρος Β - Εσωτερικός έλεγχος

i. Σύστημα εσωτερικού ελέγχου: Δεν προβλέπονται ιδιαίτερα κονδύλια στην επιτροπή ελέγχου για την εκ μέρους της χρήση υπηρεσιών εξωτερικών συμβούλων, λόγω αφενός του μεγέθους και του αντικειμένου της Εταιρείας, καθώς και των γνώσεων και της εμπειρίας των μελών της που διασφαλίζουν την αποτελεσματική λειτουργία της.

Πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης επί πλέον των προβλέψεων του Νόμου

Η Εταιρεία εφαρμόζει τις αρχές και κανόνες εταιρικής διακυβέρνησης που ορίζονται από το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο και τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που έχει υιοθετήσει.



Η πρακτική επιπλέον των προβλέψεων του νόμου που ακολουθεί η Εταιρεία αφορά την ανάθεση των καθηκόντων του Προέδρου του ΔΣ και του Διευθύνοντος Συμβούλου σε ξεχωριστά πρόσωπα. Ο Πρόεδρος του ΔΣ είναι μη εκτελεστικό μέλος.

ΙΧ. ΣΥΣΤΗΜΑ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΙΝΔΥΝΩΝ.

Κύρια χαρακτηριστικά του συστήματος εσωτερικού ελέγχου.

Το σύστημα εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας περιλαμβάνει τις πολιτικές, διαδικασίες και πρακτικές που εφαρμόζει η Εταιρεία για την διασφάλιση της επίτευξης των εταιρικών της στόχων, την προστασία και παρακολούθηση των περιουσιακών της στοιχείων και την διαχείριση των επιχειρηματικών κινδύνων. Το σύστημα εσωτερικού ελέγχου ορίζεται με ευθύνη του Δ.Σ. και εποπτεύεται από την Επιτροπή Ελέγχου

Στο παραπάνω πλαίσιο Το ΔΣ έχει θεσμοθετήσει διαδικασίες και πολιτικές για τον ορθό έλεγχο και καταγραφή των εσόδων και δαπανών καθώς και την παρακολούθηση της κατάστασης και της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της Εταιρείας και των θυγατρικών της σύμφωνα με τα ΔΛΠ, την εταιρική και την φορολογική νομοθεσία, ώστε να διασφαλίζεται η ορθή αποτύπωση της οικονομικής θέσης και των επιδόσεων της μέσω των οικονομικών καταστάσεων, εκθέσεων του ΔΣ και του Πίνακα Επενδύσεων

Η Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας έχει ως κύριο αντικείμενο δραστηριότητας την εξέταση της επάρκειας του συστήματος εσωτερικού ελέγχου για να διαπιστώσει εάν το υπάρχον σύστημα παρέχει ικανοποιητική διασφάλιση ότι οι αντικειμενικοί στόχοι και επιδιώξεις της Εταιρείας θα εκπληρωθούν αποτελεσματικά και οικονομικά. Για την εκπλήρωση του σκοπού αυτού παρέχει στην διοίκηση αναλύσεις, αξιολογήσεις, προτάσεις, συμβουλές και πληροφορίες για τις ελεγχθείσες δραστηριότητες.

Διαχείριση κινδύνων της Εταιρείας σε σχέση με την διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Οι διαδικασίες και οι πολιτικές για την διαχείριση των κινδύνων σχεδιάζονται και εφαρμόζονται από τις Οικονομικές Υπηρεσίες και την Διεύθυνση Περιουσίας & Χαρτοφυλακίου σύμφωνα με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν τεθεί από το Δ.Σ., και στοχεύουν στον έλεγχο και την ορθή καταγραφή των εσόδων και δαπανών καθώς και την παρακολούθηση της κατάστασης και της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Εταιρείας και των θυγατρικών της σύμφωνα με τα ΔΛΠ, την εταιρική και την φορολογική νομοθεσία, ώστε να διασφαλίζεται η ορθή αποτύπωση της οικονομικής θέσης και των επιδόσεων της μέσω της ετήσιας οικονομικής έκθεσης και των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων.

Στις διαδικασίες και πολιτικές αυτές περιλαμβάνονται μεταξύ άλλων:

- Η εφαρμογή συγκεκριμένων λογιστικών αρχών και παραδοχών και η διαδικασία παρακολούθηση της τήρησης τους από ανεξάρτητους ελεγκτές και εκτιμητές.
- Η σύνταξη προϋπολογισμών και η παρακολούθηση της υλοποίησης τόσο των εσόδων όσο και των εξόδων μέσω αναφορών προς το ΔΣ.
- Η τήρηση των βιβλίων της Εταιρείας σε αξιόπιστο μηχανογραφικό σύστημα με την παράλληλη εφαρμογή κανόνων ασφαλείας και περιορισμού πρόσβασης σε αυτά.
- Η έγκριση των εσόδων και δαπανών, η παρακολούθηση της τήρηση των όρων που αφορούν τις σχετικές συμβάσεις και η έγκριση των παραστατικών και πληρωμών.
- Την παρακολούθηση και αναφορά των συναλλαγών, απαιτήσεων και υποχρεώσεων με συνδεδεμένα μέρη.

Για τον έλεγχο της αποδοτικότητας των διαδικασιών αυτών, το Δ.Σ. υποστηρίζεται από την υπηρεσία εσωτερικού ελέγχου μέσω τακτικών ελέγχων, και αναλύσεων των οικονομικών μεγεθών της Εταιρείας και του Ομίλου στα πλαίσια της προσπάθειας για την βελτίωση των υφιστάμενων πολιτικών και διαδικασιών.

Χ. ΤΡΟΠΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ & ΕΞΟΥΣΙΕΣ ΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Λειτουργία Γενικής Συνέλευσης

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων, σύμφωνα με το καταστατικό, είναι το ανώτατο όργανο διοίκησης, η οποία αποφασίζει για κάθε εταιρική υπόθεση και οι νόμιμες αποφάσεις της δεσμεύουν τους όλους μετόχους, συγκαλείται από το Διοικητικό Συμβούλιο και συνέρχεται τακτικά σε τόπο και χρόνο που ορίζεται από αυτό εντός του 1^{ου} εξαμήνου από την λήξη κάθε εταιρικής χρήσης.

Η σύγκληση της γενικής συνέλευσης καλείται 20 τουλάχιστον ημέρες πριν από την πραγματοποίηση της με πρόσκληση η οποία αναφέρει με σαφήνεια τον τόπο και χρόνο σύγκλησης, τα θέματα ημερήσιας διάταξης και την διαδικασία που θα πρέπει να ακολουθήσουν οι μέτοχοι για να έχουν δικαίωμα συμμετοχής και ψήφου. Η Πρόσκληση δημοσιοποιείται όπως ορίζει η νομοθεσία και αναρτάται στον δικτυακό τόπο της Εταιρείας

Η γενική συνέλευση συνεδριάζει και βρίσκεται σε απαρτία εφόσον παρίσταται και εκπροσωπείται το 1/5 του μετοχικού κεφαλαίου εκτός από τις περιπτώσεις που προβλέπεται αυξημένη απαρτία 2/3 του μετοχικού κεφαλαίου σύμφωνα με το καταστατικό.

Οι μέτοχοι που συμμετέχουν στην γενική συνέλευση και έχουν δικαίωμα ψήφου εκλέγουν πρόεδρο και γραμματέα. Ακολουθώς συζητούνται τα θέματα ημερήσιας διάταξης και λαμβάνονται αποφάσεις επί των θεμάτων αυτών με απόλυτη



πλειοψηφία. Για τα θέματα που συζητούνται και αποφασίζονται τηρούνται πρακτικά που υπογράφονται από τον Πρόεδρο και τον γραμματέα της συνέλευσης και δημοσιοποιούνται σύμφωνα με τις διατάξεις περί ρυθμιζόμενων πληροφοριών.

Η Γενική συνέλευση είναι η μόνη αρμόδια να αποφασίζει για τα παρακάτω θέματα:

- α) την παράταση της διάρκειας, μετατροπή, συγχώνευση ή διάλυση της εταιρείας
- β) την μεταβολή της εθνικότητας και του αντικειμένου της εταιρείας
- γ) την τροποποίηση του καταστατικού μετά από άδεια της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς
- δ) την αύξηση ή μείωση του μετοχικού κεφαλαίου
- ε) την εκλογή των μελών του ΔΣ, των ορκωτών ελεγκτών και εκτιμητών
- στ) την έγκριση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων
- ζ) την διάθεση των κερδών.
- η) την έκδοση ομολογιακού δανείου ύψους μεγαλύτερου του 1/2 του μετοχικού κεφαλαίου

Δικαιώματα μετόχων

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

- α) Δικαίωμα μερίσματος από τα ετήσια κέρδη της Εταιρείας. Ποσοστό 50% των ετήσιων καθαρών προς διανομή κερδών της (μετά την αφαίρεση του τακτικού αποθεματικού) διανέμεται υποχρεωτικά στους μετόχους ως μέρισμα, ενώ η χορήγηση πρόσθετου μερίσματος αποφασίζεται από τη Γενική Συνέλευση.

Μέρισμα δικαιούται κάθε μέτοχος, ο οποίος αναφέρεται στο τηρούμενο από την Εταιρία μητρώο μετόχων κατά την ημερομηνία προσδιορισμού δικαιούχων μερίσματος. Το μέρισμα καταβάλλεται στο μέτοχο εντός δύο (2) μηνών από την ημερομηνία της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης που ενέκρινε τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις. Ο τρόπος και ο τόπος καταβολής ανακοινώνεται μέσω του Τύπου. Το δικαίωμα είσπραξης του μερίσματος παραγράφεται και το αντίστοιχο ποσό περιέρχεται στο Δημόσιο μετά την παρέλευση 5 ετών από το τέλος του έτους, κατά το οποίο ενέκρινε τη διανομή του η Γενική Συνέλευση.

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

XI. ΣΥΝΘΕΣΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΚΑΙ ΤΩΝ ΑΛΛΩΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΩΝ Η ΕΠΟΠΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ Ή ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ

Διοικητικό συμβούλιο

Η Εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο έχει εκλεγεί από την έκτακτη γενική συνέλευση των μετόχων της 9 / 10 / 2008, έχει πενταετή θητεία και αποτελείται από 9 μέλη από τα οποία τα 4 είναι μη εκτελεστικά. Από τα μη εκτελεστικά μέλη τα 2 είναι ανεξάρτητα και έχουν οριστεί από την Γενική Συνέλευση σύμφωνα με τις αρχές εταιρικής διακυβέρνησης.

Η Εταιρεία εκπροσωπείται από τα εκτελεστικά μέλη του ΔΣ τα οποία ασχολούνται με τα καθημερινά θέματα διοίκησης της εταιρείας. Τα μη εκτελεστικά μέλη έχουν εποπτικό ρόλο και είναι επιφορτισμένα με την προαγωγή όλων των εταιρικών ζητημάτων στα πλαίσια των συνεδριάσεων του ΔΣ και των επιτροπών του που το υποστηρίζουν.

Το ΔΣ συνεδριάζει κάθε φορά που ο νόμος, το καταστατικό ή οι ανάγκες της Εταιρείας το απαιτούν μετά από πρόσκληση του προέδρου του ΔΣ.

Οι συνεδριάσεις πραγματοποιούνται κάθε μήνα σύμφωνα με τα ημερολόγιο συνεδριάσεων στην έδρα της Εταιρείας και ο Πρόεδρος του Δ.Σ. καθορίζει και τα θέματα ημερήσιας διάταξης της κάθε συνεδρίασης.



Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφασίζει κατά πλειοψηφία. Για να βρίσκεται σε απαρτία πρέπει να είναι παρευρίσκονται ή αντιπροσωπεύονται τουλάχιστον πέντε σύμβουλοι.

Στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου μπορούν να παρίστανται και στελέχη ή / και συνεργάτες της Εταιρείας, μετά από πρόσκληση του Προέδρου, με σκοπό την υποστήριξη του Διοικητικού Συμβουλίου για την πληρέστερη εκπλήρωση των καθηκόντων του, χωρίς να έχουν δικαίωμα συμμετοχής στην διαδικασία λήψης αποφάσεων.

Η σημερινή σύνθεση Δ.Σ. της Εταιρείας διαμορφώθηκε από την απόφαση του ΔΣ της 8 / 1 / 2014 σχετικά με την αντικατάσταση παραιτηθέντων μελών.

