



TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

**της χρήσης
από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2010**

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

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΣΕΛΙΔΑ

_ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	4
_ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	5
. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΜΙΛΟΥ	5
. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	6
. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2011	8
. ΣΥΣΤΗΜΑ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	8
. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	10
. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	10
. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ & ΔΙΑΚΑΝΟΝΙΣΜΟΙ ΠΟΥ ΔΕΝ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΣΤΙΣ ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	10
_ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	11
_ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 10 ΤΟΥ Ν. 3401/2005	14
_ Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	16
_ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	18
_ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	19
_ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	20
_ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	21
_ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	22
ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΟΜΙΛΟ	22
ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ	22
.1 Βάση κατάρτισης των Οικονομικών Καταστάσεων	22
.2 Ενοποίηση	22
.3 Πληροφόρηση κατά τομέα	23
.4 Συναλλαγματικές μετατροπές	23
.5 Ενσώματα πάγια	23
.6 Άυλα Περιουσιακά στοιχεία	23
.7 Επενδύσεις σε ακίνητα	23
.8 Συμμετοχές σε θυγατρικές	24
.9 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων	24
.10 Μισθωμένα πάγια	24
.11 Απαιτήσεις από πελάτες	24
.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	25
.13 Μετοχικό Κεφάλαιο	25
.14 Προγράμματα καθορισμένων παροχών - Αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	25
.15 Προβλέψεις	25
.16 Δανειακές υποχρεώσεις	25
.17 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	25
.18 Διανομή μερισμάτων	25
.19 Φόρος εισοδήματος- Αναβαλλόμενη φορολογία	25
.20 Αναγνώριση εσόδων και εξόδων	26
.21 Έξοδα από Τόκους	26
.22 Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών	26
.23 Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες της ΔΕΕΧΠ	26
ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	29

	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ.....	30
.1	Διαχείριση επιχειρηματικών κινδύνων.....	30
.2	Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου.....	32
	ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ.....	32
	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ.....	34
	ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ.....	35
	ΑΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ.....	35
	ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ.....	36
	ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ.....	36
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ.....	36
	ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ.....	37
	ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ.....	37
	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ.....	38
	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ.....	38
	ΚΕΡΔΗ ΕΙΣ ΝΕΟ.....	38
	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ.....	39
	ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	39
	ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	39
	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	39
	ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ.....	40
	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	40
	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	40
	ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ.....	41
	ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ.....	41
	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΤΟΚΟΥΣ / ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ.....	41
	ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ.....	41
	ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ.....	42
	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ.....	42
	ΑΝΑΤΑΞΙΝΟΜΗΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ.....	42
	ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ.....	42
_	ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΑΠΟ 01.01.2010 ΕΩΣ 31.12.2010.....	43

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

Δηλώνουμε ότι εξ όσων γνωρίζουμε:

- α) Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 01.01.2010 έως 31.12.2010, 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 του έτους 2010 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, 27 Ιανουαρίου 2011

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΤΟ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ
ΜΕΛΟΣ ΔΣ

ΣΤΑΥΡΟΣ Κ. ΣΙΩΚΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΗ 058141

ΚΥΡΙΑΚΟΣ Α. ΕΥΑΓΓΕΛΟΥ
ΑΡ.ΔΙΑΒ.704552531

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ
ΑΔΤ ΑΗ 093898

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
επί των Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης
1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2010

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση»), αναφέρεται στην χρήση 2010, (περίοδος από 1.1.2010 έως 31.12.2010). 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 στην χρήση 2010.

I. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΜΙΛΟΥ**Έσοδα**

Τα έσοδα του Ομίλου από μισθώματα ανήλθαν σε € 7.724 χιλ. έναντι € 6.991 χιλ. το 2009, παρουσιάζοντας αύξηση κατά 10,5% η οποία οφείλεται στα μισθώματα του ακινήτου της Λ. Αλίμου 36-40, ύψους € 898 χιλ. τα οποία δεν υπήρχαν την χρήση του 2009 και αντιστάθμισαν την κατά - 2,4% μείωση των εσόδων από τα λοιπά επενδυτικά ακίνητα, κυρίως λόγω των πιέσεων της αγοράς στα καταστήματα λιανικής και την επίδραση τους στα έσοδα του εμπορικού κέντρου Kosmopolis στην Κομοτηνή.

Το αρνητικό επενδυτικό κλίμα επηρέασε σε σημαντικό βαθμό τις μισθωτικές αποδόσεις σε όλες τις κατηγορίες ακινήτων, που σε συνδυασμό με τις πιέσεις στην αγορά οδήγησαν την αποτίμηση της εύλογης αξίας του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του Ομίλου την 31.12.2010 στα € 97.242 από € 107.039 χιλ. την 31.12.2009. Σαν επακόλουθο, τα αποτελέσματα από την αναπροσαρμογή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες σε επίπεδο Ομίλου ανήλθαν σε ζημιές € 9.977 χιλ. έναντι ζημιών € 497 χιλ κατά την χρήση του 2009.

