



TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

**της χρήσης
από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2014**

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

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 ΓΙΑ ΤΟ 2015	6
III.	ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ TRASTOR ΓΙΑ ΤΟ 2015.....	7
IV.	ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ	7
V.	ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	8
VI.	ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	9
VII.	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ & ΔΙΑΚΑΝΟΝΙΣΜΟΙ ΠΟΥ ΔΕΝ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΣΤΙΣ ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ.....	9
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.....	13
XIII.	ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 10 ΤΟΥ Ν. 3401/2005.....	15
Γ.	Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	17
Δ.	Εταιρικές & ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.....	19
	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	19
	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	20
	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ.....	22
	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ.....	23
1	ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΟΜΙΛΟ.....	23
2	ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ	23
2.1	Βάση κατάρτισης των Οικονομικών Καταστάσεων	23
2.2	Ενοποίηση	23
2.3	Πληροφόρηση κατά τομέα.....	24
2.4	Συναλλαγματικές μετατροπές.....	24
2.5	Ενσώματα πάγια.....	24
2.6	Άυλα Περιουσιακά στοιχεία	24
2.7	Επενδύσεις σε ακίνητα.....	25
2.8	Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	25
2.9	Μισθώσεις.....	25
2.10	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	26
2.11	Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.....	26
2.12	Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	26
2.13	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	26
2.14	Μετοχικό Κεφάλαιο	26
2.15	Προγράμματα καθορισμένων παροχών	26
2.16	Προβλέψεις.....	27
2.17	Δανειακές υποχρεώσεις.....	27
2.18	Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις.....	27
2.19	Διανομή μερισμάτων	27
2.20	Φορολογία	27



2.21	Αναγνώριση εσόδων.....	27
2.22	Έσοδα και Έξοδα από Τόκους.....	28
2.23	Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες.....	28
3	ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ.....	29
3.1	Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές.....	29
4.1	Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων.....	30
4.2	Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου.....	32
4.3	Εκτίμηση της εύλογης αξίας.....	32
5	ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ.....	33
6	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ.....	34
7	ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ.....	35
8	ΑΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ.....	35
9	ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ.....	36
10	ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ.....	37
11	ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ.....	37
12	ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ.....	38
13	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ.....	38
15	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ.....	39
16	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ.....	39
17	ΚΕΡΔΗ ΕΙΣ ΝΕΟ.....	40
18	ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	40
19	ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	40
20	ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	41
21	ΦΟΡΟΙ.....	41
22	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	41
23	ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	42
24	ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ.....	42
25	ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ.....	42
26	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / ΕΞΟΔΑ.....	43
27	ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ.....	43
28	ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ.....	43
29	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ.....	43
30	ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ.....	43
Ε.	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΑΠΟ 01.01 ΕΩΣ 31.12.2014.....	44

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 2014 (από 01.01 έως 31.12.2014), 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, 13 Μαρτίου 2015

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΤΟ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
ΜΕΛΟΣ ΔΣ

ΣΩΤΗΡΙΟΣ ΘΕΟΔΩΡΙΔΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ - 287935

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ
ΑΔΤ ΑΗ 093898

ΜΑΡΙΑ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ
Α.Δ.Τ. ΑΚ - 546999

B. ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

επί των Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2014

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση»), αναφέρεται στην οικονομική χρήση 2014 (περίοδος από 1.1 έως 31.12.2014). 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 2014.

I. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΜΙΛΟΥ**Σημαντικά γεγονότα**

Η ελληνική οικονομία το 2014 παρουσίασε σημάδια ανάκαμψης έπειτα από μία 5ετία ύφεσης, καθώς το ελληνικό ΑΕΠ το 3^ο τρίμηνο του έτους παρουσίασε οριακή αύξηση 0,7% και η ανεργία μειώθηκε κατά 2% περίπου, Επιπλέον η ελληνική οικονομία επωφεληθήκε από την σημαντική αύξηση της τουριστικής κίνησης κατά την περίοδο του καλοκαιριού και την πτώση των διεθνών τιμών του πετρελαίου στα τέλη του έτους.

Όσον αφορά την αγορά ακινήτων, η πρόοδος στο πρόγραμμα αποκρατικοποιήσεων σε συνδυασμό με την τοποθέτηση διεθνών επενδυτικών κεφαλαίων στην ελληνική κτηματαγορά δημιούργησαν αισιοδοξία σχετικά με τις μελλοντικές εξελίξεις στον κλάδο παρά τις συνεχιζόμενες, αν και ηπιότερες, πιέσεις σε τιμές και μισθώματα.

Το 2014 ήταν επίσης ιδιαίτερα σημαντικό για τον θεσμό των ΑΕΕΑΠ στην Ελλάδα καθώς αποτέλεσαν το όχημα μέσω του οποίου εισήλθαν στην Ελλάδα σημαντικά επενδυτικά κεφάλαια, γεγονός που σε συνδυασμό με το ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς και το διευρυμένο πεδίο δραστηριότητας αναμένεται να επηρεάσει θετικά τις μελλοντικές τους προοπτικές.

Η πολιτική της TRASTOR κατά την διάρκεια του 2014 είχε σαν στόχο την διατήρηση της κερδοφορίας της μέσω αφενός της βελτίωσης της απόδοσης του χαρτοφυλακίου ακινήτων που διαθέτει και αφετέρου περαιτέρω μείωσης ή / και διατήρησης σε χαμηλά επίπεδα των λειτουργικών δαπανών της, ώστε να είναι σε θέση να εκμεταλλευτεί τις προοπτικές που δημιουργούνται λόγω της ανάκαμψης της ελληνικής οικονομίας.

Κατά το 2014 δεν πραγματοποιήθηκαν αγορές ή πωλήσεις ακινήτων.

Το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου την 31.12.2014 περιλάμβανε 25 ακίνητα στα οποία περιλαμβάνονται 6 κτίρια γραφείων, 11 πρατήρια υγρών καυσίμων, 3 οικόπεδα, 2 εμπορικά ακίνητα, 2 καταστήματα και 1 υπόγειος σταθμός αυτοκινήτων.

Έσοδα

Τα έσοδα του Ομίλου από μισθώματα κατά το 2014 ανήλθαν σε € 4.249 χιλ. έναντι € 4.395 χιλ. του έτους 2013 λόγω της αναδιαπραγμάτευσης των ενοικίων με τους μισθωτές των επενδυτικών ακινήτων της.

Η αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων του ομίλου την 31.12.2014 αποτιμήθηκε σε € 74.820 αντί € 75.979 την 31.12.2013. Από την παραπάνω αναπροσαρμογή των αξιών των επενδυτικών ακινήτων, προέκυψε ζημιά ύψους € 1.159 χιλ. έναντι ζημίας € 3.357 χιλ της χρήσης 2013.

Έξοδα

Τα έξοδα του Ομίλου για το 2014 ανήλθαν σε € 3.862 χιλ. έναντι € 1.435 χιλ. του 2013. Η αύξηση παρουσιάζεται λόγω:

α) του διακανονισμού της οφειλής προς την συνδεδεμένη εταιρεία PASAL. Η απαίτηση παρουσιάζεται στην κατάσταση οικονομικής θέσης στην παρούσα αξία της και τα αποτελέσματα επιβαρύνονται με ζημιά προεξόφλησης € 2.253 χιλ.

και β) της επιβολής του νέου ενιαίου φόρου ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) που επιβάρυνε τα αποτελέσματα κατά € 335 χιλ..

Χρηματοοικονομικά Έσοδα / Έξοδα

Τα έσοδα του Ομίλου από τόκους καταθέσεων ανήλθαν σε € 83 χιλ. έναντι € 242 χιλ. του 2013.

Αντίστοιχα, τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για το 2014 διαμορφώθηκαν σε € 339 χιλ. αντί € 389 χιλ. του έτους 2013.

Αποτελέσματα προ φόρων

Τα προ φόρων ενοποιημένα αποτελέσματα για το 2014 αφορούσαν ζημιά € 994 χιλ. έναντι ζημιών € 510 χιλ. της χρήσης 2013.

Αντίστοιχα, τα αποτελέσματα προ φόρων και αποτελεσμάτων από την αποτίμηση του χαρτοφυλακίου ακινήτων διαμορφώθηκαν σε κέρδη ύψους € 164 χιλ. έναντι κερδών € 2.846 χιλ. της περσινής χρήσης.

Φόρος

Οι φόροι της χρήσης 2014 ανήλθαν σε € 92 χιλ αντί € 1.015 χιλ. της χρήσης 2013 που περιλάμβαναν και € 589.012 για φόρο εισοδήματος από αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων κατά της επιβολής του οποίου η Εταιρεία έχει προσφύγει στα αρμόδια διοικητικά δικαστήρια.

Κέρδη μετά Φόρων

Τα κέρδη μετά φόρων και προ αποτελεσμάτων από τις αποτιμήσεις των ακινήτων για το 2014 ανήλθαν σε € 73 χιλ. έναντι κερδών ύψους € 1.831 χιλ. της χρήσης 2013.

Αντίστοιχα, τα αποτελέσματα μετά από φόρους & αναπροσαρμογή ευλόγων αξιών των επενδυτικών ακινήτων διαμορφώνονται σε ζημιά € 1.086 χιλ., έναντι ζημιών € 1.526 χιλ. του 2013.

Διαθέσιμα - Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου την 31/12/2014, ανήλθαν σε € 3.418 χιλ. έναντι € 5.851 χιλ. της 31/12/2013

Τα υπόλοιπα δανείων του Ομίλου την 31/12/2014 ανήλθαν σε € 7.765 χιλ. αντί € 7.532 χιλ. της 31/12/2013.

Ο καθαρός δανεισμός του ομίλου (υπόλοιπο δανείων μείον ταμιακά διαθέσιμα) την 31.12.2014 με βάση τα παραπάνω ανέρχεται σε € 4.347 χιλ.

Οι βασικοί δείκτες κεφαλαιακής διάρθρωσης του ομίλου διαμορφώνονται ως εξής:

Δείκτης Ρευστότητας (current ratio) - 31/12/2014	3,1 : 1
Δείκτης Ρευστότητας (current ratio) - 31/12/2013	9,5 : 1
Συντελεστής μόχλευσης (Gearing ratio) - 31/12/2014	9,6%
Συντελεστής μόχλευσης (Gearing ratio) - 31/12/2013	8,7%

Ο δείκτης ρευστότητας (current ratio) είναι ο λόγος των βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων προς βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις)

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

Στοιχεία μετοχής

Κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή 31.12.2014 :	(€ 0,0198)
Κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή 31.12.2013 :	(€ 0,0278)
Χρηματιστηριακή αξία μετοχής 31.12.2014 :	€ 1,000
Εσωτερική αξία μετοχής (NAV) 31.12.2014 :	€ 1,326

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι η μετοχή στις 31.12.2014 διαπραγματευόταν με έκπτωση (discount) 24,59% 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, η προεξόφληση της μακροχρόνιας απαίτησης και οι αποσβέσεις.

Κεφάλαια από επιχειρηματική λειτουργία
(Funds From Operations)

2014 :	€ 2.352 χιλ.
2013 :	€ 1.861 χιλ.
Μεταβολή :	26,4 %

II. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2015

A) Ελληνική Οικονομία

Οι εξελίξεις κατά τη διάρκεια του 2015 και οι συζητήσεις σε εθνικό και διεθνές επίπεδο σχετικά με την επανεξέταση των όρων του προγράμματος χρηματοδότησης της Ελλάδας, καθιστούν το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στη χώρα ευμετάβλητο. Η επιστροφή στην οικονομική σταθερότητα εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τις ενέργειες και τις αποφάσεις θεσμικών οργάνων στη χώρα και στο εξωτερικό. Λαμβάνοντας υπόψη τη φύση των δραστηριοτήτων και τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας, τυχόν αρνητικές εξελίξεις δεν αναμένεται να

επηρεάσουν σημαντικά την ομαλή λειτουργία της. Παρ' όλα αυτά η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Β) Αγορά Ακινήτων

Οι προοπτικές της ελληνικής αγοράς ακινήτων παρουσιάζονται σημαντικά βελτιωμένες στον τομέα των εμπορικών ακινήτων παρά την αύξηση στην φορολογία και την περιορισμένη ρευστότητα με δεδομένη την συμφωνία για την παράταση του προγράμματος χρηματοδότησης της Ελλάδας.

Η ελληνική κτηματαγορά αναμένεται επίσης να επηρεαστεί θετικά από την εισροή επενδυτικών κεφαλαίων. Βασικός παράγοντας για αυτό αποτελεί η δυνατότητα υψηλών αποδόσεων έπειτα από μία πενταετία ύφεσης που επέδρασε καταλυτικά στις τιμές των ακινήτων.