Η τρέχουσα σύνθεση του ΔΣ της TRASTOR είναι:

Δημήτριος Γεωργακόπουλος	Πρόεδρος – μη εκτελεστικό μέλος
Σωτήριος Θεοδωρίδης	Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος – εκτελεστικό μέλος
Κωνσταντίνος Χρυσικός	Εκτελεστικό μέλος
Κωνσταντίνος Μαρκάζος	Εκτελεστικό μέλος
Μαρία Αναστασίου	Εκτελεστικό μέλος
Γεώργιος Κωνσταντακόπουλος	Εκτελεστικό μέλος
Χρήστος Βάκης	Μη εκτελεστικό μέλος
Δημήτριος Γκούμας	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος
Κωνσταντίνος Βαμβακόπουλος	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος

Επιτροπή ελέγχου

Τα μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. εκτός του Προέδρου, συγκροτούν την τριμελή επιτροπή ελέγχου, η σύνθεση της οποίας έχει διαμορφωθεί από το ΔΣ της 8/1/2014 και αποτελείται από τους:

Δημήτριος Γκούμας	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος - Μέλος Επιτροπής Ελέγχου
Κωνσταντίνος Βαμβακόπουλος	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος - Μέλος Επιτροπής Ελέγχου
Χρήστος Βάκης	Μη εκτελεστικό μέλος – Μέλος Επιτροπής Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου έχει σκοπό τον συντονισμό των εποπτικών καθηκόντων του ΔΣ αναφορικά με την ευθύνη του απέναντι στους μετόχους, επενδυτές και λοιπούς εταίρους για την διασφάλιση της ακεραιότητας και αξιοπιστίας των οικονομικών καταστάσεων, την αποτελεσματικότητα του συστήματος διαχείρισης επιχειρηματικών κινδύνων, την αποτελεσματικότητα και γενικότερη απόδοση του συστήματος εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας και τέλος την τήρηση των νόμων και λοιπών ρυθμιστικών διατάξεων καθώς και του Κώδικα Ηθικής Δεοντολογίας της Εταιρείας.

Η επιτροπή ελέγχου συνεδριάζει τουλάχιστον κάθε τρίμηνο και ακολούθως ενημερώνει το Δ.Σ. για θέματα της αρμοδιότητας της.

Επενδυτική επιτροπή

Η Επενδυτική Επιτροπή, είναι επιφορτισμένη με τα καθήκοντα του σχεδιασμού της επενδυτικής πολιτικής της Εταιρείας στα πλαίσια των αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου προς το οποίο εισηγείται επί των θεμάτων της επενδυτικής πολιτικής, και της τήρησης του καταστατικού, της νομοθεσίας και των κανονιστικών αποφάσεων και συστάσεων των αρμοδίων αρχών που ρυθμίζουν την επενδυτική δραστηριότητα της εταιρίας.

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελείται από 4 μέλη, που ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο, των οποίων η θητεία δεν μπορεί να υπερβαίνει την θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου, που τα όρισε.

Η Επενδυτική Επιτροπή συνεδριάζει τουλάχιστον μία φορά τον μήνα ή όποτε άλλοτε κρίνεται αναγκαίο ή σκόπιμο.

Η σύνθεση της Επενδυτικής Επιτροπής, η οποία προέκυψε από την απόφαση του ΔΣ της 1/4/2013 είναι η ακόλουθη:

Σωτήριος Θεοδωρίδης	Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος – εκτελεστικό μέλος
Κωνσταντίνος Μαρκάζος	Εκτελεστικό μέλος ΔΣ
Κωνσταντίνος Χρυσικός	Εκτελεστικό μέλος ΔΣ
Γεώργιος Κωνσταντακόπουλος	Εκτελεστικό μέλος ΔΣ

XII. ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Η παρούσα επεξηγηματική έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, περιέχει πληροφορίες που απαιτούνται σύμφωνα με την παράγραφο 7 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 καθώς και την παράγραφο 2 του άρθρου 2. του Ν.3873/2010, όπως εκάστοτε ισχύουν.



Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας

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

Περιορισμοί στη μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρίας

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

Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές στα δικαιώματα ψήφου της εταιρείας

Οι παρακάτω μέτοχοι κατέχουν ποσοστό άνω του 5% του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρείας με δικαίωμα ψήφου την 31.12.2013:

PASAL DEVELOPMENT S.A :	37,08%
Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. :	33,80%
DUOKON LIMITED :	5,00%

Κανένα άλλο πρόσωπο δεν κατείχε μετοχές με δικαίωμα ψήφου μεγαλύτερο του 5% κατά την παραπάνω ημερομηνία.

Μετοχές που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου

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

Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

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

Συμφωνίες μεταξύ μετόχων της Εταιρείας, οι οποίες συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση μετοχών ή περιορισμούς στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου

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

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

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

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

- α) Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγρ. 1β) του άρθρου 13 του Κ.Ν. 2190/1920, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έχει το δικαίωμα, κατόπιν σχετικής απόφασης της Γενικής Συνέλευσης που υπόκειται στις διατυπώσεις δημοσιότητας του άρθρου 7β του Κ.Ν. 2190/1920, να αυξάνει το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας με την έκδοση νέων μετοχών, με απόφασή του που λαμβάνεται με πλειοψηφία τουλάχιστον των δύο τρίτων (2/3) του συνόλου των μελών του. Στην περίπτωση αυτή, το μετοχικό κεφάλαιο μπορεί να αυξάνεται μέχρι το ποσό του κεφαλαίου που είναι καταβεβλημένο κατά την ημερομηνία που χορηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο η εν λόγω εξουσία από τη Γενική Συνέλευση. Η ως άνω εξουσία του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να ανανεώνεται από τη Γενική Συνέλευση για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει την πενταετία για κάθε ανανέωση.
- β) Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγρ. 13 του άρθρου 13 του Κ.Ν. 2190/1920, με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης μπορεί να θεσπισθεί πρόγραμμα διάθεσης μετοχών στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και το προσωπικό, με τη μορφή δικαιώματος προαίρεσης αγοράς μετοχών κατά τους ειδικότερους όρους της απόφασης αυτής. Η απόφαση της Γενικής Συνέλευσης ορίζει, ιδίως, τον ανώτατο αριθμό μετοχών που μπορεί να εκδοθούν, ο οποίος βάσει του νόμου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 1/10 των υφιστάμενων μετοχών, αν οι δικαιούχοι ασκήσουν το δικαίωμα αγοράς μετοχών, την τιμή και τους όρους διάθεσης των μετοχών στους δικαιούχους.
- Το Διοικητικό Συμβούλιο, με απόφασή του, ρυθμίζει κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια, που δε ρυθμίζεται διαφορετικά από τη Γενική Συνέλευση, εκδίδει τα πιστοποιητικά δικαιώματος αγοράς μετοχών και κατά το μήνα Δεκέμβριο κάθε έτους εκδίδει μετοχές στους δικαιούχους, που άσκησαν το δικαίωμά τους, αυξάνοντας αντίστοιχα το μετοχικό κεφάλαιο και πιστοποιώντας τη σχετική αύξηση αυτού.
- γ) Σύμφωνα με τις διατάξεις των παραγρ. 1 έως 9 του άρθρου 16 του Κ.Ν. 2190/1920, οι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών εταιρείες μπορούν, με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων τους, να αποκτούν ίδιες μετοχές μέσω του Χρηματιστηρίου Αθηνών μέχρι ποσοστού 10% του συνόλου των μετοχών τους και με τους ειδικότερους όρους και διαδικασίες των παραπάνω παραγράφων του άρθρου 16 του Κ.Ν. 2190/1920.



Σημαντικές συμφωνίες που έχει συνάψει η Εταιρεία και οι οποίες τίθενται σε ισχύ, τροποποιούνται ή λήγουν σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρίας κατόπιν δημόσιας πρότασης και τα αποτελέσματα της συμφωνίας αυτής.

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

Κάθε συμφωνία που η Εταιρεία έχει συνάψει με τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή με το προσωπικό της, η οποία προβλέπει αποζημίωση σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμό της θητείας ή της απασχόλησής τους εξαιτίας της δημόσιας πρότασης

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

XIII. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 10 ΤΟΥ Ν. 3401/2005

Οι πληροφορίες του άρθρου 10 του Ν. 3401/2005 οι οποίες έχουν δημοσιευθεί και έχουν καταστεί διαθέσιμες στους επενδυτές κατά τη διάρκεια της χρήσης 2013 και αφορούν την TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π., τις μετοχές της, καθώς και την αγορά κινητών αξιών στην οποία αυτές διαπραγματεύονται, έχουν ενσωματωθεί στη παρούσα Ετήσια Οικονομική Έκθεση, μέσω παραπομπής. Για το λόγο αυτό παρατίθενται πίνακες αντιστοιχίας των παραπομπών:

Ανακοινώσεις στο Χ.Α. – Δελτία Τύπου

Θέμα	Ημερομηνία
Ανακοίνωση Εκλογής νέου Μέλους Δ.Σ. σε αντικατάσταση παραιτηθέντος	21/01/2013
Ενημέρωση σχετικά με τις τελευταίες εξελίξεις στην Κύπρο	28/03/2013
Οικονομικά Αποτελέσματα 2012	28/03/2013
Πρόσκληση σε Τακτική Γενική Συνέλευση	29/03/2013
Σχέδιο Αποφάσεων επί των θεμάτων της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης	29/03/2013
Έντυπο Εξουσιοδότησης για την Τακτική Γενική Συνέλευση	29/03/2013
Ανακοίνωση Οικονομικού Ημερολογίου 2013	01/04/2013
Εκλογή νέου μέλους Δ.Σ.	04/04/2013
Τροποποίηση Οικονομικού Ημερολογίου 2013	11/04/2013
Αποφάσεις Τακτικής Γενικής Συνέλευσης	23/04/2013
Γνωστοποίηση αποκοπής δικαιώματος μερίσματος / πληρωμής μερίσματος	23/04/2013
Οικονομικά Αποτελέσματα Α' τριμήνου 2013	24/05/2013
Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας τού Ν. 3556/2007. Γνωστοποίηση σημαντικής μεταβολής δικαιωμάτων ψήφου	09/07/2013
Οικονομικά Αποτελέσματα Α' εξαμήνου 2013	31/07/2013
Οικονομικά Αποτελέσματα Εννιαμήνου 2013	31/10/2013

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

Οικονομικές καταστάσεις- Στοιχεία & πληροφορίες

Θέμα	Ημερομηνία
Ετήσια Οικονομική Έκθεση 2012	28/03/2013
Στοιχεία & πληροφορίες 31/3/2013	24/05/2013
Ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις βάσει ΔΠΧΠ 31/3/2013	24/05/2013
Εξαμηνιαία οικονομική έκθεση 30/6/2013	31/07/2013
Στοιχεία & πληροφορίες 30/9/2013	31/10/2013
Ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις βάσει ΔΠΧΠ 30/9/2013	31/10/2013



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

Καταστάσεις επενδύσεων

Θέμα	Ημερομηνία
Κατάσταση επενδύσεων της 31/12/2012	31/01/2013
Κατάσταση επενδύσεων της 30/06/2013	31/07/2013

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

Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών

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

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

Αθήνα, 28.03.2014

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ



Γ. Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

Έκθεση επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας “Trastor Επενδύσεις Ακίνητης Περιουσίας – Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας”, οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2013, τις εταιρικές και ενοποιημένες 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 Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

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

Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι εταιρικές και ενοποιημένες 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 εταιρικές και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλίδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλίδων της εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίασης των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

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

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας “Trastor Επενδύσεις Ακίνητης Περιουσίας – Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας” και των θυγατρικών αυτής κατά την 31η Δεκεμβρίου 2013 και τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.



Έμφαση Θέματος

Επιστούμε την προσοχή σας στη Σημείωση 12 των οικονομικών καταστάσεων, όπου περιγράφεται το θέμα της εκκρεμότητας που υφίσταται σχετικά με τον τρόπο διακανονισμού της από 14 Φεβρουαρίου 2012 δοθείσας σε συνδεδεμένη εταιρεία προκαταβολής για αγορά ακινήτου, η οποία δεν πραγματοποιήθηκε εξαιτίας της μεταβολής των διατάξεων του άρθρου 28 του Νόμου 2778/1999, σύμφωνα με το άρθρο 19 του Ν. 4141/2013. Στη γνώμη μας δεν διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.

Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

- α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στην παράγραφο 3δ του άρθρου 43α του κωδ. Ν 2190/1920.
- β) Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοιχία του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43α, 108 και 37 του κωδ. Ν. 2190/1920.