Το 2010 δεν πραγματοποιήθηκαν πωλήσεις ακινήτων σε αντίθεση με το 2009 όπου καταγράφηκαν κέρδη ύψους € 116 χιλ. από την πώληση πρατηρίου βενζίνης (BP) στην οδό Παπαποστόλου 65 & Αναπαύσεως, στο δήμο Λαμίας.

Τέλος τα λοιπά έσοδα για το 2010 ύψους € 143 χιλ. περιλαμβάνουν κυρίως εισπραξη οφειλών, που είχαν χαρακτηριστεί επισφαλείς σε προηγούμενες χρήσεις και αφορούν μισθωτές του εμπορικού κέντρου KOSMOPOLIS.

Λειτουργικά Έξοδα

Τα λειτουργικά έξοδα του Ομίλου για το 2010 ανήλθαν σε € 2.137 χιλ. έναντι € 1.928 χιλ. του 2009 παρουσιάζοντας αύξηση της τάξης του 10,8%, η οποία σε μεγάλο βαθμό οφείλεται στην αύξηση των εξόδων προσωπικού, σαν αποτέλεσμα της στελέχωσης της εταιρείας η οποία πραγματοποιήθηκε με γνώμονα την λειτουργική της αναβάθμιση.

Χρηματοοικονομικά Έξοδα / Έξοδα

Τα έσοδα του Ομίλου από τόκους καταθέσεων ανήλθαν σε € 343 χιλ. έναντι € 293 χιλ. του 2009, εμφανίζοντας αύξηση κατά 17, 2%.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για το 2010 διαμορφώθηκαν σε € 345 χιλ. αντί € 21 χιλ του έτους 2009 λόγω του μακροπρόθεσμου δανείου ύψους € 8.500 χιλ. της θυγατρικής REMBO A.E, η οποία εξαγοράστηκε στις 8 Δεκεμβρίου του 2009.

Αποτελέσματα

Τα κέρδη προ φόρων και αποτελεσμάτων από τις αποτιμήσεις των ακινήτων ανήλθαν σε € 5.750 χιλ. έναντι κερδών € 5.450 χιλ. της περσινής χρήσης.

Τα προ φόρων αποτελέσματα του Ομίλου για το 2010 ανήλθαν σε ζημιές € 4.226 χιλ. έναντι κερδών € 4.953 χιλ. του 2009, μεταβολή η οποία οφείλεται κατά κύριο λόγο στην αρνητική αναπροσαρμογή των εύλογων αξιών των ακινήτων του Ομίλου, όπως έχει ήδη αναφερθεί ανωτέρω.

Αντίστοιχα, τα κέρδη μετά φόρων και προ αποτελεσμάτων από τις αποτιμήσεις των ακινήτων ανήλθαν σε € 5.164 χιλ έναντι κερδών ύψους € 4.520 χιλ της περσινής χρήσης.

Φόρος

Ο φόρος εισοδήματος χρήσης 2010 ανήλθε στο ποσό των € 587 χιλ έναντι φόρου € 930 χιλ για το έτος 2009, παρουσιάζοντας μείωση της τάξης του 37%, λόγω της έκτακτης εισφοράς που για το 2010 ανήλθε σε € 333 αντί € 661 χιλ. του 2009

Κέρδη μετά Φόρων

Τα μετά από φόρους αποτελέσματα (ζημιές) του Ομίλου για το 2010 διαμορφώθηκαν σε ζημιές € 4.813 χιλ, έναντι κερδών € 4.023 χιλ το 2009.

Διαθέσιμα - Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου την 31/12/2010, ανήλθαν σε € 13.179 χιλ. έναντι € 16.726 χιλ. την 31/12/2009.

Τα υπόλοιπα δανείων του Ομίλου την 31/12/2010 ανήλθαν σε € 8.500 χιλ. και δεν παρουσίασαν μεταβολή σε σχέση με το υπόλοιπο της 31/12/2009

Στοιχεία μετοχής

Κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή 31.12.2010 :	(€ 0,0877)
Κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή 31.12.2009 :	€ 0,0733
Χρηματιστηριακή αξία μετοχής 31.12.2010 :	€ 0,83
Εσωτερική αξία μετοχής (NAV) 31.12.2010 :	€ 1,85

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι η μετοχή στις 31.12.2010 διαπραγματευόταν με έκπτωση (discount) 55,2% σε σχέση με τη λογιστική της αξία (NAV).