Ήδη από το 2014 παρατηρούνται σημάδια ανάκαμψης στους τομείς των εμπορικών ακινήτων, ιδίως όσον αφορά ακίνητα υψηλών προδιαγραφών ενώ ενδιαφέρον παρουσιάζεται και για τους τομείς των τουριστικών ακινήτων και γραφειακών χώρων, τάσεις που αναμένεται να ισχυροποιηθούν εφόσον βελτιωθούν περαιτέρω τα μεγέθη και η ανταγωνιστικότητα της ελληνικής οικονομίας

III. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ TRASTOR ΓΙΑ ΤΟ 2015

Οι ΑΕΕΑΠ αποτελούν ελκυστικά επενδυτικά οχήματα για μικρούς και μεγάλους επενδυτές, που επιθυμούν την έμμεση τοποθέτηση στην αγορά ακινήτων, εξασφαλίζοντας παράλληλα ελκυστικές μερισματικές αποδόσεις.

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 και επιπλέον τους δόθηκε η δυνατότητα επενδύσεων μέσω μακροχρόνιων παραχωρήσεων και χρηματοδοτικών μισθώσεων.

Η επέκταση του σκοπού των ΑΕΕΑΠ σε συνδυασμό με το ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς που απολαμβάνουν σε σχέση με τις υπόλοιπες εταιρίες ακινήτων αποτέλεσε κρίσιμο σταθμό στην ενδυνάμωση του θεσμού καθώς την χρονιά που πέρασε σημαντικά επενδυτικά κεφάλαια προτίμησαν να τοποθετηθούν στην ελληνική κτηματαγορά μέσω αύξησης της συμμετοχής τους σε ΑΕΕΑΠ.

Στα πλαίσια αυτά η TRASTOR εξετάζει τις δυνατότητες μελλοντικών συνεργασιών με στόχο την ανάπτυξη της ενώ παράλληλα εφαρμόζει πρόγραμμα συγκράτησης των λειτουργικών της εξόδων έτσι ώστε να αντισταθμίζονται μειώσεις στα έσοδα της λόγω της αρνητικής οικονομικής συγκυρίας. 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.

Επιπλέον η Εταιρία σχεδιάζει να πουλήσει μη στρατηγικά ακίνητα με σκοπό την ενίσχυση των διαθέσιμων της και την επανεπένδυση τους με στόχο την διατήρηση της απόδοσης της σε μακροχρόνιο ορίζοντα.

IV. ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

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 επιδιώκει την σύναψη μακροχρόνιων συμβάσεων λειτουργικών μισθώσεων, στις οποίες να προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων που συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ + 1% σύμφωνα με την συνήθη εμπορική πρακτική).

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.

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 ζημιές καθώς οι συναλλαγές του Ομίλου με πελάτες - μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

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 το νόμο 2778/1999.

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

V. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Οι συναλλαγές της Εταιρείας 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 ύψους € 1.831 χιλ., και δαπάνες για την παροχή λογιστικών & διοικητικών υπηρεσιών, καθώς και υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων ύψους € 367 χιλ.

Οι απαιτήσεις από την PASAL Development που αφορούν κατά € 2.503 χιλ την παρούσα αξία προκαταβολής ύψους € 4,7 εκατ, η οποία δόθηκε 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 € 2.740 χιλ., έσοδα τόκων € 58 χιλ. και β) δαπάνες για τόκους δανείου της θυγατρικής REMBO ύψους € 338 χιλ. και γ) την διανομή μερίσματος ύψους € 1.670 χιλ.

Οι απαιτήσεις από την Τράπεζα ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕ την 31/12/2014 αφορούν καταθέσεις όψεως και προθεσμίας ύψους € 2.209 χιλ. για την TRASTOR και € 240 χιλ για την REMBO

Οι υποχρεώσεις προς την Τράπεζα ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕ την 31/12/2014 αφορούν υπόλοιπο δανείου της θυγατρικής REMBO ύψους € 7.766 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

Στις 13 Μαρτίου 2015 συμφωνήθηκε το σχέδιο αποπληρωμής της οφειλής της συνδεδεμένης PASAL Development, το οποίο τελεί υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων. Η επίπτωση από την προεξόφληση της εν λόγω οφειλής στις Ετήσιες Οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ανήλθε σε € 2.253 χιλ.

Δεν υπάρχουν άλλα γεγονότα μεταγενέστερα της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2014 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 εταιρειών του ομίλου, οι οποίοι δεν αναφέρονται στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2014.

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 εταιρείες (με εξαίρεση τις ειδικές πρακτικές που παρατίθενται στο παράρτημα Ι του κώδικα («Εξαιρέσεις για εισηγμένες εταιρείες μικρότερου μεγέθους»), για τις οποίες δεν απαιτείται η εξήγηση της μη συμμόρφωσής 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

II Μέγεθος και σύνθεση του ΔΣ: 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. Ωστόσο το ΔΣ αποτελείται κατά πλειοψηφία από μη εκτελεστικά μέλη και σε αυτό εκπροσωπούνται όλοι οι μέτοχοι με ποσοστό ίσο ή μεγαλύτερο του 5%.

VI Λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου: 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 Εταιρία.

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 Εταιρίας και λαμβάνει χώρα στα πλαίσια της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων.

Μέρος Β - Εσωτερικός έλεγχος

ι. **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 εμποτεύεται 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 Εταιρεία 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.

ΧΙ. 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 23/4/2014, έχει τετραετή θητεία και αποτελείται από 9 μέλη από τα οποία τα 5 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 εταιρίας. 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 22/1/2015 σχετικά με την ανασυγκρότηση του σε σώμα. Η τρέχουσα σύνθεση του ΔΣ της TRASTOR είναι:

Σωτήριος Θεοδωρίδης	Πρόεδρος – μη εκτελεστικό μέλος
Κωνσταντίνος Μαρκάζος	Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος – εκτελεστικό μέλος
Κωνσταντίνος Χρυσικός	Εκτελεστικό μέλος
Μαρία Αναστασίου	Εκτελεστικό μέλος
Γεώργιος Κωνσταντακόπουλος	Εκτελεστικό μέλος
Δημήτριος Γεωργακόπουλος	Μη 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 23/4/2014 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.

Επιτροπή αμοιβών και υποψηφιοτήτων

Η Επιτροπή αμοιβών και υποψηφιοτήτων, είναι τριμελής και αποτελείται από τον μη εκτελεστικό Πρόεδρο τον Διευθύνοντα Σύμβουλο και ένα από τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου. Η σύνθεση της έχει διαμορφωθεί από το ΔΣ της 22/1/2015 και αποτελείται από τους:

Σωτήριος Θεοδωρίδης	Πρόεδρος – μη εκτελεστικό μέλος
Κωνσταντίνος Μαρκάζος	Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος – εκτελεστικό μέλος
Χρήστος Βάκης	Μη εκτελεστικό μέλος

Οι αρμοδιότητες της επιτροπής περιλαμβάνουν:

α) την αξιολόγηση των υποψηφίων μελών του ΔΣ και την αξιολόγηση της τήρησης των προϋποθέσεων για τον χαρακτηρισμό τους ως εκτελεστικών, μη εκτελεστικών και ανεξαρτήτων,

β) την αξιολόγηση των υποψηφιοτήτων για την πλήρωση των θέσεων των ανώτατων διευθυντικών στελεχών

και γ) την υποβολή προτάσεων για το ύψος των αμοιβών των μελών του ΔΣ και των διευθυντικών στελεχών σε εφαρμογή της πολιτικής αμοιβών της εταιρείας.

Η επιτροπή αμοιβών και υποψηφιοτήτων συνεδριάζει κάθε τρίμηνο, ή όποτε αυτό κριθεί αναγκαίο μετά από πρόσκληση του Προέδρου του ΔΣ

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 εταιρείας.

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	Πρόεδρος – μη εκτελεστικό μέλος
Κωνσταντίνος Μαρκάζος	Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος – εκτελεστικό μέλος
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 Εταιρείας

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 Εταιρείας είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Περιορισμοί στη μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας

Η μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας 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 31.12.2014:

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.

Όσον αφορά ποσοστό δικαιωμάτων ψήφου 37,0822% που αντιστοιχεί στις μετοχές κυριότητας της μετόχου PASAL, η εταιρεία έλαβε στις 7/10/2014 από την τράπεζα Πειραιώς γνωστοποίηση ότι απέκτησε τα παραπάνω δικαιώματα ψήφου μέσω αναγγελίας στο Χρηματιστήριο Αθηνών ΑΕ και ότι ως μέτοχος η Τράπεζα Πειραιώς αύξησε τα δικαιώματα ψήφου που κατέχει σε 70,9684%. Η συγκεκριμένη πράξη της τράπεζας Πειραιώς έχει προσβληθεί δικαστικώς από την PASAL Development Ακόλουθα την 10/10/2014 εκδόθηκε προσωρινή διαταγή του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, η οποία απαγορεύει στην Τράπεζα Πειραιώς την άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου 20.353.776 άυλων μετοχών που ανέρχονται σε ποσοστό 37,0822% της TRASTOR ΑΕΕΑΠ, η κυριότητα των οποίων ανήκει στην PASAL Α.Ε. Το Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών επίσης απαγόρευσε την συνέχιση των διαδικασιών Δημόσιας Πρότασης την οποία είχε υποβάλλει η τράπεζα Πειραιώς στις 8/10/2014. Η τράπεζα Πειραιώς υπέβαλλε αίτηση ανάκλησης των εν λόγω αποφάσεων η οποία απερρίφθη από το Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών στις 16/10/2014

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 Εταιρείας 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 Εταιρείας 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 Εταιρείας 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 Εταιρείας 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 Εταιρείας 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.

ΧΙΙΙ. 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 2014 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 αντιστοίχιας των παραπομπών:

Ανακοινώσεις στο Χ.Α. – Δελτία Τύπου

Θέμα	Ημερομηνία
Αλλαγή σύνθεσης Διοικητικού Συμβουλίου	08/01/2014
Σύνθεση Επιτροπής Ελέγχου	08/01/2014
Σχολιασμός δημοσιευμάτων	14/01/2014
Οικονομικά αποτελέσματα χρήσης 2013	31/03/2014
Ανακοίνωση – Προαναγγελία Γενικής Συνέλευσης	31/03/2014
Οικονομικό ημερολόγιο έτους 2014	31/03/2014
Ανακοίνωση – Αποφάσεις Γενικής Συνέλευσης	23/04/2014
Γνωστοποίηση αποκοπής δικαιώματος μερίσματος / πληρωμής μερίσματος	23/04/2014
Ανακοίνωση Εκλογής Δ.Σ. Επενδυτικής Επιτροπής & Επιτροπής Ελέγχου	23/04/2014
Οικονομικά αποτελέσματα Α' τριμήνου 2014	30/05/2014
Οικονομικά αποτελέσματα εξαμήνου 2014	31/07/2014
Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του Ν. 3556/2007: Γνωστοποίηση για μεταβολή ποσοστού μετόχων σε επίπεδο δικαιωμάτων ψήφου	09/10/2014
Ανακοίνωση σημαντικών γεγονότων	10/10/2014
Οικονομικά αποτελέσματα εννιαμήνου 2014	31/10/2014
Ανακοίνωση – Προαναγγελία Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης	27/11/2014
Ανακοίνωση – Αναβολή Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης	18/12/2014
Ανακοίνωση – Αποφάσεις Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης	22/12/2014

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 2013	31/03/2014
Στοιχεία & πληροφορίες 31/3/2014	30/05/2014
Ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις βάσει ΔΠΧΠ 31/3/2014	30/05/2014
Εξαμηνιαία οικονομική έκθεση 30/6/2014	31/07/2014
Στοιχεία & πληροφορίες 30/9/2014	31/10/2014
Ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις βάσει ΔΠΧΠ 30/9/2014	31/10/2014

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 31/12/2013	31/01/2014
Κατάσταση επενδύσεων της 30/06/2014	31/07/2014

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

Αθήνα, 13 Μαρτίου.2015

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΣΩΤΗΡΙΟΣ ΘΕΟΔΩΡΙΔΗΣ



Γ. Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Έκθεση 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 2014, 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 2014 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.