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

Αθήνα, 29 Μαρτίου 2014
ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Δημήτρης Σούρμπης
ΑΜ ΣΟΕΛ 16891

Δ. Εταιρικές & ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

Σημ.	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	31.12.2013	31.12.2012 ⁽¹⁾	31.12.2013	31.12.2012 ⁽¹⁾	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ενσώματα πάγια	7	75.225,99	97.895,22	75.225,99	97.895,22
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	552,88	4.208,98	552,88	4.208,98
Επενδύσεις σε ακίνητα	9	75.979.007,00	79.316.372,00	65.987.578,00	68.767.304,00
Συμμετοχές σε θυγατρικές	10	0,00	0,00	2.478.722,51	3.229.026,24
Προκαταβολές για αγορά ακινήτων	12	0,00	4.728.562,00	0,00	4.728.562,00
Λοιπές απαιτήσεις	12	80.638,56	80.638,56	67.428,56	67.428,56
		76.135.424,43	84.227.676,76	68.609.507,94	76.894.425,00
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Απαιτήσεις από πελάτες	11	508.787,66	277.358,35	433.253,13	243.895,71
Λοιπές απαιτήσεις	12	5.010.403,95	495.098,61	4.981.499,70	482.797,61
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	5.851.126,40	9.475.794,87	5.781.898,30	8.879.424,41
		11.370.318,01	10.248.251,83	11.196.651,13	9.606.117,73
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		87.505.742,44	94.475.928,59	79.806.159,07	86.500.542,73
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους					
Μετοχικό κεφάλαιο	14	62.023.711,20	62.023.711,20	62.023.711,20	62.023.711,20
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	14	163.190,75	163.190,75	163.190,75	163.190,75
Αποθεματικά	15	2.959.588,91	2.858.400,72	2.959.588,91	2.858.400,72
Κέρδη εις νέο	16	13.673.475,99	20.788.762,28	13.673.475,99	20.788.762,28
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		78.819.966,85	85.834.064,95	78.819.966,85	85.834.064,95
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	17	11.913,00	15.031,00	11.913,00	15.031,00
Δανειακές υποχρεώσεις	18	7.363.125,00	7.363.125,00	0,00	0,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	19	115.176,30	129.514,08	78.576,30	92.914,08
		7.490.214,30	7.507.670,08	90.489,30	107.945,08
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	20	412.512,51	473.609,86	289.386,14	345.510,13
Δανειακές υποχρεώσεις	18	169.414,01	436.527,27	0,00	0,00
Φόροι	21	613.634,77	224.056,43	606.316,78	213.022,57
		1.195.561,29	1.134.193,56	895.702,92	558.532,70
Σύνολο υποχρεώσεων		8.685.775,59	8.641.863,64	986.192,22	666.477,78
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		87.505.742,44	94.475.928,59	79.806.159,07	86.500.542,73

(1) Αναπροσαρμοσμένα ποσά λόγω του τροποποιημένου ΔΛΠ19 «Παροχές σε εργαζομένους» βλ. σημ. 17

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 44 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2013



ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Σημ.	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	01.01.- 31.12.2013	01.01.- 31.12.2012 ⁽¹⁾	01.01.- 31.12.2013	01.01.- 31.12.2012 ⁽¹⁾	
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	22	4.395.061,77	4.893.503,33	4.119.723,16	4.613.855,33
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	9	(3.357.095,20)	(7.058.302,68)	(2.799.456,20)	(6.314.839,36)
Άλλα έσοδα		33.872,52	57.679,30	36.156,15	55.314,72
Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων		1.071.839,09	(2.107.120,05)	1.356.423,11	(1.645.669,31)
Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	23	(716.807,46)	(862.064,45)	(693.056,24)	(812.964,32)
Δαπάνες προσωπικού	24	(94.672,67)	(104.847,46)	(94.672,67)	(104.847,46)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	25	(594.079,26)	(782.005,95)	(577.315,53)	(758.738,48)
Αποσβέσεις	7	(29.906,33)	(30.666,79)	(29.906,33)	(30.666,79)
Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων		(1.435.465,72)	(1.779.584,65)	(1.394.950,77)	(1.707.217,05)
Έσοδα από τόκους	26	242.649,14	533.288,60	242.216,43	532.970,47
Χρηματοοικονομικά έξοδα	26	(389.674,35)	(409.040,11)	(528,81)	(627,94)
Απομείωση αξίας επενδύσεων σε θυγατρικές	10	0,00	0,00	(750.303,73)	(986.689,11)
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων		(510.651,84)	(3.762.456,21)	(547.143,77)	(3.807.232,94)
Φόρος εισοδήματος	21	(426.332,22)	(396.199,00)	(389.840,29)	(351.422,27)
Φόρος εισοδήματος αναπροσαρμογής ακινήτων	21	(589.012,04)	0,00	(589.012,04)	0,00
Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους		(1.525.996,10)	(4.158.655,21)	(1.525.996,10)	(4.158.655,21)
Κατανέμονται σε :					
- Μετόχους της μητρικής		(1.525.996,10)	(4.158.655,21)	(1.525.996,10)	(4.158.655,21)
- Μη ελέγχουσες συμμετοχές		0,00	0,00	0,00	0,00
		(1.525.996,10)	(4.158.655,21)	(1.525.996,10)	(4.158.655,21)
Κέρδη / (Ζημιές) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)					
Βασικά & προσαρμοσμένα	27	(0,0278)	(0,0758)		
Λοιπά συνολικά έσοδα / έξοδα (Επίδραση εφαρμογής ΔΛΠ 19)		722,00	(147,00)	722,00	(147,00)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (ζημιές) μετά από φόρους		(1.525.274,10)	(4.158.802,21)	(1.525.274,10)	(4.158.802,21)
Κατανέμονται σε :					
- Μετόχους της μητρικής		(1.525.274,10)	(4.158.802,21)	(1.525.274,10)	(4.158.802,21)
- Μη ελέγχουσες συμμετοχές		-	-	-	-
		(1.525.274,10)	(4.158.802,21)	(1.525.274,10)	(4.158.802,21)

(1) Αναπροσαρμοσμένα ποσά λόγω του τροποποιημένου ΔΛΠ19 «Παροχές σε εργαζομένους» βλέπε σημ.17



ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Ο ΟΜΙΛΟΣ

Σημείωση	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2012	62.023.711,20	163.190,75	2.701.257,06	30.580.317,15	95.468.476,16
Επίδραση εφαρμογής ΔΛΠ 19				13.215,00	13.215,00
Αναμορφωμένο Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2012	62.023.711,20	163.190,75	2.701.257,06	30.593.532,15	95.481.691,16
Μερίσματα διανεμηθέντα χρήσης 2011				(5.488.824,00)	(5.488.824,00)
Μεταφορά κερδών σε τακτικό αποθεματικό			157.143,66	(157.143,66)	0,00
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους 01.01.2012 – 31.12.2012				(4.158.655,21)	(4.158.655,21)
Επίδραση εφαρμογής ΔΛΠ 19				(147)	(147)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2012	62.023.711,20	163.190,75	2.858.400,72	20.788.762,28	85.834.064,95
Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2013	62.023.711,20	163.190,75	2.858.400,72	20.788.762,28	85.834.064,95
Μερίσματα διανεμηθέντα χρήσης 2012				(5.488.824,00)	(5.488.824,00)
Μεταφορά κερδών σε τακτικό αποθεματικό			101.188,19	(101.188,19)	0,00
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους 01.01.2013 – 31.12.2013				(1.525.274,10)	(1.525.274,10)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2013	62.023.711,20	163.190,75	2.959.588,91	13.673.475,99	78.819.966,85

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Σημείωση	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2012	62.023.711,20	163.190,75	2.701.257,06	30.580.317,15	95.468.476,16
Επίδραση εφαρμογής ΔΛΠ 19				13.215,00	13.215,00
Αναμορφωμένο Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2012	62.023.711,20	163.190,75	2.701.257,06	30.593.532,15	95.481.691,16
Μερίσματα διανεμηθέντα χρήσης 2011				(5.488.824,00)	(5.488.824,00)
Μεταφορά κερδών σε τακτικό αποθεματικό			157.143,66	(157.143,66)	0,00
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους 01.01.2012 – 31.12.2012				(4.158.655,21)	(4.158.655,21)
Επίδραση εφαρμογής ΔΛΠ 19				(147)	(147)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2012	62.023.711,20	163.190,75	2.858.400,72	20.788.762,28	85.834.064,95
Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2013	62.023.711,20	163.190,75	2.858.400,72	20.788.762,28	85.834.064,95
Μερίσματα διανεμηθέντα χρήσης 2012				(5.488.824,00)	(5.488.824,00)
Μεταφορά κερδών σε τακτικό αποθεματικό			101.188,19	(101.188,19)	0,00
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους 01.01.2013 – 31.12.2013				(1.525.274,10)	(1.525.274,10)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2013	62.023.711,20	163.190,75	2.959.588,91	13.673.475,99	78.819.966,85

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 44 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2013



ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Σημ.	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες				
<u>Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων</u>				
	(510.651,84)	(3.762.456,21)	(547.143,77)	(3.807.232,94)
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u>				
Αποσβέσεις				
	29.906,33	30.666,79	29.906,33	30.666,79
Προβλέψεις				
	123.019,95	234.300,64	865.323,68	1.204.754,80
Ζημίες / (Κέρδη) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες				
9	3.357.095,20	7.058.302,68	2.799.456,20	6.314.839,36
Έσοδα από τόκους				
26	(242.649,14)	(533.288,60)	(242.216,43)	(532.970,47)
Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα				
26	389.674,35	409.040,11	528,81	627,94
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</u>				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων				
	40.875,22	740.097,76	31.672,36	739.832,22
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)				
	(564.058,05)	(360.455,92)	(497.295,18)	(361.242,27)
Μείον :				
Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα καταβεβλημένα				
	(596.501,10)	(41.087,38)	(528,81)	(627,94)
Καταβλημένοι φόροι				
	(290.102,88)	(436.950,32)	(249.895,08)	(388.929,67)
Σύνολο εισροών από λειτουργικές δραστηριότητες				
	1.736.608,04	3.338.169,26	2.189.808,11	3.199.717,82
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες				
Αγορές επενδυτικών ακινήτων				
	0,00	(7.614.494,80)	0,00	(7.614.494,80)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής				
10	0,00	0,00	0,00	(500.000,00)
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων παγίων				
	0,00	5.500,00	0,00	5.500,00
Προκαταβολές για αγορές ακινήτων				
	0,00	(4.728.562,00)	0,00	(4.728.562,00)
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων				
	(19.730,20)	(209.778,88)	(19.730,20)	(162.296,56)
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων				
	(3.581,00)	(101.973,66)	(3.581,00)	(101.973,66)
Τόκοι εισπραχθέντες				
	225.353,65	508.338,45	224.920,94	508.020,32
Σύνολο εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες				
	202.042,45	(12.140.970,89)	201.609,74	(12.593.806,70)
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες				
Εξοφλήσεις δανείων				
	(74.375,00)	0,00	0,00	0,00
Μερίσματα πληρωθέντα				
	(5.488.943,96)	(5.485.128,00)	(5.488.943,96)	(5.485.128,00)
Σύνολο (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
	(5.563.318,96)	(5.485.128,00)	(5.488.943,96)	(5.485.128,00)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) του ταμείου και ταμειακών ισοδυνάμων				
	(3.624.668,47)	(14.287.929,63)	(3.097.526,11)	(14.879.216,88)
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα έναρξης περιόδου				
	9.475.794,87	23.763.724,50	8.879.424,41	23.758.641,29
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα λήξης περιόδου				
	5.851.126,40	9.475.794,87	5.781.898,30	8.879.424,41

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 44 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2013



ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΟΜΙΛΟ

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

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

Οι μετοχές της Εταιρείας διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

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

Οι οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου περιλαμβάνονται, με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις των παρακάτω εταιριών: 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.

Οι παρούσες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 28 Μαρτίου 2014 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης.

2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Οι κυριότερες λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν και ακολουθούνται κατά τη σύνταξη των συνημμένων οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.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 εταιρικές και ενοποιημένες 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 εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως έχει τροποποιηθεί με την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες.