Δείκτες αποδοτικότητας

Απόδοση ιδίων κεφαλαίων (Return on Equity)		Απόδοση επενδυμένων κεφαλαίων (Return on Assets)	
31.12.2010 :	- 4,7%	31.12.2010 :	- 4,3%
31.12.2009 :	3,6%	31.12.2009 :	3,2%
<i>Μεταβολή :</i>	<i>- 8,3%</i>	<i>Μεταβολή :</i>	<i>- 7,5%</i>
Κεφάλαια από επιχειρηματική λειτουργία (Funds From Operations)		Απόδοση (yield) μισθωμάτων επί αξίας χαρτοφυλακίου	
31.12.2010 :	5.206 χιλ	31.12.2010 :	7,9%
31.12.2009 :	4.563 χιλ	31.12.2009 :	6,5%
<i>Μεταβολή :</i>	<i>14,1%</i>	<i>Μεταβολή :</i>	<i>1,4%</i>

II. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΓΟΡΑ

Οικονομία

Η αλληλεπίδραση διαφόρων τάσεων οδήγησε την παγκόσμια οικονομία σε περαιτέρω ανάπτυξη κατά το β' εξάμηνο του 2010, ωστόσο με αρκετά βραδύτερο ρυθμό σε σχέση με το α' εξάμηνο. Η απώλεια της ανοδικής δυναμικής οφείλεται αφενός στην ηπιότερη επέκταση του διεθνούς εμπορίου, το οποίο διαδραμάτισε καθοριστικό ρόλο στην ανάκαμψη των ανεπτυγμένων οικονομιών, και αφετέρου στην αναστάτωση της αγοράς κρατικών ομολόγων, η οποία πυροδοτήθηκε από τα αρνητικά αποτελέσματα των δημόσιων οικονομικών διαφόρων κρατών της Ευρωζώνης. Η εκτίμηση του ΔΝΤ ως προς το τελικό μέγεθος της διεθνούς οικονομικής ανάπτυξης το 2010 βρίσκεται στο 4,8% και της Ευρωπαϊκής Επιτροπής στο 4,5% (1,7% για την Ευρωζώνη).

Οι εκτιμήσεις για περαιτέρω υποτονική ανάκαμψη για το α' εξάμηνο του 2011, αντικατοπτρίζονται στις οριακά αναθεωρημένες προς τα κάτω προβλέψεις και των 2 παραπάνω οργανισμών αναφορικά με την παγκόσμια διεύρυνση του ΑΕΠ. Το ΔΝΤ προβλέπει ανάπτυξη 4,2% έναντι της αρχικής πρόβλεψης για 4,3% και η ΕΕ εκτιμά διεύρυνση 3,9% (1,5% για την Ευρωζώνη) έναντι του αρχικού ποσοστού 4,0%.

Αγορά Ακινήτων

Με τις περισσότερες Ευρωπαϊκές οικονομίες να παρουσιάζουν σημάδια ανάκαμψης κατά το 2010 και με το επίπεδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία να βρίσκεται σε αρκετά υψηλότερα επίπεδα σε σχέση με τα χαμηλά του 2009, φαίνεται πως ορισμένα από τα συστατικά για αναθέρμανση της αγοράς ακινήτων είναι υπαρκτά. Ωστόσο, η διαμόρφωση της ανάκαμψης είναι αρκετά άνιση, καθώς παραμένει η αβεβαιότητα όσον αφορά στην επίπτωση που θα έχουν τα μέτρα λιτότητας στην οικονομική δραστηριότητα και συνεπώς στη ζήτηση της αγοράς ακινήτων. Το γεγονός αυτό συνεχίζει να

επηρεάζει τη σκέψη και τη συμπεριφορά των επενδυτών, με αποτέλεσμα η επενδυτική δραστηριότητα να εστιάζει περισσότερο σε ακίνητα υψηλής ποιότητας των αγορών με ρευστότητα και λιγότερο σε δευτερεύουσες αγορές.