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 αντιστοίχιση 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, 16 Μαρτίου 2015
ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Δημήτρης Σούρμπης
ΑΜ ΣΟΕΛ 16891

Δ. Εταιρικές & ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημ.	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ενσώματα πάγια	7	53.844,54	75.225,99	53.844,54	75.225,99
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	2.265,30	552,88	2.265,30	552,88
Επενδύσεις σε ακίνητα	9	74.820.000,00	75.979.007,00	64.890.000,00	65.987.578,00
Συμμετοχές σε θυγατρικές	10	0,00	0,00	2.273.437,84	2.478.722,51
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις	13	2.503.626,85	0,00	2.503.626,85	0,00
Λοιπές απαιτήσεις	12	83.166,56	80.638,56	69.956,56	67.428,56
		77.462.903,25	76.135.424,43	69.793.131,09	68.609.507,94
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές απαιτήσεις	11	452.945,50	508.787,66	416.459,86	433.253,13
Λοιπές απαιτήσεις	12	188.658,90	5.010.403,95	216.757,18	4.981.499,70
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	14	3.418.819,36	5.851.126,40	3.178.172,44	5.781.898,30
		4.060.423,76	11.370.318,01	3.811.389,48	11.196.651,13
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		81.523.327,01	87.505.742,44	73.604.520,57	79.806.159,07
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους					
Μετοχικό κεφάλαιο	15	62.023.711,20	62.023.711,20	62.023.711,20	62.023.711,20
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	15	163.190,75	163.190,75	163.190,75	163.190,75
Αποθεματικά	16	2.959.588,91	2.959.588,91	2.959.588,91	2.959.588,91
Κέρδη εις νέο	17	7.641.063,25	13.673.475,99	7.641.063,25	13.673.475,99
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		72.787.554,11	78.819.966,85	72.787.554,11	78.819.966,85
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		20.205,00	11.913,00	20.205,00	11.913,00
Δανειακές υποχρεώσεις	18	7.095.375,00	7.363.125,00	0,00	0,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	19	290.227,82	115.176,30	253.627,82	78.576,30
		7.405.807,82	7.490.214,30	273.832,82	90.489,30
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	20	615.282,45	412.512,51	504.537,32	289.386,14
Δανειακές υποχρεώσεις	18	670.320,01	169.414,01	0,00	0,00
Φόροι	21	44.362,62	613.634,77	38.596,32	606.316,78
		1.329.965,08	1.195.561,29	543.133,64	895.702,92
Σύνολο υποχρεώσεων		8.735.772,90	8.685.775,59	816.966,46	986.192,22
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		81.523.327,01	87.505.742,44	73.604.520,57	79.806.159,07

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 23 έως 43 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2014



ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Σημ.	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	01.01.- 31.12.2014	01.01.- 31.12.2013	01.01.- 31.12.2014	01.01.- 31.12.2013	
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	22	4.249.354,44	4.395.061,77	3.980.367,13	4.119.723,16
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	9	(1.159.007,00)	(3.357.095,20)	(1.097.578,00)	(2.799.456,20)
Άλλα έσοδα		33.332,83	33.872,52	36.332,69	36.156,15
Σύνολο Εσόδων		3.123.680,27	1.071.839,09	2.919.121,82	1.356.423,11
Εξοδα ακινήτων	23	(939.818,09)	(716.807,46)	(896.105,90)	(693.056,24)
Δαπάνες προσωπικού	24	(88.335,53)	(94.672,67)	(88.335,53)	(94.672,67)
Λοιπά έξοδα	25	(554.266,44)	(594.079,26)	(538.321,04)	(577.315,53)
Προεξόφληση μακροπρόθεσμων απαιτήσεων	13	(2.252.773,15)	0,00	(2.252.773,15)	0,00
Αποσβέσεις	7	(26.808,03)	(29.906,33)	(26.808,03)	(29.906,33)
Σύνολο Εξόδων		(3.862.001,24)	(1.435.465,72)	(3.802.343,65)	(1.394.950,77)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	26	83.005,48	242.649,14	83.001,39	242.216,43
Χρηματοοικονομικά έξοδα	26	(339.068,94)	(389.674,35)	(861,00)	(528,81)
Απομείωση αξίας επενδύσεων σε θυγατρικές	10	0,00	0,00	(205.284,67)	(750.303,73)
Ζημιές προ φόρων		(994.384,43)	(510.651,84)	(1.006.366,11)	(547.143,77)
Φόρος	21	(92.070,71)	(426.332,22)	(80.089,03)	(389.840,29)
Φόρος αναπροσαρμογής ακινήτων	21	0,00	(589.012,04)	0,00	(589.012,04)
Ζημιές μετά από φόρους		(1.086.455,14)	(1.525.996,10)	(1.086.455,14)	(1.525.996,10)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:					
Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα:					
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)		(6.016)	722,00	(6.016)	722,00
Συγκεντρωτικές συνολικές ζημιές μετά από φόρους		(1.092.471,14)	(1.525.274,10)	(1.092.471,14)	(1.525.274,10)
<u>Ζημιές μετά από φόρους κατανεμόμενες σε :</u>					
- Μετόχους της μητρικής		(1.086.455,14)	(1.525.996,10)	(1.086.455,14)	(1.525.996,10)
- Μη ελέγχουσες συμμετοχές		0,00	0,00	0,00	0,00
		(1.086.455,14)	(1.525.996,10)	(1.086.455,14)	(1.525.996,10)
<u>Συγκεντρωτικές συνολικές ζημιές μετά από φόρους κατανεμόμενες σε :</u>					
- Μετόχους της μητρικής		(1.092.471,14)	(1.525.274,10)	(1.092.471,14)	(1.525.274,10)
- Μη ελέγχουσες συμμετοχές		-	-	-	-
		(1.092.471,14)	(1.525.274,10)	(1.092.471,14)	(1.525.274,10)
Κέρδη / (Ζημιές) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)					
Βασικά & μειωμένα	27	(0,0198)	(0,0278)		

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 23 έως 43 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2014



ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Ο ΟΜΙΛΟΣ					
Σημείωση	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2013	62.023.711,20	163.190,75	2.858.400,72	20.788.762,28	85.834.064,95
Καθαρές ζημιές χρήσης				(1.525.996,10)	(1.525.996,10)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης				722	722
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα				(1.525.274,10)	(1.525.274,10)
Συναλλαγές με μετόχους					
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
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2013	62.023.711,20	163.190,75	2.959.588,91	13.673.475,99	78.819.966,85
Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2014	62.023.711,20	163.190,75	2.959.588,91	13.673.475,99	78.819.966,85
Καθαρές ζημιές χρήσης				(1.086.455,14)	(1.086.455,14)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης				(6.016)	(6.016)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα				(1.092.471,14)	(1.092.471,14)
Συναλλαγές με μετόχους					
Μερίσματα διανεμηθέντα χρήσης 2013				(4.939.941,60)	(4.939.941,60)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2014	62.023.711,20	163.190,75	2.959.588,91	7.641.063,25	72.787.554,11
Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ					
Σημείωση	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2013	62.023.711,20	163.190,75	2.858.400,72	20.788.762,28	85.834.064,95
Καθαρές ζημιές χρήσης				(1.525.996,10)	(1.525.996,10)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης				722	722
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα				(1.525.274,10)	(1.525.274,10)
Συναλλαγές με μετόχους					
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
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2013	62.023.711,20	163.190,75	2.959.588,91	13.673.475,99	78.819.966,85
Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2014	62.023.711,20	163.190,75	2.959.588,91	13.673.475,99	78.819.966,85
Καθαρές ζημιές χρήσης				(1.086.455,14)	(1.086.455,14)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης				(6.016)	(6.016)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα				(1.092.471,14)	(1.092.471,14)
Συναλλαγές με μετόχους					
Μερίσματα διανεμηθέντα χρήσης 2013				(4.939.941,60)	(4.939.941,60)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2014	62.023.711,20	163.190,75	2.959.588,91	7.641.063,25	72.787.554,11

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 23 έως 43 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2014



ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες				
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	(994.384,43)	(510.651,84)	(1.006.366,11)	(547.143,77)
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u>				
Αποσβέσεις	26.808,03	29.906,33	26.808,03	29.906,33
Πρόβλεψη Απομείωσης Θυγατρικής	0,00	0,00	205.284,67	750.303,73
Προεξόφληση μακροπρόθεσμης απαίτησης	2.252.773,15	0,00	2.252.773,15	0,00
Προβλέψεις	52.375,67	123.019,95	43.246,34	115.019,95
Ζημίες / (Κέρδη) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	1.159.007,00	3.357.095,20	1.097.578,00	2.799.456,20
Έσοδα από τόκους	(83.005,48)	(242.649,14)	(83.001,39)	(242.216,43)
Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα	339.068,94	389.674,35	861,00	528,81
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</u>				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	45.151,41	40.875,22	37.481,74	31.672,36
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	296.940,41	(564.058,05)	214.692,27	(497.295,18)
Μείον :				
Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(121.289,90)	(596.501,10)	(861,00)	(528,81)
Καταβλημένοι φόροι	(545.307,64)	(290.102,88)	(531.774,27)	(249.895,08)
Σύνολο εισροών από λειτουργικές δραστηριότητες	2.428.137,16	1.736.608,04	2.256.722,43	2.189.808,11
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες				
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	0,00	(19.730,20)	0,00	(19.730,20)
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων	(7.139,00)	(3.581,00)	(7.139,00)	(3.581,00)
Τόκοι εισπραχθέντες	80.870,12	225.353,65	80.866,03	224.920,94
Σύνολο εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες	73.731,12	202.042,45	73.727,03	201.609,74
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες				
Εξοφλήσεις δανείων	0,00	(74.375,00)	0,00	0,00
Μερίσματα πληρωθέντα	(4.934.175,32)	(5.488.943,96)	(4.934.175,32)	(5.488.943,96)
Σύνολο (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(4.934.175,32)	(5.563.318,96)	(4.934.175,32)	(5.488.943,96)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) του ταμείου και ταμειακών ισοδυνάμων	(2.432.307,04)	(3.624.668,47)	(2.603.725,86)	(3.097.526,11)
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα έναρξης περιόδου	5.851.126,40	9.475.794,87	5.781.898,30	8.879.424,41
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα λήξης περιόδου	3.418.819,36	5.851.126,40	3.178.172,44	5.781.898,30

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 23 έως 43 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2014



ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ

1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΟΜΙΛΟ

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

Η Εταιρεία και η θυγατρική της Rembo («Όμιλος») δραστηριοποιούνται στην Ελλάδα. Η έδρα της Εταιρείας 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 A.E.", με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης. Η θυγατρική "REMBO A.E." 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 εταιρειών : α) της εισηγμένης "PASAL DEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ", με έδρα την Ελλάδα και ποσοστό συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας 37,08% και β) της εισηγμένης "ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.", με έδρα την Ελλάδα και ποσοστό συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας 33,80 %. Όλες οι συναλλαγές του Ομίλου, στα πλαίσια των δραστηριοτήτων του με τα συνδεδεμένα μέρη, είναι αντικειμενικές και διενεργούνται κάτω από κανονικές συνθήκες.

Μακροοικονομικό και Χρηματοοικονομικό Περιβάλλον

Οι εξελίξεις κατά τη διάρκεια του 2015 και οι συζητήσεις σε εθνικό και διεθνές επίπεδο σχετικά με την επανεξέταση των όρων του προγράμματος χρηματοδότησης της Ελλάδας, καθιστούν το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στη χώρα ευμετάβλητο. Η επιστροφή στην οικονομική σταθερότητα εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τις ενέργειες και τις αποφάσεις θεσμικών οργάνων στη χώρα και στο εξωτερικό. Λαμβάνοντας υπόψη τη φύση των δραστηριοτήτων και τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας, τυχόν αρνητικές εξελίξεις δεν αναμένεται να επηρεάσουν σημαντικά την ομαλή λειτουργία της. Παρ' όλα αυτά η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλιστεί ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Οι παρούσες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 13 Μαρτίου 2015 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής 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 επιχειρήσεις (συμπεριλαμβανομένων των επιχειρήσεων ειδικού σκοπού) στις οποίες ο όμιλος ασκεί έλεγχο. Ο όμιλος ασκεί έλεγχο σε μια επιχείρηση όταν ο όμιλος εκτίθεται ή έχει δικαιώματα σε μεταβλητές αποδόσεις από τη συμμετοχή του στην επιχείρηση και έχει την ικανότητα να επηρεάζει αυτές τις αποδόσεις μέσω της δύναμης που ασκεί στην επιχείρηση. Οι θυγατρικές ενοποιούνται με ολική ενοποίηση από την ημερομηνία που αποκτάται ο έλεγχος από τον όμιλο και παύουν να ενοποιούνται από την ημερομηνία που τέτοιος έλεγχος δεν υφίσταται.