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

Αλλαγές στις παραδοχές ενδεχομένως να επηρεάσουν την αποτίμηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού καθώς και την αναγνώριση ενδεχόμενων υποχρεώσεων. 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 Ενοποίηση

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

Η απόκτηση θυγατρικών εταιριών που πληρούν τον ορισμό της επιχείρησης λογιστικοποιείται με τη μέθοδο της εξαγοράς. Το κόστος κτήσης υπολογίζεται στην εύλογη αξία των στοιχείων ενεργητικού που μεταφέρονται, των μετοχών που εκδίδονται ή των υποχρεώσεων που αναλαμβάνονται κατά την ημερομηνία εξαγοράς. Τα διακριτά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις που αποκτώνται σε μια επιχειρηματική συνένωση, προσμετρούνται κατά την εξαγορά στην εύλογη αξία τους. Ανά περίπτωση εξαγοράς, ο Όμιλος αναγνωρίζει τυχόν μη ελέγχουσα συμμετοχή της θυγατρικής είτε στην εύλογη αξία, είτε στην αξία του μεριδίου της μη ελέγχουσας συμμετοχής στην καθαρή θέση της θυγατρικής. Η διαφορά μεταξύ του κόστους εξαγοράς και της αναλογούσας στην Εταιρεία εύλογης αξίας της καθαρής θέσης της θυγατρικής που αποκτήθηκε, εμφανίζεται ως υπεραξία. Αν το κόστος εξαγοράς είναι μικρότερο από την αναλογούσα στην Εταιρεία εύλογη αξία της καθαρής θέσης της θυγατρικής που αποκτήθηκε, η διαφορά αναγνωρίζεται άμεσα στον λογαριασμό αποτελεσμάτων.



Τυχόν ενδεχόμενο αντάλλαγμα που μεταβιβάζεται από τον αποκτώντα αναγνωρίζεται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία απόκτησης. Οποιοσδήποτε μεταγενέστερες μεταβολές στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου ανταλλάγματος, που τεκμαίρεται ότι αποτελούν στοιχείο του ενεργητικού ή του παθητικού, αναγνωρίζονται σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 είτε στα αποτελέσματα είτε ως μεταβολή στα λοιπά συνολικά εισοδήματα. Εάν το ενδεχόμενο αντάλλαγμα κατατάσσεται ως στοιχείο Ιδίων Κεφαλαίων, δεν επαναμετράται ως την τελική τακτοποίησή του μέσω των Ιδίων Κεφαλαίων.

Για αποκτήσεις που δεν πληρούν τον ορισμό της επιχείρησης (π.χ. αγορά ομάδας παγίων) , ο Όμιλος επιμερίζει το κόστος εξαγοράς στα προσμετρημένα σε εύλογες αξίες στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού κατά την ημερομηνία εξαγοράς. Τέτοιες συναλλαγές δε δημιουργούν υπεραξία.

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

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

2.3 Πληροφόρηση κατά τομέα

Οι λειτουργικοί τομείς αναφέρονται κατά τρόπο σύμφωνο με την εσωτερική πληροφόρηση που παρέχεται στον κύριο υπεύθυνο λήψης επιχειρηματικών αποφάσεων. Ο κύριος υπεύθυνος λήψης επιχειρηματικών αποφάσεων του Ομίλου είναι το άτομο που κατανέμει τους πόρους και αξιολογεί την απόδοση των λειτουργικών τομέων της εταιρείας. Ο Όμιλος έχει ορίσει τον Διευθύνοντα Σύμβουλο σαν κύριο υπεύθυνο λήψης επιχειρηματικών αποφάσεων.

2.4 Συναλλαγματικές μετατροπές

Οι οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου καταρτίζονται σε ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα του Ομίλου. Ο Όμιλος τηρεί τα λογιστικά του βιβλία σε ευρώ. Συναλλαγές που γίνονται σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημέρα της συναλλαγής.

Κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε ξένα νομίσματα, μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημερομηνία αυτή. Τα κέρδη ή ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές περιλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Ο Όμιλος δεν πραγματοποίησε συναλλαγές σε ξένα νομίσματα κατά την διάρκεια της χρήσης 2013.

2.5 Ενσώματα πάγια

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

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

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

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

2.6 Άυλα Περιουσιακά στοιχεία

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

2.7 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικοπέδα 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 ο Όμιλος εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις διενεργήθηκαν από Ανεξάρτητο Ορκωτό Εκτιμητή σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από τη Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee) για κάθε ημερομηνία ισολογισμού μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2013.



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

Η «εύλογη αξία» επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλες εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχόμενων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στην λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα.

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

Μεταβολές στις «εύλογες αξίες» καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα διαγράφονται όταν πουληθούν ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις και η «εύλογη αξία» του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς. Ακίνητα τα οποία αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ταξινομούνται ως ενσώματες ακινητοποιήσεις και εμφανίζονται στο κόστος έως ότου η αξιοποίηση ολοκληρωθεί, οπότε και αναταξινομούνται και λογιστικοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στην χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων ακινητοποιήσεων, βάσει του ΔΛΠ 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από την αποτίμηση σε «εύλογη αξία» αντιστρέφει μια προηγούμενη ζημία λόγω απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό θα αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της χρήσης στο βαθμό που αντιλογίζει μια προηγούμενη ζημία 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.

2.8 Συμμετοχές σε θυγατρικές

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

2.9 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 ζημία 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 μονάδες 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.

2.10 Μισθωμένα πάγια

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

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

2.11 Απαιτήσεις από πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμούνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου (εάν αυτές είναι απαιτητές σε διάστημα άνω του ενός έτους), αφαιρουμένων και των ζημιών απομείωσης. Οι ζημιές απομείωσης (απώλειες από επισφαλείς απαιτήσεις) αναγνωρίζονται όταν υπάρχει αντικειμενική απόδειξη ότι ο Όμιλος δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που



οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους. Το ποσό της ζημίας απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλουμένων με το πραγματικό επιτόκιο. Το ποσό της ζημίας απομείωσης καταχωρείται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

2.13 Μετοχικό Κεφάλαιο

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

2.14 Προγράμματα καθορισμένων παροχών

Αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

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

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

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

2.15 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν ο Όμιλος έχει μία παρούσα δέσμευση (νομική ή τεκμαιρόμενη), ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, όταν είναι πιθανόν ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης και όταν το ποσό αυτής μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. 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 αντλιογίζονται. Οι προβλέψεις χρησιμοποιούνται μόνο για το σκοπό για τον οποίο αρχικά δημιουργήθηκαν.

2.16 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.

2.17 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

2.18 Διανομή μερισμάτων

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

2.19 Φόρος εισοδήματος- Αναβαλλόμενη φορολογία

Η Εταιρεία 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 διαθέσιμων σε τρέχουσες τιμές και επομένως δεν υφίστανται προσωρινές φορολογικές διαφορές, που να δημιουργούν αντίστοιχη αναβαλλόμενη φορολογία.

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

2.20 Αναγνώριση εσόδων και εξόδων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν κυρίως έσοδα από μισθώματα, από πώληση επενδυτικών ακινήτων και από τόκους.

Τα έσοδα και τα έξοδα του Ομίλου αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα. Αναλυτικότερα:

- τα έσοδα από μισθώματα αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα



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

Τα διεταιρικά έσοδα και έξοδα μέσα στον Όμιλο απαλείφονται πλήρως.

2.21 Έσοδα και Έξοδα από Τόκους

Τα έσοδα και έξοδα από τόκους αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα / Χρηματοοικονομικά έσοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου 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 επιτόκιο είναι εκείνο το επιτόκιο 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 της υποχρέωσης.

Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, η οικονομική οντότητα θα υπολογίζει τις ταμιακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα δικαιώματα προπληρωμών) αλλά δεν θα λαμβάνει υπόψη μελλοντικές πιστωτικές ζημιές. 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.

2.22 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 1 (Τροποποίηση) «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»

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

ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση) «Παροχές σε Εργαζομένους»

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

ΔΛΠ 12 (Τροποποίηση) «Φόροι εισοδήματος»

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

ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας»

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

ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»

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

**Τροποποιήσεις σε πρότυπα που αποτελούν ένα τμήμα του προγράμματος ετήσιων βελτιώσεων για το 2011 του ΣΔΛΠ (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων)**

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υπεισέρχονται στα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ που δημοσιεύτηκε τον Μάιο 2012.

ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων»

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις σχετικά με τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις για τη συγκριτική πληροφόρηση όταν μια οικονομική οντότητα συντάσσει έναν επιπλέον ισολογισμό είτε (α) όπως απαιτείται από το ΔΛΠ 8 «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων και λάθη» είτε (β) εθελοντικά.

ΔΛΠ 16 «Ενσώματα πάγια»

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

ΔΛΠ 32 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση»

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

ΔΛΠ 34 «Ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά»

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

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

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

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

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

Το ΣΔΛΠ (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων) εξέδωσε το ΔΠΧΑ 9 Λογιστική Αντιστάθμισης, την τρίτη φάση στο έργο αντικατάστασης του ΔΛΠ 39, το οποίο καθιερώνει μία προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασισμένη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο 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» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2015)

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

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

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

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

Το ΣΔΛΠ δημοσίευσε πέντε νέα πρότυπα σχετικά με ενοποίηση και τις από κοινού συμφωνίες: ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 11, ΔΠΧΑ 12, ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση), ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση). Αυτά τα πρότυπα εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2014. Επιτρέπεται η πρόωρη εφαρμογή τους μόνο εάν ταυτόχρονα εφαρμοστούν και τα πέντε αυτά πρότυπα. 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 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.

ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 11 και ΔΠΧΑ 12 (Τροποποίηση) «Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, από κοινού συμφωνίες και γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες: Οδηγίες μετάβασης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014)

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

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

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

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 βάση του οποίου θα έπρεπε να σχηματιστεί η υποχρέωση καταβολής εισφοράς (ένα από τα κριτήρια για την αναγνώριση υποχρέωσης σύμφωνα με το ΔΛΠ 37) είναι η ενέργεια όπως περιγράφεται στη σχετική νομοθεσία η οποία προκαλεί την πληρωμή της εισφοράς. Η διερμηνεία μπορεί να έχει ως αποτέλεσμα την αναγνώριση της υποχρέωσης αργότερα από ότι ισχύει σήμερα, ειδικότερα σε σχέση με εισφορές οι οποίες επιβάλλονται ως αποτέλεσμα συνθηκών που ισχύουν σε μια συγκεκριμένη ημερομηνία. Η διερμηνεία δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 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 βάση των ορισμών του ΔΛΠ 32 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση». Επίσης διευκρινίζει πως κάθε ενδεχόμενο τίμημα,



χρηματοοικονομικό και μη χρηματοοικονομικό, που δεν είναι στοιχείο της καθαρής θέσης επιμετρώνται 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 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 1 «Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς»

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

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 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 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.

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

- Οι περίοδοι κατά τις οποίες επενδυτικά ακίνητα ή μέρος αυτών παραμένουν κενά. Αύξηση της περιόδου αυτής κατά 5% θα σημαίνει επιβάρυνση των μετά από φόρους αποτελεσμάτων του ομίλου με ζημιές € 2.255.435 (€ 2.206.002 για το 2012). Αντίστοιχα μείωση της (αύξηση της πληρότητας των επενδυτικών ακινήτων) δημιουργεί επιπλέον κέρδη της τάξεως των € 689.281 (€ 1.357.036 για το 2012)
- Το αγοραίο μίσθωμα, το οποίο αποτελεί την εκτίμηση του εύλογου μισθώματος το οποίο μπορεί να επιτευχθεί σε μια συνήθη συναλλαγή πραγματοποιούμενη σύμφωνα με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς. Σε περίπτωση μείωσης του αγοραίου μισθώματος κατά 5% τα αποτελέσματα του ομίλου θα επιβαρύνονταν με ζημιές € 1.630.879 (€ 1.539.149 για το 2012) ενώ αύξηση του αγοραίου μισθώματος κατά 5% θα δημιουργούσε κέρδη € 1.630.877 (€ 1.539.149 για το 2012).
- Ο συντελεστής προεξόφλησης των μελλοντικών ταμειακών 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 € 1.674.442 (€ 1.639.663 για το 2012). Αντίστοιχα, μία μείωση του συντελεστή προεξόφλησης κατά 0,5%, μέσω της αύξησης των εύλογων αξιών δημιουργεί κέρδη ύψους € 1.715.931 (€ 1.724.752 για το 2012).

β) Κύριες παραδοχές της διοίκησης για την εκτίμηση της «εύλογης αξίας»

Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τρεχουσών ή πρόσφατων τιμών, οι «εύλογες αξίες» των επενδύσεων σε ακίνητα προσδιορίζονται με την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών.

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης του ισολογισμού. Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις της Διοίκησης για τον προσδιορισμό της «εύλογης αξίας» είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια στην αγορά, κενές περιόδους, υποχρεώσεις συντήρησης, καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της Εταιρείας και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά.

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

3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

Κατηγοριοποίηση προσφάτως αγορασθέντων ακινήτων σαν επενδυτικά ακίνητα ή ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα.

Ο Όμιλος καθορίζει εάν το προσφάτως αγοραζόμενο 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 Διαχείριση επιχειρηματικών κινδύνων

Ο Όμιλος εκτίθεται σε ορισμένους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (συναλλαγματικό κίνδυνο, 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. Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στη Σημείωση 2.