Οι συνενώσεις επιχειρήσεων λογιστικοποιούνται από τον όμιλο βάσει της μεθόδου εξαγοράς. Το τίμημα της εξαγοράς υπολογίζεται ως η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που μεταβιβάζονται, των υποχρεώσεων που



αναλαμβάνονται προς τους πρώην μετόχους και των μετοχών που εκδίδονται από τον Όμιλο. Το τίμημα της εξαγοράς περιλαμβάνει και την εύλογη αξία οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης που προκύπτει από τυχόν συμφωνία ενδεχόμενου τιμήματος. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποκτώνται και οι υποχρεώσεις και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις που αναλαμβάνονται σε μία επιχειρηματική συνένωση επιμετρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Ανά περίπτωση εξαγοράς, ο όμιλος αναγνωρίζει τυχόν μη ελέγχουσα συμμετοχή στη θυγατρική είτε στην εύλογη αξία, είτε στην αξία του μεριδίου της μη ελέγχουσας συμμετοχής στην καθαρή θέση της θυγατρικής.

Τα έξοδα που σχετίζονται με την εξαγορά καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

Εάν η επιχειρηματική συνένωση επιτυγχάνεται σταδιακά, η εύλογη αξία της συμμετοχής που κατείχε ο όμιλος στην αποκτηθείσα εταιρεία επαναμετράται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Το κέρδος ή η ζημιά που προκύπτει από την επαναμέτρηση αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Τυχόν ενδεχόμενο τίμημα που μεταβιβάζεται από τον όμιλο αναγνωρίζεται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Οποιοσδήποτε μεταγενέστερες μεταβολές στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου τιμήματος, που θεωρείται περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση, αναγνωρίζονται σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 είτε στα αποτελέσματα είτε ως μεταβολή στα λοιπά συνολικά εισοδήματα. Εάν το ενδεχόμενο τίμημα κατατάσσεται ως στοιχείο της καθαρής θέσης δεν επαναμετράται έως την τελική τακτοποίησή του μέσω της καθαρής θέσης.

Διεταιρικές συναλλαγές, υπόλοιπα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του ομίλου απαλείφονται. Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές επίσης απαλείφονται. Οι λογιστικές αρχές που εφαρμόζονται από τις θυγατρικές έχουν προσαρμοστεί όπου κρίθηκε αναγκαίο ώστε να εναρμονιστούν με εκείνες που έχουν υιοθετηθεί από τον όμιλο.

Η εταιρεία καταχωρεί τις επενδύσεις σε θυγατρικές στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις στο κόστος κτήσης μετά την αφαίρεση τυχόν ζημιών απομείωσης. Επιπλέον, το κόστος κτήσης προσαρμόζεται ώστε να αντανάκλα τις μεταβολές στο τίμημα που προκύπτουν από τυχόν τροποποιήσεις του ενδεχόμενου τιμήματος.

Όταν ο όμιλος παύσει να έχει έλεγχο, το εναπομένον ποσοστό συμμετοχής επιμετράται εκ νέου στην εύλογη αξία του, ενώ τυχόν διαφορές που προκύπτουν σε σχέση με την τρέχουσα αξία καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Κατόπιν, το περιουσιακό αυτό στοιχείο αναγνωρίζεται ως συγγενής επιχείρηση, κοινοπραξία ή χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ενεργητικού στην εύλογη αυτή αξία. Επιπροσθέτως, σχετικά ποσά που είχαν προηγουμένως καταχωρηθεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα λογιστικοποιούνται με τον ίδιο τρόπο που θα ακολουθούσαν σε περίπτωση πώλησης των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, δηλαδή μπορεί να μεταφερθούν στα αποτελέσματα.

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 2014.

2.5 Ενσώματα πάγια

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:

- 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. Τα άυλα περιουσιακά



στοιχεία του ομίλου αφορούν λογισμικά προγράμματα. Δαπάνες που σχετίζονται με τη συντήρηση λογισμικών προγραμμάτων αναγνωρίζονται ως έξοδα όταν πραγματοποιούνται.

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 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 2014.

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. 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.

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, αντιμετωπίζεται λογιστικά ως αναπροσαρμογή αξίας βάσει του ΔΛΠ16. Κάθε προκύπτουσα αύξηση της λογιστικής αξίας αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στο βαθμό που αντιστρέφει μία προηγούμενη απομείωση αναφορικά με το ίδιο στοιχείο. Η επιπλέον αύξηση αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και παρουσιάζεται στα ίδια κεφάλαια στα «λοιπά αποθεματικά». Κάθε προκύπτουσα μείωση της λογιστικής αξίας που αντιστρέφει προηγούμενη αύξηση αναφορικά με το ίδιο στοιχείο, καταχωρείται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και χρεώνεται απευθείας στα «λοιπά αποθεματικά» στα ίδια κεφάλαια. Οι επιπλέον μειώσεις χρεώνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

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 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται (δηλαδή ενσώματα πάγια και άυλα περιουσιακά στοιχεία) καθώς και οι συμμετοχές σε θυγατρικές της εταιρείας, υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται κατά το ποσό που η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και της αξίας χρήσεως. Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές 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.

2.9 Μισθώσεις

α) Περιπτώσεις στις οποίες ο Όμιλος είναι εκμισθωτής

Λειτουργική μίσθωση - ακίνητα εκμισθωμένα με λειτουργική μίσθωση παρουσιάζονται στον Ισολογισμό ως 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.

**β) Περιπτώσεις στις οποίες ο Όμιλος είναι μισθωτής:**

Λειτουργική μίσθωση – οι μισθώσεις όπου ουσιαστικά οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που πραγματοποιούνται για λειτουργικές μισθώσεις, συμπεριλαμβανομένων των προκαταβολών (καθαρές από τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή), αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης, με τη σταθερή μέθοδο, αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Δεν υπήρχαν ουσιαστικές λειτουργικές μισθώσεις για τις χρήσεις που έχουν συνταχθεί οι οικονομικές καταστάσεις.

Ο Όμιλος ως μισθωτής δεν αναλαμβάνει χρηματοδοτικές μισθώσεις.

2.10 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του ομίλου ταξινομούνται στην κατηγορία δάνεια και απαιτήσεις.

Δάνεια και απαιτήσεις

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δε διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές. Περιλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, εκτός από εκείνα με λήξεις μεγαλύτερες των 12 μηνών από την ημερομηνία αναφοράς. Τα τελευταία συμπεριλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία. Τα δάνεια και απαιτήσεις του ομίλου περιλαμβάνουν τα κονδύλια «Πελάτες», «Λοιπές απαιτήσεις» και «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» που παρουσιάζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης (σημειώσεις 2.12 και 2.13).

Τα δάνεια και απαιτήσεις επιμετρούνται μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

2.11 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην κατάσταση οικονομικής θέσης, όταν υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα συμψηφισμού των ποσών που αναγνωρίστηκαν και παράλληλα υπάρχει η πρόθεση να γίνει διακανονισμός σε καθαρή βάση, ή η ανάκτηση του περιουσιακού στοιχείου και ο διακανονισμός της υποχρέωσης να γίνουν ταυτόχρονα. Το νομικά εκτελεστό δικαίωμα δεν πρέπει να εξαρτάται από μελλοντικά γεγονότα και πρέπει να ασκείται κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών καθώς και σε περιπτώσεις αθέτησης των υποχρεώσεων, αφερεγγυότητας ή πτώχευσης της εταιρείας ή του αντισυμβαλλόμενου.

2.12 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις 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.

2.13 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.

2.14 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.

2.15 Προγράμματα καθορισμένων παροχών**Α) Παροχές μετά την έξοδο 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 προβλεβλημένης πιστωτικής μονάδας (projected unit credit method).

Η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή υπολογίζεται με την προεξόφληση των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών εκροών χρησιμοποιώντας επιτόκια υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων που εκφράζονται στο νόμισμα στο οποίο η παροχή θα πληρωθεί και που έχουν διάρκεια που προσεγγίζει τη διάρκεια της σχετικής συνταξιοδοτικής υποχρέωσης.

Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης του προγράμματος καθορισμένων παροχών αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων εκτός από την περίπτωση που συμπεριλαμβάνεται στο κόστος ενός περιουσιακού στοιχείου. Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης αντανάκλα την αύξηση της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που προέρχεται από την απασχόληση των εργαζομένων μέσα στη χρήση καθώς και μεταβολές λόγω περικοπών ή διακανονισμών.



Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα.

Το καθαρό κόστος τόκων υπολογίζεται ως το καθαρό ποσό μεταξύ της υποχρέωσης για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών και της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος επί το επιτόκιο προεξόφλησης. Το κόστος αυτό συμπεριλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στις παροχές σε εργαζομένους.

Τα αναλογιστικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από εμπειρικές προσαρμογές και από αλλαγές σε αναλογιστικές υποθέσεις αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα στη χρήση που έχουν προκύψει.

B) Προγράμματα καθορισμένων εισφορών

Για τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών, ο όμιλος πληρώνει εισφορές σε δημόσια ασφαλιστικά ταμεία είτε υποχρεωτικά είτε συμβατικά είτε εθελοντικά. Μετά την πληρωμή των εισφορών δεν υφίσταται περαιτέρω δέσμευση για τον όμιλο. Οι εισφορές αναγνωρίζονται σαν κόστος παροχών σε εργαζομένους όταν αυτές καθίστανται πληρωτέες. Οι προπληρωμένες εισφορές αναγνωρίζονται σαν περιουσιακό στοιχείο κατά την έκταση που η προπληρωμή θα οδηγήσει σε μείωση μελλοντικών πληρωμών ή επιστροφή χρημάτων.

2.16 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 αντιλογίζονται. Οι προβλέψεις χρησιμοποιούνται μόνο για το σκοπό για τον οποίο αρχικά δημιουργήθηκαν.

2.17 Δανειακές υποχρεώσεις

Οι δανειακές υποχρεώσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τυχόν άμεσα έξοδα 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.

Τα γενικά κόστη δανεισμού καθώς και τα κόστη δανεισμού που έχουν αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου που πληροί τις προϋποθέσεις, κεφαλαιοποιούνται, ως τμήμα του κόστους του στοιχείου αυτού, για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο να είναι έτοιμο για χρήση ή πώληση. Περιουσιακό στοιχείο που πληροί τις προϋποθέσεις είναι ένα περιουσιακό στοιχείο για το οποίο απαιτείται εκτεταμένη χρονική περίοδος, προκειμένου να είναι έτοιμο για τη χρήση για την οποία προσδιορίζεται ή την πώληση.

Όλα τα υπόλοιπα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίησή τους.

2.18 Εμπορικές 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.

2.19 Διανομή μερισμάτων

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

2.20 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.

2.21 Αναγνώριση εσόδων

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

Τα έσοδα του Ομίλου αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα. Αναλυτικότερα:

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

Τα διεταιρικά έσοδα στον Όμιλο απαλείφονται πλήρως.



2.22 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 τις 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.