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.

α) Κίνδυνος αγοράς

(i) **Συναλλαγματικός κίνδυνος:** Ο Όμιλος λειτουργεί σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (Ελλάδα) και δεν είναι εκτεθειμένος σε κινδύνους από ξένο νόμισμα λόγω μη συναλλαγών σε ξένο νόμισμα.

(ii) **Κίνδυνος τιμών:** Ο Όμιλος δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους. Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών μη σχετιζομένων με χρηματοοικονομικά μέσα, όπως κίνδυνο τιμών κτηματαγοράς. Σχετική αναφορά στη σημείωση 3.



iii) **Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων:** Ο Όμιλος έχει στο ενεργητικό σημαντικά έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και προθεσμιακές τραπεζικές καταθέσεις.

Αύξηση 1% στο επιτόκιο καταθέσεων θα είχε ως αποτέλεσμα κέρδη μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης ύψους € 58.511,26 το 2013 (2012: € 94.757,95). Μείωση 1% στο επιτόκιο καταθέσεων θα είχε ως αποτέλεσμα ζημιά μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης ύψους € 58.511,26 το 2013 (2012: € 94.757,95).

Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από τραπεζικά δάνεια.

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

Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στην παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού του ομίλου, 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 ζημιά μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης ύψους € 73.631,25 το 2013 (2012: € 74.375,00). Μείωση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα κέρδος μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης ύψους € 73.631,25 το 2013 (2012: € 74.375,00)

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

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο Όμιλος έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας, τα ταμειακά υπόλοιπα και τις καταθέσεις όψεως.

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Δεν αναμένονται σημαντικές ζημίες καθώς οι συναλλαγές του Ομίλου με πελάτες - μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστέρησης πληρωμών και επισφαλειών. Η μέγιστη έκθεση του Ομίλου 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 στον Όμιλο την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες του.

Στον πίνακα που ακολουθεί αναλύονται οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την 31.12.2013 ανάλογα με το χρόνο δημιουργίας και λήξη τους αντίστοιχα :

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
<u>Απαιτήσεις από πελάτες</u>				
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	102.868,33	0,00	65.002,00	0,00
<u>Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις</u>				
Έως 1 μήνα	30.997,39	201.267,60	18.451,33	167.804,96
από 1 μήνα έως 3 μήνες	106.080,42	38.482,04	93.518,92	38.482,04
από 3 μήνες έως 12 μήνες	182.852,12	55.535,47	170.291,48	55.535,47
άνω των 12 μηνών	184.387,33	73.107,05	184.387,33	73.107,05
	607.185,59	368.392,16	531.651,06	334.929,52
<u>Λοιπές απαιτήσεις</u>				
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	66.737,71	78.298,53	48.429,30	60.715,28
<u>Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις</u>				
Έως 1 μήνα	10.503,19	55.396,64	0,00	45.174,11
από 1 μήνα έως 3 μήνες	0,00	28.948,54	0,00	0,00
από 3 μήνες έως 12 μήνες	96.974,74	315.285,05	96.882,09	330.638,37
άνω των 12 μηνών	4.844.001,00	23.326,28	4.844.001,00	52.426,28
	5.018.216,64	501.255,04	4.989.312,39	488.954,04
<u>Ταμειακά διαθέσιμα</u>				
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	5.851.126,40	9.475.794,87	5.781.898,30	8.879.424,41
	5.851.126,40	9.475.794,87	5.781.898,30	8.879.424,41



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

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
<u>Δάνεια</u>				
Έως 1 έτος	169.414,01	436.527,27	0,00	0,00
Από 2 έως 5 έτη	7.363.125,00	803.250,00	0,00	0,00
Πάνω από 5 έτη	0,00	6.559.875,00	0,00	0,00
	7.532.539,01	7.799.652,27	0,00	0,00
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
<u>Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις</u>				
Έως 1 μήνα	221.019,68	109.286,87	117.050,10	76.393,60
από 1 μήνα έως 3 μήνες	1.415,70	149.500,88	0,00	70.952,91
από 3 μήνες έως 12 μήνες	146.726,95	192.759,28	134.323,76	176.100,79
άνω των 12 μηνών	43.350,18	22.062,83	38.012,28	22.062,83
	412.512,51	473.609,86	289.386,14	345.510,13
<u>Δάνεια</u>				
Έως 1 μήνα	0,00	0,00	0,00	0,00
από 2 μήνες έως 12 μήνες	169.414,01	436.527,27	0,00	0,00
	169.414,01	436.527,27	0,00	0,00

Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα μέσω του δείκτη άμεσης ρευστότητας (current ratio). Ο δείκτης άμεσης ρευστότητας είναι ο λόγος των βραχυπρόθεσμων περιουσιακών στοιχείων (κυκλοφορούν ενεργητικό) προς το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων όπως παρουσιάζεται στις οικονομικές καταστάσεις.

Ο δείκτης άμεσης ρευστότητας την 31.12.2013 ήταν 9,5:1 (από 9:1 την 31.12.2012) που σημαίνει ότι η αξία των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων είναι 9,5 φορές η αξία των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων.

4.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

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

Η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης του Ομίλου παρακολουθείται βάσει συντελεστή μόχλευσης (gearing ratio) που αφορά τη σχέση του δανεισμού προς το συνολικό κεφάλαιο και υπολογίζεται διαιρώντας τον δανεισμό με τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια.

Ο δανεισμός υπολογίζεται ως ο συνολικός δανεισμός (βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα δάνεια) όπως εμφανίζεται στην κατάσταση οικονομικής θέσης.

Τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια υπολογίζονται ως το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων όπως εμφανίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης συν τον δανεισμό. Ο συντελεστής μόχλευσης υπολογίζεται ως εξής:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ	
	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Συνολικός Δανεισμός	7.532.539,01	7.799.652,27
Ίδια Κεφάλαια	78.819.966,85	85.834.064,95
Συνολικός Δανεισμός	7.532.539,01	7.799.652,27
Απασχολούμενα κεφάλαια	86.352.505,86	93.620.649,22
Συντελεστής μόχλευσης (Gearing ratio)	8,7%	8,3%

Δεν συντρέχει σημαντικός κίνδυνος κεφαλαίου για την Εταιρία, λόγω του μεγάλου ύψους των κεφαλαίων και των ελάχιστων υποχρεώσεών της. Η υποχρέωση του μερίσματος, καλύπτεται πάντα από τα διαθέσιμα της Εταιρίας.



Η όποια αύξηση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της Εταιρίας μπορεί να καλυφθεί είτε από αύξηση του Μετοχικού της Κεφαλαίου, είτε με δανεισμό μέσα στα πλαίσια που ορίζει ο Ν. 2778/1999, όπως ισχύει.

4.3 Εκτίμηση της εύλογης αξίας

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και τη γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων ανά τεχνική αποτίμησης:

Επίπεδο 1: διαπραγματεύσιμες τιμές σε ενεργές αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία

Επίπεδο 2: λοιπές τεχνικές αποτίμησης, βασιζόμενες απευθείας σε δημοσιευόμενες τιμές αγοράς ή υπολογιζόμενες εμμέσως από δημοσιευόμενες τιμές αγοράς για παρόμοια εργαλεία

Επίπεδο 3: τεχνικές που χρησιμοποιούν εισροές που έχουν σημαντική επίδραση στην εύλογη αξία και δε βασίζονται σε διαθέσιμες πληροφορίες από τρέχουσες συναλλαγές.

Στον κάτωθι πίνακα γνωστοποιείται αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού, που δεν επιμετρούνται στην εύλογη αξία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2013:

Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Δάνεια	-	-	7.532.539,01	7.532.539,01
Σύνολο	-	-	7.532.539,01	7.532.539,01

Τα στοιχεία παθητικού που περιλαμβάνονται στον ανωτέρω πίνακα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος και η λογιστική τους αξία προσεγγίζει την εύλογη αξία τους.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2013, η λογιστική αξία των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, καθώς και το κονδυλίου προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις προσέγγιζε την εύλογη αξία.

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

01.01.2013-31.12.2013	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	788.125,46	3.083.345,64	417.933,92	105.656,75	0,00	4.395.061,77
Κέρδη / (ζημιές) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	(447.010,00)	(2.455.439,00)	(392.382,00)	(62.264,20)	0,00	(3.357.095,20)
Λοιπά έσοδα	0,00	0,00	0,00	0,00	33.872,52	33.872,52
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	341.115,46	627.906,64	25.551,92	43.392,55	33.872,52	1.071.839,09
Έσοδα από τόκους	0,00	0,00	0,00	0,00	242.649,14	242.649,14
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(389.145,54)				(528,81)	(389.674,35)
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	(313.995,56)	(225.805,49)	(91.683,43)	(85.322,98)	(718.658,26)	(1.435.465,72)
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	(362.025,64)	402.101,15	(66.131,51)	(41.930,43)	(442.665,41)	(510.651,84)
Φόρος εισοδήματος	(283.443,12)	(516.250,12)	(86.363,85)	(56.686,68)	(72.600,49)	(1.015.344,26)
Κέρδη / (ζημιές) μετά από φόρους	(645.468,76)	(114.148,97)	(152.495,36)	(98.617,11)	(515.265,90)	(1.525.996,10)



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
	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	462.849,42	122.376,34	0,00	36.128,56	10.829.602,25	11.450.956,57
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	23.306.518,42	41.728.773,34	6.960.364,00	4.604.705,56	10.905.381,12	87.505.742,44
Σύνολο υποχρεώσεων	7.712.174,79		0,00	0,00	973.600,80	8.685.775,59
01.01.2012-31.12.2012	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	733.359,10	3.445.836,54	618.668,34	95.639,35	0,00	4.893.503,33
Κέρδη / (ζημιές) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	(2.452.787,32)	(1.618.647,36)	(1.882.827,00)	(1.104.041,00)	0,00	(7.058.302,68)
Λοιπά έσοδα	0,00	0,00	0,00	0,00	57.679,30	57.679,30
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	(1.719.428,22)	1.827.189,18	(1.264.158,66)	(1.008.401,65)	57.679,30	(2.107.120,05)
Έσοδα από τόκους	0,00	0,00	0,00	0,00	533.288,60	533.288,60
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(408.412,17)				(627,94)	(409.040,11)
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	(492.476,40)	(131.825,13)	(59.132,38)	(178.630,54)	(917.520,20)	(1.779.584,65)
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	(2.620.316,79)	1.695.364,05	(1.323.291,04)	(1.187.032,19)	(327.180,24)	(3.762.456,21)
Φόρος εισοδήματος	(99.176,64)	(201.328,95)	(32.808,64)	(20.602,88)	(42.281,89)	(396.199,00)
Κέρδη / (ζημιές) μετά από φόρους	(2.719.493,43)	1.494.035,10	(1.356.099,68)	(1.207.635,07)	(369.462,13)	(4.158.655,21)
31.12.2012	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	22.226.479,00	45.119.836,00	7.352.746,00	4.617.311,00	102.104,20	79.418.476,20
	22.226.479,00	45.119.836,00	7.352.746,00	4.617.311,00	102.104,20	79.418.476,20
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	352.339,60	112.485,73	0,00	5.519,33	14.587.107,73	15.057.452,39
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	22.578.818,60	45.232.321,73	7.352.746,00	4.622.830,33	14.689.211,93	94.475.928,59
Σύνολο Υποχρεώσεων	7.920.166,35		3.500,00	0,00	734.765,29	8.654.931,64

Σχετικά με την παραπάνω ανάλυση των επιχειρηματικών τομέων αναφέρουμε ότι:

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

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	31.12.2013		01.01.2013-31.12.2013	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
PASAL DEVELOPMENT S.A.	4.706.800,00	0,00	0,00	367.000,00
Τράπεζα Πειραιώς	4.441.419,44	7.546.784,94	3.055.945,19	87.729,28
ACT SERVICES A.E.	0,00	2.343,16	0,00	12.311,69
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	3.055.945,19	767.040,97

	31.12.2012		01.01.2012-31.12.2012	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
PASAL DEVELOPMENT S.A.	4.864.182,26	6.800,00	0,00	382.000,00
Τράπεζα Πειραιώς	8.054.354,18	7.816.237,50	3.725.283,56	409.312,17
ACT SERVICES A.E.	0,00	432,43	0,00	5.273,55
ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α.Ε	58.442,00	0,00	0,00	0,00
PARKING ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α.Ε	7.500,00	0,00	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	12.984.478,44	7.823.469,93	3.725.283,56	796.585,72

	31.12.2013		01.01.2013-31.12.2013	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
PASAL DEVELOPMENT S.A.	4.706.800,00	0,00	0,00	367.000,00
REMBO SA	0,00	0,00	3.000,00	0,00
ACT SERVICES A.E	0,00	2.343,16	0,00	12.311,69
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	3.055.702,13	900,00
ΣΥΝΟΛΑ	9.146.375,23	16.589,09	3.058.702,13	380.211,69

	31.12.2012		01.01.2012-31.12.2012	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
PASAL DEVELOPMENT S.A.	4.864.182,26	6.800,00	0,00	382.000,00
REMBO SA	59.985,00	0,00	3.000,00	0,00
ACT SERVICES A.E	0,00	432,43	0,00	5.273,55
ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α.Ε	58.442,00	0,00	0,00	0,00
PARKING ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α.Ε	7.500,00	0,00	0,00	0,00
Τράπεζα Πειραιώς	7.516.468,98	16.585,23	3.725.283,56	900,00
ΣΥΝΟΛΑ	12.506.578,24	23.817,66	3.728.283,56	388.173,55

Οι απαιτήσεις από την Τράπεζα Πειραιώς, αφορούν καταθέσεις, οι υποχρεώσεις αφορούν κυρίως 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, που σχετίζονται 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 12).

ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Για την περίοδο από 01.01.2013 έως 31.12.2013, οι μικτές αμοιβές των μελών του Δ.Σ. ανήλθαν στο ποσό των € 88.290,06 έναντι € 73.575,07 της περιόδου 01.01.2013 έως 31.12.2013, και οι αμοιβές διευθυντικών στελεχών ανήλθαν στο ποσό των € 52.800,00 έναντι € 63.800,00 της περιόδου 01.01.2012 έως 31.12.2012.

7 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ

<u>Αξία κτήσης</u>	Ο ΟΜΙΛΟΣ	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ
	31.12.2013	31.12.2012
Υπόλοιπο έναρξης 1/1	153.342,67	52.493,01
Αγορές	2.380,00	100.849,66
Υπόλοιπο 31/12	155.722,67	153.342,67
<u>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</u>		
Υπόλοιπο έναρξης	55.447,45	34.141,36
Αποσβέσεις χρήσης	25.049,23	21.306,09
	80.496,68	55.447,45
Αναπόσβεστη αξία 31/12	75.225,99	97.895,22

Δεν υπήρξε απομείωση της αξίας των πάγιων περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου κατά τα έτη 2012 και 2013. Το υπόλοιπο αφορά έπιπλα και λοιπό εξοπλισμό.

**8 ΑΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ**

	Ο ΟΜΙΛΟΣ	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ
<u>Αξία κτήσης</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Υπόλοιπο έναρξης 1/1	41.998,13	40.874,13
Αγορές	1.201,00	1.124,00
Υπόλοιπο 31/12	43.199,13	41.998,13
<u>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</u>		
Υπόλοιπο έναρξης	37.789,15	28.428,45
Αποσβέσεις χρήσης	4.857,10	9.360,70
	42.646,25	37.789,15
Αναπόσβεστη αξία	552,88	4.208,98

Το υπόλοιπο αφορά Λογισμικά Προγράμματα

9 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

Οι επενδύσεις σε ακίνητα εκτιμώνται στην εύλογη αξία κάθε εξάμηνο βάσει εκτιμήσεων της διοίκησης οι οποίες στηρίζονται σε εκτιμήσεις ανεξάρτητου ορκωτού εκτιμητή. Οι εκτιμήσεις βασίζονται πρωτογενώς σε προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών, καθώς και τρεχουσών τιμών που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά. Στον κάτωθι πίνακα αναλύονται οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου ανά λειτουργικό τομέα και γεωγραφική ζώνη (Ελλάδα):

Ο Όμιλος

Χρήση	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια υγρών καυσίμων	Σταθμοί Αυτοκινήτων	Σύνολο 2013	Σύνολο 2012
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	78.555.901,00
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)	(7.058.302,68)
Αλλαγή χρήσης ακινήτου	1.058.000,00	(1.058.000,00)			0,00	0,00
Αγορές Νέων Ακινήτων	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.614.494,80
Προσθήκες	6.200,00	0,00	0,00	13.530,20	19.730,20	204.278,88
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	79.316.372,00

Η Εταιρεία

Χρήση	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια υγρών καυσίμων	Σταθμοί Αυτοκινήτων	Σύνολο 2013	Σύνολο 2012
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	67.310.852,00
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)	(6.314.839,36)
Αλλαγή χρήσης ακινήτου	1.058.000,00	(1.058.000,00)			0,00	0,00
Αγορές Νέων Ακινήτων	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.614.494,80
Προσθήκες	6.200,00	0,00	0,00	13.530,20	19.730,20	156.796,56
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	68.767.304,00

Πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων ανά κατηγορία λειτουργικού τομέα και γεωγραφικής ζώνης (Ελλάδα):

Χρήση	Κατηγοριοποίηση Ευλογής Αξίας	Εύλογη Αξία	Μέθοδος Εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο Μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)
Καταστήματα	3	22.843.669,00	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	170.402,33	10,10%
Γραφεία	3	41.606.397,00	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	266.029,92	10,08%
Πρατήρια καυσίμων	3	6.960.364,00	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% μέθοδος αντικατάστασης (DRC)	47.370,00	10,50%
Σταθμοί Αυτοκινήτων	3	4.568.577,00	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	45.680,00	11,00%
Σύνολο		75.979.007,00		529.482,25	

Η επιμέτρηση στη εύλογη αξία των μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων καθορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη την ικανότητα της Εταιρείας για την επίτευξη της μέγιστης και βέλτιστης χρήσης τους, αξιολογώντας τη χρήση του κάθε στοιχείου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στα φυσικά χαρακτηριστικά, τις επιτρεπόμενες χρήσεις και το κόστος ευκαιρίας των πραγματοποιημένων επενδύσεων.

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 ζημιές €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 αδιαιρέτου ιδιοκτησίας του στο ακίνητο επί της Λ. Συγγρού 87 στην Αθήνα.

Έχει κοινοποιηθεί στην Εταιρεία αίτηση του Ελληνικού Δημοσίου περί καθορισμού προσωρινής τιμής μονάδος λόγω απαλλοτρίωσης τμήματος οικοπέδου της Εταιρείας στην Ανθήλη Φθιώτιδος. 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.

10 ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ

Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε θυγατρικές επιχειρήσεις έχουν ως εξής:

	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2013	31.12.2012
Κόστος συμμετοχών	3.229.026,24	3.715.715,35
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής	0,00	500.000,00
Υποτίμηση συμμετοχής σε θυγατρική	(750.303,73)	(986.689,11)
ΣΥΝΟΛΑ	2.478.722,51	3.229.026,24

Το παραπάνω κόστος των συμμετοχών αφορά συμμετοχή της Εταιρείας στη θυγατρική REMBO ΑΕ που αποκτήθηκε την 08.12.2009. Η υποτίμηση συμμετοχής στην θυγατρική REMBO ΑΕ αντιστοιχεί σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές αποτίμησης του ακινήτου της στον Άλιμο.

11 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Πελάτες – Μισθωτές ακινήτων	441.851,03	313.808,90	366.316,50	280.346,26
Επιταγές εισπρακτέες πελατών	130.192,49	0,00	130.192,49	0,00
Γραμμάτια εισπρακτέα πελατών	35.142,07	54.583,26	35.142,07	54.583,26
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς πελάτες	(98.397,93)	(91.033,81)	(98.397,93)	(91.033,81)
ΣΥΝΟΛΑ	508.787,66	277.358,35	433.253,13	243.895,71



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

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	102.868,33	0,00	65.002,00	0,00
<u>Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις</u>				
Έως 1 μήνα	30.997,39	201.267,60	18.451,33	167.804,96
από 1 μήνα έως 3 μήνες	106.080,42	38.482,04	93.518,92	38.482,04
από 3 μήνες έως 12 μήνες	182.852,12	55.535,47	170.291,48	55.535,47
άνω των 12 μηνών	184.387,33	73.107,05	184.387,33	73.107,05
	607.185,59	368.392,16	531.651,06	334.929,52

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

Για μέρος των ληξιπρόθεσμων απαιτήσεων άνω των 12 μηνών έχει σχηματιστεί πρόβλεψη απομείωσης εις βάρος των αποτελεσμάτων, ποσού € 98.397,93 (€ 91.033,81 προηγούμενη χρήση) για τον Όμιλο και την Εταιρία. Το υπόλοιπο των απαιτήσεων άνω των 12 μηνών είναι διακανονισμένο. Η μεταβολή των προβλέψεων σε σχέση με την προηγούμενη χρήση αφορά α) τακτοποιήσεις απομειωμένων ποσών € 7.209,04 και β) προβλέψεις τρέχουσας χρήσης € 14.573,16.

12 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
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	245.322,91	416.800,49	234.727,07	422.082,74
Επιταγές/ Γραμμάτια εισπρακτέα	6.156,02	6.156,02	6.156,02	6.156,02
Έξοδα επόμενων χρήσεων	21.984,91	20.135,12	15.454,50	15.185,87
Έσοδα χρήσης δεδουλευμένα	44.752,80	58.163,41	32.974,80	45.529,41
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις κατά συνδεδεμένων επιχειρήσεων	4.700.000,00	0,00	4.700.000,00	0,00
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς χρεώστες	(7.812,69)	(6.156,43)	(7.812,69)	(6.156,43)
ΣΥΝΟΛΑ	5.010.403,95	495.098,61	4.981.499,70	482.797,61

Η αύξηση στις βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις οφείλεται σε μεταφορά προκαταβολής για αγορά ακινήτου, από την εταιρεία PASAL DEVELOPMENT SA στις απαιτήσεις. 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.

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

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	66.737,71	78.298,53	48.429,30	60.715,28
<u>Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις</u>				
Έως 1 μήνα	10.503,19	55.396,64	0,00	45.174,11
από 1 μήνα έως 3 μήνες	0,00	28.948,54	0,00	0,00
από 3 μήνες έως 12 μήνες	96.974,74	315.285,05	96.882,09	330.638,37
άνω των 12 μηνών	4.844.001,00	23.326,28	4.844.001,00	52.426,28
	5.018.216,64	501.255,04	4.989.312,39	488.954,04

Για τις ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις έως 12 μήνες έχει σχηματιστεί πρόβλεψη απομείωσης εις βάρος των αποτελεσμάτων, ποσού € 7.812,69. Η μεταβολή των προβλέψεων σε σχέση με την προηγούμενη χρήση αφορά α) τακτοποιήσεις απομειωμένων ποσών € 300 και β) προβλέψεις τρέχουσας χρήσης € 1.956,26. Το υπόλοιπο των απαιτήσεων άνω των 12 μηνών αφορά α) απαίτηση από ΔΕΗ που αφορά λανθασμένο υπολογισμό ΕΕΤΗΔΕ το οποίο θα διακανονισθεί και β)



απαίτηση από ακύρωση προσυμφώνου για εγκεκριμένη αγορά ακινήτου από την ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ ΑΕ η οποία θα διακανονισθεί.

13 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Καταθέσεις όψεως και ταμειακά διαθέσιμα	221.126,40	975.794,87	151.898,30	379.424,41
Καταθέσεις προθεσμίας	5.630.000,00	8.500.000,00	5.630.000,00	8.500.000,00
ΣΥΝΟΛΑ	5.851.126,40	9.475.794,87	5.781.898,30	8.879.424,41

14 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2012	54.888.240	62.023.711,20	163.190,75	62.186.901,95
Υπόλοιπο 31.12.2012	54.888.240	62.023.711,20	163.190,75	62.186.901,95
	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2013	54.888.240	62.023.711,20	163.190,75	62.186.901,95
Υπόλοιπο 31.12.2013	54.888.240	62.023.711,20	163.190,75	62.186.901,95

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

Στις 31 Δεκεμβρίου 2013 δεν κατέχονταν μετοχές της Εταιρείας είτε από την ίδια είτε από θυγατρικές της επιχειρήσεις.

Η Εταιρεία δεν έχει πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών.

15 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

Τα αποθεματικά αναλύονται ως ακολούθως:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ – Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικά φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο	Σύνολο αποθεματικών
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 ^η Ιανουαρίου 2012	2.698.381,69	2.875,37	2.701.257,06
Μεταφορά κερδών σε τακτικό αποθεματικό	157.143,66	0,00	157.143,66
Υπόλοιπο την 31 ^η Δεκεμβρίου 2012	2.855.525,35	2.875,37	2.858.400,72
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 ^η Ιανουαρίου 2013	2.855.525,35	2.875,37	2.858.400,72
Μεταφορά κερδών σε τακτικό αποθεματικό	101.188,19	0,00	101.188,19
Υπόλοιπο την 31 ^η Δεκεμβρίου 2013	2.956.713,54	2.875,37	2.959.588,91

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

16 ΚΕΡΔΗ ΕΙΣ ΝΕΟ

Τα κέρδη εις νέο αναλύονται πλήρως στην Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων.