2.23 Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

Ομάδα προτύπων σχετικά με ενοποίηση και από κοινού συμφωνίες

Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων («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). Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω. Οι κυριότεροι όροι των προτύπων είναι οι εξής:

ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις»

Το ΔΠΧΑ 10 αντικαθιστά στο σύνολό τους τις οδηγίες αναφορικά με τον έλεγχο και την ενοποίηση, που παρέχονται στο ΔΛΠ 27 και στο SIC 12. Το νέο πρότυπο αλλάζει τον ορισμό του ελέγχου ως καθοριστικού παράγοντα προκειμένου να αποφασιστεί εάν μια οικονομική οντότητα θα πρέπει να ενοποιείται. Το πρότυπο αυτό δεν έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού Συμφωνίες»

Το πρότυπο αυτό δεν έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

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). Το πρότυπο αυτό δεν έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

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. Η τροποποίηση αυτή δεν έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

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

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

Τα λοιπά πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες που είναι υποχρεωτικά για την τρέχουσα χρήση, δεν είναι σημαντικά για τον Όμιλο



Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» και μεταγενέστερες τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

Το ΔΠΧΑ 9 αντικαθιστά τις πρόνοιες του ΔΛΠ 39 που αφορούν στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και συμπεριλαμβάνει επίσης ένα μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών το οποίο αντικαθιστά το μοντέλο των πραγματοποιημένων πιστωτικών ζημιών που εφαρμόζεται σήμερα. Το ΔΠΧΑ 9 Λογιστική Αντιστάθμισης καθιερώνει μία προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασισμένη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο τρέχον μοντέλο του ΔΛΠ 39. Ο Όμιλος εκτιμά πως η επίδραση του ΔΠΧΑ 9 δεν θα είναι σημαντική στις οικονομικές του καταστάσεις. Το ΔΠΧΑ 9 δεν μπορεί να εφαρμοστεί νωρίτερα από τον Όμιλο διότι δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017)

Το ΔΠΧΑ 15 εκδόθηκε τον Μάιο 2014. Σκοπός του προτύπου είναι να παρέχει ένα ενιαίο, κατανοητό μοντέλο αναγνώρισης των εσόδων από όλα τα συμβόλαια με πελάτες ώστε να βελτιώσει τη συγκρισιμότητα μεταξύ εταιρειών του ίδιου κλάδου, διαφορετικών κλάδων και διαφορετικών κεφαλαιαγορών. Περιλαμβάνει τις αρχές που πρέπει να εφαρμόσει μία οικονομική οντότητα για να προσδιορίσει την επιμέτρηση των εσόδων και τη χρονική στιγμή της αναγνώρισής τους. Η βασική αρχή είναι ότι μία οικονομική οντότητα θα αναγνωρίσει τα έσοδα με τρόπο που να απεικονίζει τη μεταβίβαση των αγαθών ή υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο αναμένει να δικαιούται σε αντάλλαγμα για αυτά τα αγαθά ή τις υπηρεσίες. Ο Όμιλος εκτιμά πως η επίδραση του ΔΠΧΑ 15 δεν θα είναι σημαντική στις οικονομικές του καταστάσεις. Το πρότυπο δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΕΔΔΠΧΑ 21 «Εισφορές» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 17 Ιουνίου 2014)

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

Δεν υπάρχουν άλλα πρότυπα ή διερμηνείες τα οποία είναι υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους και τα οποία αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

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

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

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

Επίπεδο 1: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

Επίπεδο 2: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Επίπεδο 3: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

Τα επενδυτικά ακίνητα του ομίλου έχουν κατηγοριοποιηθεί στο επίπεδο 3 (βλέπε σημ. 9)

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 υποκειμένες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.
- (ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές.
- (iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

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 € 1.780.876 (€ 2.255.435 για το 2013). Αντίστοιχα μείωση της (αύξηση της πληρότητας των επενδυτικών ακινήτων) δημιουργεί επιπλέον κέρδη της τάξεως των € 612.270 (€ 689.281 για το 2013)
- Η απόδοση του ακινήτου (yield) που απεικονίζει σε ποσοστou τοις εκατό τον λόγο των εσόδων προς την αξία του ακινήτου και χρησιμοποιείται για την κεφαλαιοποίηση μελλοντικών μισθωμάτων κατά την εφαρμογή της μεθόδου προεξόφλησης ταμιακών ροών. Σε περίπτωση μείωσης της απόδοσης κατά 0,5% (ποσοστιαία μεταβολή 5%) τα αποτελέσματα του ομίλου θα επιβαρύνονταν με ζημιές € 1.780.876 (€1.444.007 για το 2013) ενώ αύξηση της απόδοσης κατά 0,5% θα δημιουργούσε κέρδη € 2.015.596 (€1.636.810 για το 2013).
- Ο συντελεστής προεξόφλησης των μελλοντικών ταμιακών ροών, ο οποίος αντικατοπτρίζει τον βαθμό κινδύνου που θα αναλάμβανε και την αναμενόμενη απόδοση που θα ζητούσε ένας επενδυτής για την αγορά του ακινήτου. Μία αύξηση των συντελεστών αυτών κατά 0,5% (ποσοστιαία μεταβολή 5%) θα μείωνε τις εύλογες αξίες των ακινήτων και θα επιβάρυνε τα αποτελέσματα της εταιρείας με ζημιές € 2.004.609 (€ 1.674.442 για το 2013). Αντίστοιχα, μία μείωση του συντελεστή προεξόφλησης κατά 0,5%, μέσω της αύξησης των εύλογων αξιών δημιουργεί κέρδη ύψους € 2.098.497 (€ 1.715.931 για το 2013).

B) Επιτόκιο Προεξόφλησης Μακροπρόθεσμων απαιτήσεων

Στις 31/12/2014 αναταξινομήθηκε η απαίτηση από την εταιρεία Pasal Development στις μακροπρόθεσμες απαιτήσεις και επιμετρήθηκε στην παρούσα αξία της. Η διοίκηση προέβει σε εκτίμηση σχετικά με το επιτόκιο προεξόφλησης αυτής της μακροπρόθεσμης απαίτησης. Η κυριότερη παράμετρος που επηρεάζει την παρούσα αξία της ως άνω απαίτησης είναι το επιτόκιο προεξόφλησης.

Αύξηση του επιτοκίου κατά 1% . θα είχε ως αποτέλεσμα ζημιά μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης ύψους € 107.122,70 ενώ μείωση κατά 1% θα είχε ως αποτέλεσμα κέρδος μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης, ύψους € 113.190,97.

4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

4.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικών 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 και λοιπές 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 εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, μη σχετιζομένων με χρηματοοικονομικά μέσα, όπως κίνδυνο τιμών κτηματαγοράς, ο Όμιλος επιδιώκει την σύναψη μακροχρόνιων συμβάσεων λειτουργικών μισθώσεων, στις οποίες να προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων που συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ + 1% σύμφωνα με την συνήθη εμπορική πρακτική).

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 € 34.188,19 το 2014 (2013: € 58.511,26). Μείωση 1% στο επιτόκιο καταθέσεων θα είχε ως αποτέλεσμα ζημιά μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης ύψους € 34.188,19 το 2014 (2013: € 58.511,26).

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 € 77.656,95 το 2014 (2013: € 73.631,25). Μείωση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα κέρδος μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης ύψους € 77.656,95 το 2014 (2013: € 73.631,25).

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 - πισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών. Να σημειωθεί επίσης, ότι ο Όμιλος για την ελαχιστοποίηση του εν λόγω κινδύνου, τοποθετεί τα χρηματικά του διαθέσιμα σε συστημικές τράπεζες. Κατά την 31.12.14 τα χρηματικά διαθέσιμα της εταιρείας ήταν κατατεθειμένα σε προθεσμιακές καταθέσεις και καταθέσεις όψεως κυρίως στην Τράπεζα Πειραιώς.

Η μέγιστη έκθεση του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο παρατίθεται στις σημειώσεις 11, 12 και 13.

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.

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:

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

<u>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</u>	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
<u>Δάνεια</u>				
Από 2 έως 5 έτη	7.916.583,40	8.364.987,90	0,00	0,00
Πάνω από 5 έτη	0,00	0,00	0,00	0,00
	7.916.583,40	8.364.987,90	0,00	0,00
<u>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</u>				
<u>Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις</u>				
Έως 1 μήνα	109.543,62	221.019,68	77.365,12	117.050,10
από 1 μήνα έως 3 μήνες	41.716,44	1.415,70	30.161,39	0,00
από 3 μήνες έως 12 μήνες	338.963,55	146.726,95	279.024,97	134.323,76
άνω των 12 μηνών	125.058,84	43.350,18	117.985,84	38.012,28
	615.282,45	412.512,51	504.537,32	289.386,14
<u>Δάνεια</u>				
Έως 1 μήνα	0,00	0,00	0,00	0,00
από 2 μήνες έως 12 μήνες	1.046.313,53	488.900,00	0,00	0,00
	1.046.313,53	488.900,00	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 31.12.2014 ήταν 3,1:1 (από 9:5 την 31.12.2013) που σημαίνει ότι η αξία των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων είναι 3,1 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 το 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	
	31.12.2014	31.12.2013
Συνολικός Δανεισμός	7.765.695,01	7.532.539,01
Ίδια Κεφάλαια	72.787.554,11	78.819.966,85
Συνολικός Δανεισμός	7.765.695,01	7.532.539,01
Απασχολούμενα κεφάλαια	80.553.249,12	86.352.505,86
Συντελεστής μόχλευσης (Gearing ratio)	9,6%	8,7%

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: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

Επίπεδο 2: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Επίπεδο 3: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

Στον κάτωθι πίνακα γνωστοποιείται αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού, που δεν επιμετρούνται στην εύλογη αξία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2014:

Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Δάνεια	-	-	7.765.695,01	7.765.695,01
Εγγυήσεις Μισθωμάτων			122.396,30	122.396,30
Σύνολο	-	-	7.888.091,31	7.888.091,31

**5 ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ**

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

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

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

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

Ο ΟΜΙΛΟΣ

01.01.2014-31.12.2014	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	794.060,74	2.920.369,20	416.683,92	118.240,58	0,00	4.249.354,44
Λοιπά έσοδα	0,00	0,00	0,00	0,00	33.332,83	33.332,83
Κέρδη / (ζημιές) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	193.331,00	(846.397,00)	(423.364,00)	(82.577,00)	0,00	(1.159.007,00)
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	987.391,74	2.073.972,20	(6.680,08)	35.663,58	33.332,83	3.123.680,27
Έσοδα από τόκους	0,00	0,00	0,00	0,00	83.005,48	83.005,48
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(338.207,94)				(861,00)	(339.068,94)
Σύνολο εξόδων	(369.796,83)	(348.144,66)	(145.337,15)	(76.539,45)	(2.922.183,15)	(3.862.001,24)
Κέρδη/Ζημιές προ φόρων	279.386,97	1.725.827,54	(152.017,23)	(40.875,87)	(2.806.705,84)	(994.384,43)
Φόρος	(27.109,73)	(47.965,99)	(7.692,68)	(5.279,08)	(4.023,23)	(92.070,71)
Κέρδη μετά από φόρους	252.277,24	1.677.861,55	(159.709,91)	(46.154,95)	(2.810.729,07)	(1.086.455,14)
31.12.2014	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	23.037.000,00	40.760.000,00	6.537.000,00	4.486.000,00	56.109,84	74.876.109,84
	23.037.000,00	40.760.000,00	6.537.000,00	4.486.000,00	56.109,84	74.876.109,84
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	211.283,54	421.093,50	0,00	40.272,56	5.974.567,57	6.647.217,17
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	23.248.283,54	41.181.093,50	6.537.000,00	4.526.272,56	6.030.677,41	81.523.327,01
Σύνολο υποχρεώσεων	7.877.091,31	7.000,00	0,00	4.000,00	847.681,59	8.735.772,90
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 εξόδων	(313.995,56)	(225.805,49)	(91.683,43)	(85.322,98)	(718.658,26)	(1.435.465,72)
Κέρδη προ φόρων	(362.025,64)	402.101,15	(66.131,51)	(41.930,43)	(442.665,41)	(510.651,84)
Φόρος	(283.443,12)	(516.250,12)	(86.363,85)	(56.686,68)	(72.600,49)	(1.015.344,26)
Κέρδη 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	0,00	973.600,80	8.685.775,59

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

	31.12.2014		01.01.2014-31.12.2014	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
PASAL DEVELOPMENT S.A.	2.510.426,85	0,00	0,00	367.000,00
Τράπεζα Πειραιώς	2.449.333,98	7.765.695,01	2.798.260,88	339.082,24
ACT SERVICES A.E.	0,00	2.432,47	0,00	24.704,57
ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α.Ε	9.003,07	0,00	0,00	39.428,40
PARKING ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α.Ε	3.106,93	0,00	0,00	3.571,60
ΣΥΝΟΛΑ	4.971.870,83	7.768.127,48	2.798.260,88	773.786,81

	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	387.729,28
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	9.213.219,44	7.549.128,10	3.055.945,19	767.040,97

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31.12.2014		01.01.2014-31.12.2014	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
PASAL DEVELOPMENT S.A.	2.510.426,85	0,00	0,00	367.000,00
REMBO SA	48.758,00	0,00	3.000,00	0,00
ACT SERVICES A.E.	0,00	2.432,47	0,00	24.704,57
ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α.Ε	9.003,07	0,00	0,00	39.428,40
PARKING ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α.Ε	3.106,93	0,00	0,00	3.571,60
Τράπεζα Πειραιώς	2.209.473,66	0,00	2.798.260,88	900,00
ΣΥΝΟΛΑ	4.780.768,51	2.432,47	2.801.260,88	435.604,57

	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

Οι απαιτήσεις από την Τράπεζα Πειραιώς, αφορούν καταθέσεις, οι υποχρεώσεις αφορούν ομολογιακό δάνειο της θυγατρικής REMBO για την αγορά του υφιστάμενου ακινήτου της, τα έσοδα αφορούν μισθώματα επενδυτικών ακινήτων και τόκους καταθέσεων ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους δανείων. Τα έξοδα, με την PASAL DEVELOPMENT S.A., αφορούν παροχή υπηρεσιών και εργασίες ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας. Τα έξοδα με ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α.Ε., PARKING ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α.Ε. αφορούν έξοδα ματαιωθείσας πώλησης ακινήτου. 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 13). Οι εταιρείες ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α.Ε., PARKING ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α.Ε και ACT Services είναι θυγατρικές της Τράπεζας Πειραιώς.

ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Για την περίοδο από 01.01.2014 έως 31.12.2014, οι μικτές αμοιβές των μελών του Δ.Σ. ανήλθαν στο ποσό των € 91.653,48 έναντι € 88.290,06 της περιόδου 01.01.2013 έως 31.12.2013, και οι αμοιβές διευθυντικών στελεχών ανήλθαν στο ποσό των € 52.800,00 έναντι € 52.800,00 της περιόδου 01.01.2013 έως 31.12.2013.

7 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ

	Ο ΟΜΙΛΟΣ/Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2014	31.12.2013
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο έναρξης 1/1	155.722,67	153.342,67
Αγορές	2.717,00	2.380,00
Υπόλοιπο 31/12	158.439,67	155.722,67
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο έναρξης	80.496,68	55.447,45
Αποσβέσεις χρήσης	24.098,45	25.049,23
	104.595,13	80.496,68
Αναπόσβεστη αξία 31/12	53.844,54	75.225,99

Δεν υπήρξε απομείωση της αξίας των πάγιων περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου κατά τα έτη 2014 και 2013. Το υπόλοιπο αφορά έπιπλα και λοιπό εξοπλισμό.

8 ΑΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

	Ο ΟΜΙΛΟΣ/Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2014	31.12.2013
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο έναρξης 1/1	43.199,13	41.998,13
Αγορές	4.422,00	1.201,00
Υπόλοιπο 31/12	47.621,13	43.199,13
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο έναρξης	42.646,25	37.789,15
Αποσβέσεις χρήσης	2.709,58	4.857,10
	45.355,83	42.646,25
Αναπόσβεστη αξία	2.265,30	552,88

**9 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ**

Οι επενδύσεις σε ακίνητα εκτιμώνται στην εύλογη αξία κάθε εξαμηνιο 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
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 1/1/2014	22.843.669,00	41.606.397,00	6.960.364,00	4.568.577,00	75.979.007,00
Αποτελέσματα (Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	193.331,00	(846.397,00)	(423.364,00)	(82.577,00)	(1.159.007,00)
Εύλογη αξία 31/12/2014	23.037.000,00	40.760.000,00	6.537.000,00	4.486.000,00	74.820.000,00

Ο Όμιλος

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

Η Εταιρεία

Χρήση	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια υγρών καυσίμων	Σταθμοί Αυτοκινήτων	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 1/1/2014	12.852.240,00	41.606.397,00	6.960.364,00	4.568.577,00	65.987.578,00
Αποτελέσματα (Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	254.760,00	(846.397,00)	(423.364,00)	(82.577,00)	(1.097.578,00)
Εύλογη αξία 31/12/2014	13.107.000,00	40.760.000,00	6.537.000,00	4.486.000,00	64.890.000,00

Η Εταιρεία

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

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 31.12.2014 με βάση τις από 20.01.2015 εκθέσεις εκτίμησης της εταιρείας ΔΑΝΟΣ Διεθνείς Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων, 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 € 1.159.007,00 και € 1.097.578,00 αντίστοιχα.



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

Χρήση	Κατηγορία εύλογης αξίας	Εύλογη Αξία	Μέθοδος Εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο Μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο
Καταστήματα	3	23.037.000	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	146.518,00	9,75%
Γραφεία	3	40.760.000	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	243.955,00	9,58%
Πρατήρια καυσίμων (α)	3	6.431.000	70% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 30% μέθοδος αντικατάστασης (DRC)	37.961,00	10,95%
Πρατήρια καυσίμων (β)	3	106.000,00	90% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων & 10% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	1.080,00	13,50%
Σταθμοί Αυτοκινήτων	3	4.486.000,00	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	39.970,00	10,00%
Σύνολο		74.820.000,00		469.484,00	

Στην κατηγορία Πρατήρια καυσίμων (β) περιλαμβάνονται 3 ακίνητα (οικόπεδα με κτίσματα) τα οποία είναι κενά και η μελλοντική χρήση τους σαν πρατήρια υγρών καυσίμων είναι αβέβαιη, με πιθανότερο σενάριο αξιοποίησης τους την πώληση τους σαν οικόπεδα. Ως εκ' τούτου αποτιμώνται ως γήπεδα με την χρήση της συγκριτικής μεθόδου. Δεν υπάρχουν έξοδα σχετιζόμενα με τα εν λόγω πρατήρια υγρών καυσίμων.

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 (καταστήματα), έχει εγγραφεί υποθήκη ύψους € 10.200.000,00 υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς. Η εύλογη αξία του εν λόγω επενδυτικού ακινήτου κατά την 31.12.2014 είναι € 9.930.000.

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 (κτίριο γραφείων). Η εύλογη αξία του εν λόγω επενδυτικού ακινήτου κατά την 31.12.2014 είναι € 16.112.000.

Έχει κοινοποιηθεί στην Εταιρεία αίτηση του Ελληνικού Δημοσίου περί καθορισμού προσωρινής τιμής μονάδος λόγω απαλλοτρίωσης τμήματος 3.600 τμ οικοπέδου της Εταιρείας στην Ανθήλη Φθιώτιδος (πρατήριο). Η εύλογη αξία του εν λόγω επενδυτικού ακινήτου κατά την 31.12.2014 είναι € 708.000. Η οριστική απόφαση για τον καθορισμό του οριστικού ποσού αποζημίωσης αναμένεται εντός του 2016. Με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία, η Εταιρεία δεν αναμένει να προκύψει ζημία από την ως άνω απαλλοτρίωση.

10 ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ

Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε θυγατρικές επιχειρήσεις έχουν ως εξής:

	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2014	31.12.2013
Κόστος συμμετοχών	2.478.722,51	3.229.026,24
Υποτίμηση συμμετοχής σε θυγατρική	(205.284,67)	(750.303,73)
ΣΥΝΟΛΑ	2.273.437,84	2.478.722,51

Το παραπάνω κόστος των συμμετοχών αφορά συμμετοχή της Εταιρείας στη θυγατρική REMBO ΑΕ, εταιρεία ειδικού σκοπού, που αποκτήθηκε την 08.12.2009. Το κύριο περιουσιακό στοιχείο της εταιρείας είναι η επένδυση στο ακίνητο του Αλίμου, ενώ οι υποχρεώσεις της αφορούν κυρίως το δάνειο από την Τράπεζα Πειραιώς. Λόγω των ανωτέρω, η υποτίμηση συμμετοχής στην θυγατρική REMBO ΑΕ αφορά κυρίως σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές αποτίμησης του ακινήτου της στον Άλιμο. Οι σημαντικές υποθέσεις που χρησιμοποιήθηκαν στην αποτίμηση του ακινήτου της εταιρείας παρατίθενται στην σημείωση 9, στην κατηγορία «καταστήματα».

11 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Πελάτες – Μισθωτές ακινήτων	328.654,45	441.851,03	292.168,81	366.316,50
Επιταγές εισπρακτέες πελατών	187.546,91	130.192,49	187.546,91	130.192,49
Γραμμάτια εισπρακτέα πελατών	35.142,07	35.142,07	35.142,07	35.142,07
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς πελάτες	(98.397,93)	(98.397,93)	(98.397,93)	(98.397,93)
ΣΥΝΟΛΑ	452.945,50	508.787,66	416.459,86	433.253,13



Οι παραπάνω απαιτήσεις αναλύονται ανάλογα με το χρόνο που γίνονται ληξιπρόθεσμες ως εξής:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	104.828,63	102.868,33	68.342,99	65.002,00
<u>Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις</u>				
Έως 1 μήνα	0,00	30.997,39	0,00	18.451,33
από 1 μήνα έως 3 μήνες	86.767,90	106.080,42	86.767,90	93.518,92
από 3 μήνες έως 12 μήνες	249.907,41	182.852,12	249.907,41	170.291,48
άνω των 12 μηνών	11.441,56	85.989,40	11.441,56	85.989,40
	452.945,50	508.787,66	416.459,86	433.253,13

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 κατά την προηγούμενη χρήση για τον Όμιλο και την Εταιρία, καθώς ο Όμιλος εκτιμά ότι δεν θα τα εισπράξει. Ο Όμιλος αξιολογεί την εισπραξιμότητα των ληξιπρόθεσμων απαιτήσεων ανα περίπτωση. Το υπόλοιπο των ληξιπρόθεσμων απαιτήσεων άνω των 12 μηνών είναι διακανονισμένο.

12 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις				
Εγγυήσεις	83.166,56	80.638,56	69.956,56	67.428,56
ΣΥΝΟΛΑ	83.166,56	80.638,56	69.956,56	67.428,56
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις				
Λοιποί Χρεώστες	130.212,88	180.322,91	124.890,98	169.727,07
Επιταγές/ Γραμμάτια εισπρακτέα	6.156,02	6.156,02	6.156,02	6.156,02
Έξοδα επόμενων χρήσεων	23.984,49	21.984,91	17.780,92	15.454,50
Έσοδα χρήσης δεδουλευμένα	24.008,20	44.752,80	14.873,95	32.974,80
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις κατά συνδεδεμένων επιχειρήσεων	12.110,00	4.765.000,00	60.868,00	4.765.000,00
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς χρεώστες	(7.812,69)	(7.812,69)	(7.812,69)	(7.812,69)
ΣΥΝΟΛΑ	188.658,90	5.010.403,95	216.757,18	4.981.499,70

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

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	48.521,13	66.737,71	33.183,31	48.429,30
<u>Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις</u>				
Έως 1 μήνα	0,00	10.503,19	0,00	0,00
από 1 μήνα έως 3 μήνες	20.103,79	0,00	38.429,89	0,00
από 3 μήνες έως 12 μήνες	10.741,82	96.974,74	35.851,82	96.882,09
άνω των 12 μηνών	109.292,16	4.836.188,31	109.292,16	4.836.188,31
	188.658,90	5.010.403,95	216.757,18	4.981.499,70

Για τις ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις έως 12 μήνες έχει σχηματιστεί πρόβλεψη απομείωσης, ποσού € 7.812,69.

13 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις	4.756.400,00	0,00	4.756.400,00	0,00
Μείον: Προβλέψεις προεξόφλησης μακροπρόθεσμων απαιτήσεων	(2.252.773,15)	0,00	(2.252.773,15)	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	2.503.626,85	0,00	2.503.626,85	0,00



Το υπογεγραμμένο προσύμφωνο για την εγκεκριμένη αγορά ακινήτου στο 27° 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.

Το χρονοδιάγραμμα επιστροφής της προκαταβολής ποσού €4.756.400,00 συμφωνήθηκε την 13 Μαρτίου 2015 και τελεί υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης. Η προεξόφληση της εν λόγω απαίτησης επηρέασε τα αποτελέσματα χρήσης κατά €2.253 χιλ, ποσό το οποίο θα ανακτηθεί κατά την διάρκεια αποπληρωμής της οφειλής μέσω των χρηματοοικονομικών εσόδων.

Το επιτόκιο προεξόφλησης που χρησιμοποιήθηκε για την προεξόφληση της ως άνω απαίτησης ανήλθε σε 15% αντικατοπτρίζοντας τον αυξημένο κίνδυνο ρευστοποίησής της, καθώς η οφειλέτρια εταιρεία έχει υποβάλλει αίτηση υπαγωγής της στην διαδικασία εξυγίανσης του άρθρου 99 του Ν. 3588/2007.

Το χρονοδιάγραμμα αποπληρωμής είναι εξαετές με τριετή περίοδο χάριτος. Το κεφάλαιο θα αποπληρωθεί σταδιακά, με καταβολή 40% του κεφαλαίου κατά τα έτη 2018 και 2019 και 60% κατά το έτος 2020.

14 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Καταθέσεις όψεως και ταμειακά διαθέσιμα	418.819,36	221.126,40	178.172,44	151.898,30
Καταθέσεις προθεσμίας	3.000.000,00	5.630.000,00	3.000.000,00	5.630.000,00
ΣΥΝΟΛΑ	3.418.819,36	5.851.126,40	3.178.172,44	5.781.898,30

15 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	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
	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2014	54.888.240	62.023.711,20	163.190,75	62.186.901,95
Υπόλοιπο 31.12.2014	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 2014 δεν κατέχονταν μετοχές της Εταιρείας είτε από την ίδια είτε από θυγατρικές της επιχειρήσεις.