Στα κέρδη εις νέο του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται ποσά € 4.634,90 χιλ (€ 4.913,69 χιλ. 2012) που αφορούν κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες και τα οποία δεν μπορούν να διανεμηθούν. Η διανομή των ποσών αυτών θα μπορεί να πραγματοποιηθεί μετά την πώληση των ακινήτων.

17 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

Η υποχρέωση του Ομίλου και της Εταιρείας προς τους εργαζόμενους, για την μελλοντική καταβολή παροχών ανάλογα με το χρόνο της προϋπηρεσίας του καθενός, επιμετρώνται και απεικονίζονται με βάση το αναμενόμενο δικαίωμα κάθε εργαζόμενου κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, προεξοφλούμενο στην παρούσα αξία, σε σχέση με τον προβλεπόμενο χρόνο καταβολής του.

Με βάση το τροποποιημένο IAS 19 το οποίο εφαρμόζεται από 01.01.2013, το σύνολο της αναλογιστικής ζημίας / κέρδους (UAL/G) που προκύπτει, θα πρέπει να αναγνωρίζεται άμεσα σε ξεχωριστό λογαριασμό στη

κατάσταση συνολικών εσόδων με άμεσο επηρεασμό της καθαρής θέσης. Η εφαρμογή του προτύπου επηρέασε την αξία της συνολικής υποχρέωσης της έναρξης και της λήξης της προηγούμενης χρήσης 2012, που αναμορφώθηκαν ως εξής:

Λογιστικές απεικονίσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 19	Ο ΟΜΙΛΟΣ/ Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στον ισολογισμό 31.12.2012	28.099,00
Αναγνωρισμένα αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές), στη χρήση 2011	13.215,00
Αναγνωρισμένα αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές), στη χρήση 2012	(147,00)
Αναμορφωθείσα υποχρέωση αναγνωρισμένη στον ισολογισμό 31.12.2012	15.031,00
Δαπάνη που αναγνωρίστηκε στο λογαριασμό αποτελεσμάτων 01.01-31.12.2013	(2.396,00)
Δαπάνη που αναγνωρίστηκε στην καθαρή θέση 01.01-31.12.2013	(722)
Καθαρή υποχρέωση στο τέλος της περιόδου (31.12.2013)	11.913,00

18 ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

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

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
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	436.527,27	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	169.414,01	436.527,27	0,00	0,00

Οι δανειακές υποχρεώσεις, αφορούν ομολογιακά δάνεια της θυγατρικής εταιρείας REMBO A.E. Τα ομολογιακά δάνεια έχουν χορηγηθεί από Ελληνική Τράπεζα και είναι σε ευρώ. Είναι απλά, μη μετατρέψιμα, διαιρούνται σε απλές ανώνυμες ομολογίες και έχουν εκδοθεί για τη χρηματοδότηση αγοράς ακινήτου, επί του οποίου έχει εγγραφεί υποθήκη ύψους € 10.200.000,00. Οι πληρωμές των τόκων γίνονται ανά εξάμηνο, με επιτόκιο που υπολογίζεται σε Euribor εξάμηνου πλέον περιθωρίου. Το μέσο σταθμικό πραγματικό επιτόκιο του ομολογιακού δανείου για το 2013 ανήλθε σε 4,339%.

Το ομολογιακό δάνειο λογιστικοποιείται στην αναπόσβεστη αξία του.

Η λήξη των μακροπρόθεσμων δανείων έχει ως εξής:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Έως 1 έτος	488.900,00	1.481.586,94	0,00	0,00
Από 2 έως 5 έτη	8.364.987,90	1.938.293,90	0,00	0,00
Πάνω από 5 έτη	0,00	6.375.285,62	0,00	0,00
	8.853.887,90	9.795.166,47	0,00	0,00
Μείον:				
Μελλοντικές χρηματοοικονομικές χρεώσεις	1.321.348,89	1.995.514,20	0,00	0,00
Τρέχουσα αξία υποχρεώσεων	7.532.539,01	7.799.652,27	0,00	0,00

Η τρέχουσα αξία των υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Έως 1 έτος	169.414,01	436.527,27	0,00	0,00
Από 2 έως 5 έτη	7.363.125,00	803.250,00	0,00	0,00
Πάνω από 5 έτη	0,00	6.559.875,00	0,00	0,00
	7.532.539,01	7.799.652,27	0,00	0,00

Η μεταβολή στη λήξη των μακροπρόθεσμων δανείων οφείλεται σε αναδιαπραγμάτευση των όρων τους.

19 ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, αφορούν ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων της Εταιρείας, με βάση τις συμβάσεις με τους μισθωτές.

**20. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ**

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Πιστωτές διάφοροι	85.117,90	135.667,52	56.141,34	118.257,26
Χαρτόσημο & ΟΓΑ μισθωμάτων	140.441,75	160.296,54	130.529,42	150.229,04
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	158.865,39	157.208,71	74.627,91	56.586,74
Επιταγές πληρωτέες	7.665,84	0,00	7.665,84	0,00
Μερίσματα πληρωτέα	20.421,63	20.437,09	20.421,63	20.437,09
ΣΥΝΟΛΑ	412.512,51	473.609,86	289.386,14	345.510,13

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

21 ΦΟΡΟΙ**α) Φόρος εισοδήματος**

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 διαθέσιμων 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.

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τη χρήση 2010 και η θυγατρική της και μοναδική ενοποιούμενη εταιρεία REMBO A.E. έχει περαιώσει φορολογικά έως και τη χρήση 2009 βάσει σημειώματος περαίωσης ν. 3888/2010.

Κατά την τρέχουσα χρήση η Εταιρεία ελέγχθηκε φορολογικά για τις χρήσεις 2006 -2009 και καταλογίστηκαν φόροι ύψους €431.582,04 που αφορούν α)φόρο εισοδήματος από αναπροσαρμογή ακινήτων του Ν 2065/92 για τη χρήση 2008 ποσού €335.663,04 (σημ. 21 β) και β) ποσό 95.918,00 από επανυπολογισμό λανθασμένης εκκαθάρισης του Υπουργείου Οικονομικών έκτακτης εισφοράς 2010.

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

Το συνολικό ποσό του φόρου αναλύεται ως εξής:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012
Φόρος α' εξαμήνου	70.781,74	88.783,91	62.124,49	78.150,88
Φόρος β' εξαμήνου	63.235,71	84.500,86	55.917,72	74.494,44
Ειδικό τέλος ηλεκτροδοτούμενων επιφανειών	196.395,77	222.914,23	175.879,08	198.776,95
Καταλογισμός έκτακτης εισφοράς 2010	95.919,00		95.919,00	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	426.332,22	396.199,00	389.840,29	351.422,27

Ο φόρος του α' εξαμήνου έχει καταβληθεί εντός του 2013. Ο φόρος του β' εξαμήνου, οι καταλογισμένοι φόροι ποσού €335.663,04 και το οφειλόμενο ειδικό τέλος ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας ποσού € 214.736,02 αντίστοιχα εμφανίζονται στο φόρο εισοδήματος .

β) Φόρος αναπροσαρμογής ακινήτων

Το έξοδο αφορά φόρους εισοδήματος από αναπροσαρμογή ακινήτων του Ν 2065/92 για τις χρήσεις 2004 και 2008 (€ 253.349 και €335.663,04 αντίστοιχα) οι οποίοι καταλογίστηκαν κατά τον φορολογικό έλεγχο της Εταιρείας .

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.

**22 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

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

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012
Καταστήματα	1.013.125,46	733.359,10	737.786,85	453.711,10
Γραφεία	2.858.345,64	3.445.836,54	2.858.345,64	3.445.836,54
Πρατήρια καυσίμων	417.933,92	618.668,34	417.933,92	618.668,34
Σταθμοί αυτοκινήτων	105.656,75	95.639,35	105.656,75	95.639,35
ΣΥΝΟΛΑ	4.395.061,77	4.893.503,33	4.119.723,16	4.613.855,33

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

	Ο ΟΜΙΛΟΣ	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Μέχρι 1 έτος	4.237.184,13	3.961.845,52
Από 2 μέχρι και 5 έτη	12.487.322,17	11.334.032,29
Περισσότερο από 5 έτη	4.816.314,99	3.752.009,07
ΣΥΝΟΛΑ	21.540.821,29	19.047.886,88

23 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα λειτουργικά έξοδα ακινήτων αναλύονται ως ακολούθως:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012
Αμοιβές διαχείρισης ακινήτων	340.569,10	377.793,69	340.569,10	377.793,69
Αμοιβές εκτιμητών	30.000,00	39.440,00	28.000,00	34.800,00
Ασφάλιστρα	98.672,59	113.001,02	90.676,21	103.790,87
Συντηρήσεις - κοινόχρηστα	102.754,89	124.858,04	98.323,75	119.424,08
Φόροι - τέλη	106.715,70	160.270,07	98.551,79	137.697,51
Λοιπά έξοδα	38.095,18	46.701,63	36.935,39	39.458,17
ΣΥΝΟΛΑ	716.807,46	862.064,45	693.056,24	812.964,32

Οι φόροι & τέλη περιλαμβάνουν κυρίως το Φόρο Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας καθώς και τον μη εκπιπτόμενο ΦΠΑ που αναλογεί στα έξοδα των ακινήτων.

24 ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Οι δαπάνες προσωπικού αναλύονται ως ακολούθως:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012
Τακτικές αποδοχές	72.479,95	76.422,15	72.479,95	76.422,15
Εργοδοτικές εισφορές	20.172,32	22.154,01	20.172,32	22.154,01
Λοιπές παροχές	2.020,40	6.271,30	2.020,40	6.271,30
ΣΥΝΟΛΑ	94.672,67	104.847,46	94.672,67	104.847,46

Ο αριθμός του προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας την 31.12.2013 ήταν 3 άτομα όπως και την 31.12.2012.

**25 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ**

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012
Φόροι - τέλη	107.765,24	149.251,22	104.165,70	146.275,66
Έξοδα δημοσιεύσεων	16.346,97	20.700,78	15.467,81	18.950,53
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	88.290,06	73.575,07	88.290,06	73.575,07
Ενοίκια	21.000,00	21.000,00	21.000,00	21.000,00
Αμοιβές τρίτων	283.356,19	277.046,65	273.262,79	268.431,65
Προβλέψεις για επισφαλείς πελάτες	16.529,42	33.983,80	16.529,42	33.983,80
Ζημιές από ανεπίδεκτες είσπραξης απαιτήσεις	13.242,93	144.600,74	13.242,93	137.805,79
Διάφορα έξοδα	47.548,45	61.847,69	45.356,82	58.715,98
ΣΥΝΟΛΑ	594.079,26	782.005,95	577.315,53	758.738,48

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

26 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΤΟΚΟΥΣ / ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα έσοδα από τόκους αναλύονται ως ακολούθως:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012
Τόκοι από καταθέσεις όψεως	1.958,44	3.903,77	1.768,79	3.585,64
Τόκοι από προθεσμιακές καταθέσεις	240.690,70	529.384,83	240.447,64	529.384,83
ΣΥΝΟΛΑ	242.649,14	533.288,60	242.216,43	532.970,47

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου ύψους € 389.674,35 (€409.040,11 το 2012) αφορούν κυρίως τόκους ομολογιακού δανείου (βλέπε σημ. 18) και αναλύονται ως ακολούθως:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012
Τόκοι δανείων	388.857,45	408.191,88	0,00	0,00
Χρηματοοικονομικά έξοδα	816,90	848,23	528,81	627,94
ΣΥΝΟΛΑ	389.674,35	409.040,11	528,81	627,94

27 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	
	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012
Κέρδη /(Ζημιές) μετά από φόρους	(1.525.996,10)	(4.158.655,21)	(1.525.996,10)	(4.158.655,21)
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	54.888.240	54.888.240	54.888.240	54.888.240
Βασικά κέρδη / ζημιές ανά μετοχή (ποσά σε €)	(0,0278)	(0,0758)	(0,0278)	(0,0758)

28 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.

Το μέρισμα της χρήσης 2012, το οποίο ανήλθε σε € 5.488.824,00, εγκρίθηκε από τη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε στις 23.04.2013 και ως έναρξη καταβολής ορίστηκε η 08.05.2013

29 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά της Εταιρείας και του Ομίλου, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31.12.2013 που θα επηρέαζαν την οικονομική κατάστασή του.



30 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2013 γεγονότα που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρεία και τα οποία να έχουν σημαντική επίδραση στις ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

Αθήνα, 28 Μαρτίου 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. ΑΙ 680864
Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε. Α / 16009

TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ :3548801000

ΑΡ. Μ.Α.Ε. 44485/06/Β/99/9

Αρ. Απόφ. Ε.Κ. 5/266/14.03.2003

ΕΔΡΑ : Λ.ΚΗΦΙΣΙΑΣ 116 & ΔΑΒΑΚΗ 1,11626, ΑΘΗΝΑ

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ
από 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2013 έως 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2013**

(Δημοσιεύσιμα βάσει του ν.2190, άρθρο 135 για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις ενοποιημένες και μη κατά τα ΔΛΠ)

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες, που προκύπτουν από τις οικονομικές καταστάσεις, στοχεύουν σε μία γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ. Συνιστούμε επομένως στον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με την Εταιρεία, να ανατρέξει στην διεύθυνση διαδικτύου της Εταιρείας, όπου αναρτώνται οι οικονομικές καταστάσεις καθώς και η έκθεση ελέγχου του νόμιμου ελεγκτή λογιστή.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Αρμόδια Υπηρεσία :	Διεύθυνση Ανωνύμων Εταιρειών & Πίστεως, Υπουργείου Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων	Ημερομηνία έγκρισης από το Διοικητικό Συμβούλιο των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων :	28 Μαρτίου 2014
Διεύθυνση διαδικτύου:	www.trastor-reic.gr	Ορκωτός ελεγκτής λογιστής :	Δημήτριος Σούρμπης
Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου :	Δημήτριος Γεωργακόπουλος-Πρόεδρος -Μη εκτελεστικό μέλος Σπυρίδης Θεοδωρίδης - Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος - Εκτελεστικό μέλος Κωνσταντίνος Χριστάκης-Εκτελεστικό μέλος Κωνσταντίνος Μαρκόδης -Εκτελεστικό μέλος Γεώργιος Κωνσταντακόπουλος - Εκτελεστικό μέλος Μαρία Αναστασίου - Εκτελεστικό μέλος Χρήστος Βάκης - Μη εκτελεστικό μέλος Κωνσταντίνος Βαμβακόπουλος - Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Δημήτριος Γκούμας - Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος	Ελεγκτική εταιρεία:	PRICEWATERHOUSECOOPERS S/
		Τύπος έκθεσης ελέγχου ελεγκτών:	Με σύμφωνη γνώμη / Έμφαση θέματος

1.1. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ Ποσά εκφρασμένα σε €

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	75.225,99	97.895,22	75.225,99	97.895,22
Επενδύσεις σε ακίνητα	75.979.007,00	79.316.372,00	65.987.578,00	68.767.304,00
Άλλα περιουσιακά στοιχεία	552,88	4.208,98	552,88	4.208,98
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	80.638,56	4.809.200,56	2.546.151,07	8.025.016,80
Απαιτήσεις από πελάτες	508.787,66	277.358,35	433.253,13	243.895,71
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	5.010.403,95	495.098,61	4.981.499,70	482.797,61
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.851.126,40	9.475.794,87	5.781.898,30	8.879.424,41
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	87.505.742,44	94.475.928,59	79.806.159,07	86.500.542,73
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μετοχικό Κεφάλαιο	62.023.711,20	62.023.711,20	62.023.711,20	62.023.711,20
Λοιπά στοιχεία Καθαρής Θέσης	16.796.255,65	23.810.353,75	16.796.255,65	23.810.353,75
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων	78.819.966,85	85.834.064,95	78.819.966,85	85.834.064,95
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	7.363.125,00	7.363.125,00	0,00	0,00
Προβλέψεις / Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	127.089,30	144.545,08	90.489,30	107.945,08
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	169.414,01	436.527,27	0,00	0,00
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.026.147,28	697.666,29	895.702,92	558.532,70
Σύνολο υποχρεώσεων (Β)	8.695.775,59	8.641.863,64	986.192,22	666.477,78
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (Α)+(Β)	87.505.742,44	94.475.928,59	79.806.159,07	86.500.542,73

1.2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ Ποσά εκφρασμένα σε €

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	1.01-31.12.2013	1.01-31.12.2012	1.01-31.12.2013	1.01-31.12.2012
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	4.395.061,77	4.893.503,33	4.119.723,16	4.613.855,33
Κέρδη/Ζημιές από αναπροσαρμογή επενδ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	(3.357.095,20)	(7.058.302,68)	(2.799.456,20)	(6.314.839,36)
Άλλα έσοδα	33.872,52	57.679,30	36.156,15	55.314,72
Μείον : Δαπάνες εκμετάλλευσης	(716.807,46)	(862.064,45)	(693.056,24)	(812.964,32)
Μκτό αποτέλεσμα από την επενδυτική δραστηριότητα	355.031,63	(2.969.184,50)	663.366,87	(2.458.633,63)
Κέρδη - (Ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	(363.626,63)	(3.886.704,70)	(38.527,66)	(3.352.886,36)
Κέρδη - (Ζημιές) προ φόρων	(510.851,84)	(3.762.456,21)	(547.143,77)	(3.807.232,94)
Κέρδη - (Ζημιές) μετά από φόρους	(1.525.996,10)	(4.158.655,21)	(1.525.996,10)	(4.158.655,21)
Κέρδη - (Ζημιές) μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά (σε €)	-0,0278	-0,0758	-0,0278	-0,0758
Κέρδη-(Ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποβέσεων	(333.720,30)	(3.856.037,91)	(8.621,33)	(3.322.219,57)
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης	722,00	-147,00	722,00	-147,00
Λοιπά συνολικά έσοδα / έσοδα (Επίθεση εφαρμογής Δ/Π 19)	722,00	(147,00)	722,00	(147,00)
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης μετά φόρου	722,00	(147,00)	722,00	(147,00)
Συγκεντρικά συνολικά έσοδα χρήσης	(1.525.274,10)	(4.158.802,21)	(1.525.274,10)	(4.158.802,21)

1.3. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ Ποσά εκφρασμένα σε €

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Σύνολο καθαρής θέσης έναρξης χρήσης (01.01.2013 και 01.01.2012 αντίστοιχα)	85.834.064,95	95.481.691,16	85.834.064,95	95.481.691,16
Κέρδη /χρήσης μετά από φόρους	(1.525.274,10)	(4.158.802,21)	(1.525.274,10)	(4.158.802,21)
Διανεμηθέντα μερίσματα	(5.488.824,00)	(5.488.824,00)	(5.488.824,00)	(5.488.824,00)
Σύνολο καθαρής θέσης λήξης χρήσης (31.12.2013 και 31.12.2012 αντίστοιχα)	78.819.966,85	85.834.064,95	78.819.966,85	85.834.064,95

Αθήνα, 28 Μαρτίου 2014

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	ΤΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ	Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ Α.Δ.Τ. ΑΕ 238589	ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ Α.Δ.Τ.ΑΗ 093898	ΜΑΡΙΑ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ Α.Δ.Τ. ΑΚ 546999 Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε. Α / 16009

1.4. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ Ποσά εκφρασμένα σε €

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	1.01-31.12.2013	1.01-31.12.2012	1.01-31.12.2013	1.01-31.12.2012
Λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη/ (Ζημιές) προ φόρων	(510.651,84)	(3.762.456,21)	(547.143,77)	(3.807.232,94)
Πλέον / μείον προσαρμογές να :				
Αποσβέσεις	29.906,33	30.666,79	29.906,33	30.666,79
Προβλέψεις	123.019,95	234.300,64	865.323,68	1.204.754,80
Ζημιές / (Κέρδη) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	3.357.095,20	(7.058.302,68)	(2.799.456,20)	(6.314.839,36)
Έσοδα από τόκους	(242.649,14)	(533.288,60)	(242.216,43)	(532.970,47)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	389.674,35	409.040,11	528,81	627,94
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	40.875,22	740.097,76	31.672,36	739.832,22
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	(564.058,05)	(360.455,92)	(497.295,18)	(361.242,27)
Μείον :				
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβληθέντα	(596.501,10)	(41.087,67)	(528,81)	(627,94)
Καταβληθέντα φόροι	(290.102,88)	(436.950,32)	(248.895,08)	(388.929,67)
Σύνολο εσόδων από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	1.736.608,04	3.338.169,26	2.189.808,11	3.199.717,82
Επενδυτικές Δραστηριότητες :				
Αποκτήσει ακινήτων	0,00	(7.614.494,80)	0,00	(7.614.494,80)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής	0,00	0,00	0,00	(500.000,00)
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων παγίων	0,00	5.500,00	0,00	5.500,00
Βελτίωσης επενδυτικών ακινήτων	(19.730,20)	(209.778,88)	(19.730,20)	(162.296,56)
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων	(3.581,00)	(101.973,66)	(3.581,00)	(101.973,66)
Προκαταβολές για αγορές ακινήτων	0,00	(4.728.562,00)	0,00	(4.728.562,00)
Τόκοι εισπραχθέντες	225.353,65	508.338,45	224.920,94	508.020,32
Σύνολο εσόδων / (εσόδων) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	202.042,45	(12.140.970,89)	201.609,74	(12.593.806,70)
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Εξοφλήσεις δανείων	(74.375,00)	0,00	0,00	0,00
Μερίσματα πληρωθέντα	(5.488.943,96)	(5.488.128,00)	(5.488.943,96)	(5.488.128,00)
Σύνολο (εσόδων) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	(5.563.318,96)	(5.488.128,00)	(5.488.943,96)	(5.488.128,00)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α)+(β)+(γ)	(3.624.668,47)	(14.287.929,63)	(3.097.526,11)	(14.879.216,88)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	9.475.794,87	23.763.724,50	8.879.424,41	23.758.641,29
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	5.851.126,40	9.475.794,87	5.781.898,30	8.879.424,41

Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες :

- Έχουν τηρηθεί οι λογιστικές αρχές οι οποίες υιοθετήθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΓΧΠ).
- Η Εταιρεία καταρτίζει ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, λόγω της απόκτησης του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας REMBO Α.Ε. την οποία ενοποιεί με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης.
- Οι οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου περιλαμβάνονται, με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις των παρακάτω εταιρειών : α) της εισηγμένης "PASAL DEVELOPMENT S.A. ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΤΙΤΥΞΗΣ 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 %.
- Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τη χρήση 2010 και η θυγατρική της και μοναδική ενοποιημένη εταιρεία REMBO Α.Ε. δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά την χρήση 2010. (Σημείωση 21 Οικονομικών Καταστάσεων).
- Επί των ακινήτων της Εταιρείας δεν υπάρχουν εμπράγματα βάρη. Επί του ακινήτου της θυγατρικής REMBO Α.Ε. έχει εγγραφεί υποθήκη ύψους 10.200.000 ευρώ, υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς.
- Οι επί τόκους ή υπό διατήρηση διαφορές, καθώς και οι εκκρεμείες δασκαστές από οφράσεις, δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση του Ομίλου.
- Έχουν διενεργηθεί συγκεκριμένες τριμηνιαίες για επισημειώσεις πωλήσεων και χρεώσεις € 106.210,63 (Σημείωση 11,12 Οικονομικών Καταστάσεων) και για υποχρεώσεις προχόνιμ προσημειώσεων λόγω εξόδου από την υπέρπληξη € 11.913,00. Πλέον αυτών των προβλέψεων, ουδέμία άλλη τριμηνιαία έχει διενεργηθεί. Ειδικότερα, για την ανέλεγκτη φορολογική χρήση 2010, δεν έχει διενεργηθεί τριμηνιαία έκτακτη, λόγω του ειδικού τρόπου φορολόγησης των εταιρειών του Ομίλου (ως εταιρείες ακινήτων) περιουσιών φορολογούνται επί του ενεργητικού και όχι επί των κερδών) δε θα προκύψουν φορολογικές διαφορές κατά τους φορολογικούς ελέγχους.
- Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας, την 31.12.2013 ήταν 3 άτομα (3 άτομα στις 31.12.2012).
- Τα ποσά των εσόδων και των εσόδων από 01.01-31.12.2013 και τα υπαρκτά των απαίτησεων και των υποχρεώσεων στις 31.12.2013 του που πρόκειται από συνολικά μέτρα συνδεδεμένα μέρη και μέλη της διοίκησης έχουν ως εξής :

	Ο ΟΜΙΛΟΣ	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ
α) Βαρύς	3.055.945,19	3.058.702,13
β) Ελαφρύς	767.040,97	380.211,69
γ) Απαίτησης	9.213.209,44	9.146.375,23
δ) Υποχρεώσεις	7.549.128,10	16.589,09
ε) Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης	141.090,06	141.090,06
στ) Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	0,00	0,00
ζ) Υποχρεώσεις προς τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	0,00	0,00