Η Εταιρεία δεν έχει πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών.

16 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 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
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 ^η Ιανουαρίου 2014	2.956.713,54	2.875,37	2.959.588,91
Υπόλοιπο την 31 ^η Δεκεμβρίου 2014	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.

**17 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 € 3.517,58 χιλ (€ 4.634,90 χιλ. 2013) 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.

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 των οικονομικών καταστάσεων, χαρακτηρίζονται ως βραχυπρόθεσμα, ενώ τα ποσά που είναι αποπληρωτέα σε μεταγενέστερο στάδιο χαρακτηρίζονται ως μακροπρόθεσμα.

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Ομολογιακά Τραπεζικά δάνεια	7.095.375,00	7.363.125,00	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	7.095.375,00	7.363.125,00	0,00	0,00
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Ομολογιακά Τραπεζικά δάνεια	670.320,01	169.414,01	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	670.320,01	169.414,01	0,00	0,00

Οι δανειακές υποχρεώσεις, αφορούν ομολογιακά δάνεια της θυγατρικής εταιρείας REMBO A.E. Τα ομολογιακά δάνεια έχουν ληφθεί από την Τράπεζα Πειραιώς 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 εξαμήνου πλέον περιθωρίου. Το μέσο σταθμικό πραγματικό επιτόκιο του ομολογιακού δανείου για το 2014 ανήλθε σε 5,185%.

Το ομολογιακό δάνειο λογιστικοποιείται στην αναπόσβεστη αξία του.

Η λήξη των μακροπρόθεσμων δανείων έχει ως εξής:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Έως 1 έτος	1.046.313,53	488.900,00	0,00	0,00
Από 2 έως 5 έτη	7.916.583,40	8.364.987,90	0,00	0,00
	8.962.896,93	8.853.887,90	0,00	0,00
Μείον:				
Μελλοντικές χρηματοοικονομικές χρεώσεις	1.197.201,92	1.321.348,89	0,00	0,00
Τρέχουσα αξία υποχρεώσεων	7.765.695,01	7.532.539,01	0,00	0,00

Η τρέχουσα αξία των υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Έως 1 έτος	670.320,01	169.414,01	0,00	0,00
Από 2 έως 5 έτη	7.095.375,00	7.363.125,00	0,00	0,00
Πάνω από 5 έτη	0,00	0,00	0,00	0,00
	7.765.695,01	7.532.539,01	0,00	0,00

19 ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, αφορούν α) ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων της Εταιρείας, με βάση τις συμβάσεις με τους μισθωτές ποσού €122.396,30 (2013 115.176,30) για τον Όμιλο και €85.796,30 (2013 78.576,30) για την Εταιρεία και β) ποσό €167.831,52 (2013:0,00) από αναπροσαρμογή ακινήτων του Ν 2065/92 για τη χρήση 2008, που προέκυψε από φορολογικό έλεγχο το 2013. Το ποσό αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα του 2013 και μεταφέρθηκε στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις λόγω ασκήσεως προσφυγής ενώπιον των αρμόδιων δικαστηρίων από την εταιρεία η οποία διεκδικεί την επιστροφή ποσού € 589.012,04, το οποίο θα καταχωρηθεί στα έσοδα με την είσπραξη του.

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.

**20 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ**

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Πιστωτές διάφοροι	81.630,67	85.117,90	38.205,41	56.141,34
Χαρτόσημο & λοιποί φόροι	183.680,28	140.441,75	147.683,49	130.529,42
Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Επιφανειών	97.680,64	0,00	97.680,64	0,00
Ενιαίος Φόρος Ακινήτων	153.738,76	0,00	140.679,26	0,00
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	71.972,51	158.865,39	53.708,93	74.627,91
Επιταγές πληρωτέες	0,00	7.665,84	0,00	7.665,84
Μερίσματα πληρωτέα	26.579,59	20.421,63	26.579,59	20.421,63
ΣΥΝΟΛΑ	615.282,45	412.512,51	504.537,32	289.386,14

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις είναι βραχυπρόθεσμής διάρκειας και δε βαρύνονται με τόκους. Το Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Επιφανειών καθώς και ο Ενιαίος Φόρος Ακινήτων κατά την προηγούμενη χρήση είχαν επιβαρύνει το φόρο εισοδήματος.

21 ΦΟΡΟΙ

Η Εταιρεία, σύμφωνα με την παράγρ. 8 του άρθρου 15 του Ν.3522/2006, φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον 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.

Το συνολικό ποσό του φόρου αναλύεται ως εξής:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2013
Φόρος α' εξαμήνου	47.708,12	70.781,74	41.492,71	62.124,49
Φόρος β' εξαμήνου	44.362,59	63.235,71	38.596,32	55.917,72
Ειδικό τέλος ηλεκτροδοτούμενων επιφανειών	0,00	196.395,77	0,00	175.879,08
Καταλογισμός έκτακτης εισφοράς 2010	0,00	95.919,00	0,00	95.919,00
ΣΥΝΟΛΑ	92.070,71	426.332,22	80.089,03	389.840,29
Φόρος αναπροσαρμογής ακινήτων	0,00	589.012,04	0,00	589.012,04
ΣΥΝΟΛΑ	92.070,71	1.015.344,26	80.089,03	978.852,33

Ο φόρος του α' εξαμήνου έχει καταβληθεί εντός του εννιαμήνου. Για τη χρήση 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.

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

Για τις χρήσεις 2011, 2012, 2013 και 2014 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.

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	
	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2013
Καταστήματα	794.060,74	1.013.125,46	525.073,43	737.786,85
Γραφεία	2.920.369,20	2.858.345,64	2.920.369,20	2.858.345,64
Πρατήρια καυσίμων	416.683,92	417.933,92	416.683,92	417.933,92
Σταθμοί αυτοκινήτων	118.240,58	105.656,75	118.240,58	105.656,75
ΣΥΝΟΛΑ	4.249.354,44	4.395.061,77	3.980.367,13	4.119.723,16



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	4.245.039,10	3.976.051,79
Από 2 μέχρι και 5 έτη	9.802.974,88	8.677.630,71
Περισσότερο από 5 έτη	4.978.605,20	4.217.160,19
ΣΥΝΟΛΑ	19.026.619,18	16.870.842,70

23 ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα λειτουργικά έξοδα ακινήτων αναλύονται ως ακολούθως:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2013
Αμοιβές διαχείρισης ακινήτων	341.125,00	340.569,10	341.125,00	340.569,10
Αμοιβές εκτιμητών	24.400,00	30.000,00	24.400,00	28.000,00
Ασφάλιστρα	83.306,81	98.672,59	76.260,97	90.676,21
Συντηρήσεις - κοινόχρηστα	95.970,05	102.754,89	104.551,08	98.323,75
Φόροι – τέλη	380.968,34	106.715,70	339.777,96	98.551,79
Λοιπά έξοδα	14.047,89	38.095,18	9.990,89	36.935,39
ΣΥΝΟΛΑ	939.818,09	716.807,46	896.105,90	693.056,24

Οι φόροι τέλη περιλαμβάνουν κυρίως α) τον μη εκπιπόμενο ΦΠΑ που αναλογεί στα έξοδα των ακινήτων και β) τον ενιαίο φόρο ακινήτων. Κατά την προηγούμενη χρήση το έκτακτο ειδικό τέλος ακινήτων είχε επιβαρύνει το φόρο .

24 ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Οι δαπάνες προσωπικού αναλύονται ως ακολούθως:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2013
Τακτικές αποδοχές	72.479,95	72.479,95	72.479,95	72.479,95
Εργοδοτικές εισφορές	14.184,49	20.172,32	14.184,49	20.172,32
Λοιπές παροχές	1.671,09	2.020,40	1.671,09	2.020,40
ΣΥΝΟΛΑ	88.335,53	94.672,67	88.335,53	94.672,67

Ο αριθμός του προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας την 31.12.2014 ήταν 3 άτομα όπως και την 31.12.2013.

25 ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2013
Φόροι – τέλη	100.139,11	107.765,24	95.838,17	104.165,70
Έξοδα δημοσιεύσεων	3.190,32	16.346,97	2.083,27	15.467,81
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	91.653,48	88.290,06	91.653,48	88.290,06
Ενοίκια	21.000,00	21.000,00	21.000,00	21.000,00
Αμοιβές τρίτων	282.700,58	283.356,19	272.594,17	273.262,79
Προβλέψεις για επισφαλείς πελάτες	0,00	16.529,42	0,00	16.529,42
Ζημίες από ανεπίδεκτες εισπραξής απαιτήσεις	0,00	13.242,93	0,00	13.242,93
Διάφορα έξοδα	55.582,95	47.548,45	55.151,95	45.356,82
ΣΥΝΟΛΑ	554.266,44	594.079,26	538.321,04	577.315,53

**26 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / ΕΞΟΔΑ**

Τα έσοδα από τόκους αναλύονται ως ακολούθως:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2013
Τόκοι από καταθέσεις ύψεως	383,98	1.958,44	379,89	1.768,79
Τόκοι από προθεσμιακές καταθέσεις	82.621,50	240.690,70	82.621,50	240.447,64
ΣΥΝΟΛΑ	83.005,48	242.649,14	83.001,39	242.216,43

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου ύψους € 339.068,94 (€389.674,35 το 2013) αφορούν κυρίως τόκους ομολογιακού δανείου (βλέπε σημ. 18) και αναλύονται ως ακολούθως:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2013
Τόκοι δανείων	338.052,50	388.857,45	0,00	0,00
Χρηματοοικονομικά έξοδα	1.016,44	816,90	861,00	528,81
ΣΥΝΟΛΑ	339.068,94	389.674,35	861,00	528,81

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	
	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2013
Ζημίες μετά από φόρους	(1.086.455,14)	(1.525.996,10)	(1.086.455,14)	(1.525.996,10)
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	54.888.240	54.888.240	54.888.240	54.888.240
Βασικά κέρδη / ζημίες ανά μετοχή (ποσά σε €)	(0,0198)	(0,0278)	(0,0198)	(0,0278)

28 ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Το Διοικητικό Συμβούλιο εισηγείται προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, να μην διανεμηθεί μέρισμα για την χρήση 2014.

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

29 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά της Εταιρείας και του Ομίλου, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31.12.2014 που θα επηρέαζαν την οικονομική κατάστασή του.

30 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Το υπογεγραμμένο προσύμφωνο με την PASAL DEVELOPMENT S.A. 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.

Όπως αναφέρεται και στη σημείωση 13 το χρονοδιάγραμμα επιστροφής της προκαταβολής ποσού €4.756.400,00 συμφωνήθηκε την 13 Μαρτίου 2015 και τελεί υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης. Η προεξόφληση της εν λόγω απαίτησης επηρέασε τα αποτελέσματα χρήσης κατά €2.253 χιλ, ποσό το οποίο θα ανακτηθεί κατά την διάρκεια αποπληρωμής της οφειλής μέσω των χρηματοοικονομικών εσόδων.

Αθήνα, 13 Μαρτίου 2015

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ Δ.Σ.

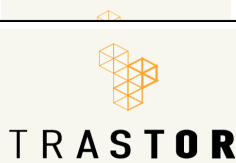
Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΣΩΤΗΡΙΟΣ ΘΕΟΔΩΡΙΔΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ - 287935

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ
ΑΔΤ ΑΗ 093898

ΜΑΡΙΑ Π. ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ
Α.Δ.Τ. ΑΚ 546999
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 1,11526, ΑΘΗΝΑ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ

από 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2014 έως 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

(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 απόφαση ή άλλη συναλλαγή με την Εταιρεία, να ανατρέξει στην διευθύντρια διακίνησης της Εταιρείας, όπου αναγράφονται οι οικονομικές καταστάσεις καθώς και η έκθεση ελέγχου του νόμιμου ελεγκτή λογιστή.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ	
Αρμόδια Υπηρεσία :	Διεύθυνση Ανωμόνων Εταιρειών & Πιστώσεως Υπουργείου Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων
Διεύθυνση διαδικτυακή:	www.trastor-reic.gr
Συνέλευση Διοικητικού Συμβουλίου :	Συνήγορος Θεοδωρίδης - Πρόεδρος - Μη εκτελεστικό μέλος Κωνσταντίνος Μαρκάζος - Διευθύνων Σύμβουλος - Εκτελεστικό μέλος Κωνσταντίνος Χριστάκης - Εκτελεστικό μέλος Γεώργιος Κωνσταντακόπουλος - Εκτελεστικό μέλος Μαρία Αναστασίου - Εκτελεστικό μέλος Δημήτριος Γεωργακόπουλος - Μη εκτελεστικό μέλος Χρήστος Βάκης - Μη εκτελεστικό μέλος Κωνσταντίνος Βαμβακόπουλος - Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Δημήτριος Γκούμας - Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος
	Ημερομηνία έγκρισης από το Διοικητικό Συμβούλιο των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων : 13 Μαρτίου 2015
	Ορκωτός ελεγκτής λογιστής : Δημήτριος Σοφράκης
	Ελεγκτική εταιρεία: PRICEWATERHOUSECOOPERS S.A.
	Τύπος έκθεσης ελέγχου ελεγκτών: Με σύμφωνη γνώμη

1.1. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ		Ποσά εκφρασμένα σε €			
	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	53.844,54	75.225,99	53.844,54	75.225,99	
Επενδύσεις σε ακίνητα	74.820.000,00	75.979.007,00	64.890.000,00	65.987.578,00	
Άλλα περιουσιακά στοιχεία	2.265,30	552,88	2.265,30	552,88	
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	2.586.793,41	80.638,56	4.847.021,25	2.546.151,07	
Απαιτήσεις από πελάτες	452.945,50	508.787,66	416.459,86	433.253,13	
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	188.658,90	5.010.403,95	216.757,18	4.981.499,70	
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	<u>3.418.819,36</u>	<u>5.851.126,44</u>	<u>3.178.172,44</u>	<u>5.781.898,30</u>	
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	81.523.327,01	87.505.742,44	73.604.520,57	79.806.159,07	
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	<u>10.763.842,91</u>	<u>16.796.255,65</u>	<u>10.763.842,91</u>	<u>16.796.255,65</u>	
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων ιδιοκτητών μητρικής (α)	72.787.554,11	78.819.966,85	72.787.554,11	78.819.966,85	
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων	72.787.554,11	78.819.966,85	72.787.554,11	78.819.966,85	
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	7.095.375,00	7.363.125,00	0,00	0,00	
Προβλέψεις / Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	310.432,82	127.089,30	273.832,82	90.489,30	
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	670.320,01	169.414,01	0,00	0,00	
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	<u>659.645,07</u>	<u>1.026.147,28</u>	<u>543.133,64</u>	<u>895.702,92</u>	
Σύνολο υποχρεώσεων (β)	<u>8.735.772,90</u>	<u>8.685.775,59</u>	<u>816.966,46</u>	<u>986.192,22</u>	
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (α)+(β)	81.523.327,01	87.505.742,44	73.604.520,57	79.806.159,07	

1.2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΞΟΔΩΝ		Ποσά εκφρασμένα σε €			
	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	1.01-31.12.2014	1.01-31.12.2013	1.01-31.12.2014	1.01-31.12.2013	
Εσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	4.249.354,44	4.395.061,77	3.980.367,13	4.119.723,16	
Κέρδη/Ζημιές από αναπροσαρμογή επενδ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	(1.159.007,00)	(3.357.095,20)	(1.097.578,00)	(2.799.456,20)	
Άλλα έσοδα	33.332,83	33.872,52	36.332,69	36.156,15	
Μείον : Δαπάνες εκμετάλλευσης	(939.818,09)	(716.807,46)	(896.105,90)	(693.056,24)	
Μκτό αποτέλεσμα από την επενδυτική δραστηριότητα	<u>2.183.862,18</u>	<u>355.031,63</u>	<u>2.023.015,92</u>	<u>663.366,87</u>	
Κέρδη (Ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	(738.320,97)	(363.626,63)	(883.221,83)	(38.527,66)	
Κέρδη - (Ζημιές) προ φόρων	(994.384,43)	(510.651,84)	(1.006.366,11)	(547.143,77)	
Κέρδη - (Ζημιές) μετά από φόρους	<u>(1.086.455,14)</u>	<u>(1.525.986,10)</u>	<u>(1.086.455,14)</u>	<u>(1.525.986,10)</u>	
Κέρδη - (Ζημιές) μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά (σε €)	-0,0198	-0,0278	-0,0198	-0,0278	
Κέρδη (Ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων	(711.512,94)	(333.720,30)	(856.413,80)	(8.621,33)	
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης					
Λοιπά συνολικά έσοδα / έξοδα (Επιδραση εφαρμογής ΔΛΠ 19)	-6.016,00	722,00	-6.016,00	722,00	
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης μετά φόρου	<u>(6.016,00)</u>	<u>722,00</u>	<u>(6.016,00)</u>	<u>722,00</u>	
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	<u>(1.092.471,14)</u>	<u>(1.525.274,10)</u>	<u>(1.092.471,14)</u>	<u>(1.525.274,10)</u>	

1.3. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ		Ποσά εκφρασμένα σε €			
	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013	
Σύνολο καθαρής θέσης έναρξης χρήσης (01.01.2014 και 01.01.2013 αντίστοιχα)	78.819.966,85	85.834.064,95	78.819.966,85	85.834.064,95	
Κέρδη περιόδου μετά από φόρους	(1.092.471,14)	(1.525.274,10)	(1.092.471,14)	(1.525.274,10)	
Διαμεριζόμενα μερίσματα	<u>(4.939.941,60)</u>	<u>(5.488.824,00)</u>	<u>(4.939.941,60)</u>	<u>(5.488.824,00)</u>	
Σύνολο καθαρής θέσης λήξης χρήσης (31.12.2014 και 31.12.2013 αντίστοιχα)	72.787.554,11	78.819.966,85	72.787.554,11	78.819.966,85	

		Αθήνα, 13 Μαρτίου 2015																									
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ																									
ΣΤΗΘΙΟΣ ΘΕΟΔΩΡΙΔΗΣ Α.Δ.Τ. ΑΒ 287935	ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ Α.Δ.Τ. ΑΚ 093898	ΜΑΡΙΑ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ Α.Δ.Τ. ΑΚ 569999 Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε. Α / 16009																									
			<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Ο ΟΜΙΛΟΣ</th> <th>Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>α) Εισροές</td> <td>2.798.260,88</td> <td>2.801.260,88</td> </tr> <tr> <td>β) Εκροές</td> <td>773.786,81</td> <td>435.604,57</td> </tr> <tr> <td>γ) Απαιτήσεις</td> <td>4.971.870,83</td> <td>4.780.768,51</td> </tr> <tr> <td>δ) Υποχρεώσεις</td> <td>7.768.127,48</td> <td>2.432,47</td> </tr> <tr> <td>ε) Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης</td> <td>144.453,48</td> <td>144.453,48</td> </tr> <tr> <td>στ) Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>ζ) Υποχρεώσεις προς τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> </tr> </tbody> </table>		Ο ΟΜΙΛΟΣ	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	α) Εισροές	2.798.260,88	2.801.260,88	β) Εκροές	773.786,81	435.604,57	γ) Απαιτήσεις	4.971.870,83	4.780.768,51	δ) Υποχρεώσεις	7.768.127,48	2.432,47	ε) Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης	144.453,48	144.453,48	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
	Ο ΟΜΙΛΟΣ	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ																									
α) Εισροές	2.798.260,88	2.801.260,88																									
β) Εκροές	773.786,81	435.604,57																									
γ) Απαιτήσεις	4.971.870,83	4.780.768,51																									
δ) Υποχρεώσεις	7.768.127,48	2.432,47																									
ε) Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης	144.453,48	144.453,48																									
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																									

1.4. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ		Ποσά εκφρασμένα σε €			
	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	1.01-31.12.2014	1.01-31.12.2013	1.01-31.12.2014	1.01-31.12.2013	
Λειτουργικές δραστηριότητες					
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	(994.384,43)	(510.651,84)	(1.006.366,11)	(547.143,77)	
Πλέον / μείον προσαρμογές για :					
Αποσβέσεις	26.808,03	29.906,33	26.808,03	29.906,33	
Πρόβλεψη απομείωσης θυγατρικής	0,00	0,00	205.284,67	750.303,73	
Προεξόφληση μακροπρόθεσμης απαίτησης	2.252.773,15	0,00	2.252.773,15	0,00	
Προβλέψεις	52.375,67	123.019,95	43.246,34	115.019,95	
Ζημιές / (Κέρδη) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	1.159.007,00	3.357.095,20	1.097.578,00	2.799.456,20	
Εσοδα από τόκους	(83.005,48)	(242.649,14)	(83.001,39)	(242.216,43)	
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	339.068,94	389.674,35	861,00	528,81	
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :					
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	45.151,41	40.875,22	37.481,74	31.672,36	
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	296.940,41	(564.058,05)	214.692,27	(497.295,18)	
Μείον :					
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλητέα	(121.289,90)	(596.501,10)	(861,00)	(528,81)	
Καταβλητέα φόροι	(545.307,64)	(290.102,88)	(531.774,27)	(249.895,08)	
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	<u>2.428.137,16</u>	<u>1.736.608,04</u>	<u>2.256.722,43</u>	<u>2.189.808,11</u>	
Επενδυτικές δραστηριότητες					
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων	(7.139,00)	(23.311,20)	(7.139,00)	(23.311,20)	
Τόκοι απογραφθέντες	80.870,12	225.353,65	80.866,03	224.920,94	
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	<u>73.731,12</u>	<u>202.042,45</u>	<u>73.727,03</u>	<u>201.609,74</u>	
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες					
Εξοφλήσεις δανείων	0,00	(74.375,00)	0,00	0,00	
Μερίσματα πληρωθέντα	<u>(4.934.175,32)</u>	<u>(5.488.843,96)</u>	<u>(4.934.175,32)</u>	<u>(5.488.943,96)</u>	
Σύνολο (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	<u>(4.934.175,32)</u>	<u>(5.563.318,96)</u>	<u>(4.934.175,32)</u>	<u>(5.488.943,96)</u>	
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α)+(β)+(γ)	<u>(2.432.307,04)</u>	<u>(3.624.668,47)</u>	<u>(2.603.725,86)</u>	<u>(3.097.526,11)</u>	
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	<u>5.851.126,40</u>	<u>9.475.794,87</u>	<u>5.781.898,30</u>	<u>8.879.424,41</u>	
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	<u>3.418.819,36</u>	<u>5.851.126,40</u>	<u>3.178.172,44</u>	<u>5.781.898,30</u>	

Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες :

- Έχουν τηρηθεί οι λογιστικές αρχές οι οποίες υιοθετήθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΛΠ).
- Η Εταιρεία καταρτίζει ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, λόγω της άκτησης του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας REMBO A.E. 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. ANONYMOS ETAIPEIA ANALITY SEOS AKINHΤΩΝ", με έδρα την Ελλάδα και ποσοστό συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας 37,08% και β) της εισηγμένης "ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΡΑΙΑΣ 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 ενοποιούμενη εταιρεία REMBO A.E. δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά την χρήση 2010 (Σημείωση 21 Οικονομικών Καταστάσεων)
- Επί των ακινήτων της Εταιρείας δεν υπάρχουν εμπόγματα βάρη. Επί του ακινήτου της θυγατρικής REMBO A.E. έχει εγγραφεί υπόθηκη ύψους 10.200.000 ευρώ, υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς.
- Οι ετήσιες ή υπό διαπραγμάτευσης, καθώς και οι εκκρεμείς δικαστικές αποφάσεις, δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση του Ομίλου.
- Έχουν διενεργηθεί σωρευτικές πρόβλεψεις για επιβαρύνσεις πλάτες και χρεώστες € 106.210,62 (Σημείωση 11, 12 Οικονομικών Καταστάσεων), € 2.252.773,15 για προεξόφληση μακροπρόθεσμης απαίτησης και € 20.205,00 για υποχρεώσεις προαγορών των οποίων λόγω εξόδου από την υπέρπρεση. Πλέον αυτών των προβλέψεων, ουδέμία άλλη πρόβλεψη έχει διενεργηθεί. Ειδικότερα, για την εν λόγω φορολογική χρήση 2010, δεν έχει διενεργηθεί πρόβλεψη για τη διακίνηση εκμίσθ. λόγω του ειδικού τρόπου φορολόγησης των εταιρειών του Ομίλου (ως εταιρείες ακίνητης περιουσίας 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 31.12.2014 ήταν 3 άτομα (3 άτομα στις 31.12.2013).
- Τα ποσά των εισροών και των εκροών από 01.01-31.12.2014 και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων στις 31.12.2014 που τα προέκυψαν από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέλη και μέλη της διοίκησης έχουν ως εξής :