Το 2011 αναμένεται να είναι άλλη μια χρονιά με ανάπτυξη διαφορετικών ταχυτήτων διεθνώς και με βάση αυτή την υπόθεση η επενδυτική αγορά πιθανό να κάνει διακρίσεις προς όφελος των ακινήτων με ποιοτικά δεδομένα. Όσον αφορά στην ανάπτυξη, αναμένεται να κινηθεί σε αρκετά περιορισμένα επίπεδα με αποτέλεσμα την αύξηση των ενοικίων σχεδόν αποκλειστικά σε επιλεγμένα ποιοτικά ακίνητα.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΓΟΡΑ

Οικονομία

Οι εγχώριες οικονομικές εξελίξεις κατά το β' εξάμηνο του έτους διαμορφώθηκαν κυρίως από την έναρξη της υλοποίησης των δημοσιονομικών και διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων που περιλαμβάνονται στο μνημόνιο και τις αντιδράσεις που αυτή συνάντησε, την ολοκλήρωση της εφαρμογής των νέων φορολογικών και εισοδηματικών μέτρων και τέλος από τη διαδικασία αξιολόγησης από την ΕΕ, την ΕΚΤ και το ΔΝΤ για τη λήψη της Β' δόσης χρηματοδότησης στα πλαίσια του μνημονίου. Σε αυτό το οικονομικό περιβάλλον, η υποχώρηση του ΑΕΠ παρουσίασε περαιτέρω κλιμάκωση, φθάνοντας το - 4,6% το γ' τρίμηνο. Σύμφωνα με την ΕΛ.ΣΤΑΤ, η ύφεση της ελληνικής οικονομίας στο 1ο εννιάμηνο του 2010 διαμορφώθηκε στο 3,8% από 2,0% στο αντίστοιχο διάστημα του 2009. Αναφορικά με το δ' τρίμηνο του 2010, το ΙΟΒΕ εκτιμά πως η ύφεση κυμάνθηκε στην περιοχή του 5,4% με αποτέλεσμα το σύνολο του έτους να φθάνει το 4,2%. Όσον αφορά στις εκτιμήσεις για στους υπόλοιπους σημαντικούς δείκτες, σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή η ανεργία για το 2010 εκτιμάται στο 12,5%, ο πληθωρισμός στο 4,6% και το δημόσιο χρέος στο 140,2% του ΑΕΠ.

Όσον αφορά στις προοπτικές για το 2011, η σημαντικά μειωμένη ζήτηση με τον επακόλουθο περιορισμό στην απασχόληση και την επιδείνωση στο επενδυτικό περιβάλλον, αναμένεται να διατηρήσουν τις δυσμενείς συνθήκες στο εγχώριο οικονομικό κλίμα αλλά και να επιταχύνουν την αποκλιμάκωση του πληθωρισμού που ξεκίνησε τον Οκτώβριο και συνεχίστηκε το Νοέμβριο του 2010. Ειδικότερα, σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, η μείωση του ΑΕΠ αναμένεται να κυμανθεί στο 3% το 2011, ο πληθωρισμός στο 2,2%, η ανεργία στο 15% και το δημόσιο χρέος στο 150,2% του ΑΕΠ.

Αγορά Ακινήτων

Η αβεβαιότητα και το γενικότερο αρνητικό κλίμα στην ελληνική οικονομία κατά το 2010, σε συνδυασμό με τις τροποποιήσεις της νομοθεσίας περί εμπορικών μισθώσεων, είχαν άμεση επίδραση στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων, ασκώντας πιέσεις στο επίπεδο μισθωμάτων και της επενδυτικής δραστηριότητας με μια επακόλουθη σημαντική αύξηση των αποδόσεων. Η ασάθεια της αγοράς, σε συνδυασμό με τη δυσκολία χρηματοδότησης, ανάγκασε τους επενδυτές να παραμείνουν αδρανείς, ενώ η κατασκευή πολλών νέων έργων είτε σταμάτησε είτε αναβλήθηκε μέχρι να ξεκαθαρίσει η κατάσταση στο οικονομικό περιβάλλον.

Αισθητά μειωμένη ήταν η δραστηριότητα στον τομέα των ενοικιάσεων, η οποία αναφορικά με τους γραφειακούς χώρους προσανατολίστηκε κυρίως σε μεταστεγάσεις προς μικρότερους χώρους ή σε δευτερεύουσες τοποθεσίες και σε διαπραγματεύσεις για τροποποίηση των ιδιωτικών συμφωνητικών μίσθωσης με στόχο την επίτευξη χαμηλότερων ενοικίων. Η τάση αυτή είχε σαν αποτέλεσμα την πτώση των τιμών ενοικίασης γραφειακών χώρων κατά περίπου 15%. Στο ίδιο μήκος κύματος - αν και η έλλειψη σημαντικού δείγματος αγοραπωλησιών ακινήτων καθιστά τις εκτιμήσεις δύσκολες- οι αποδόσεις παρουσίασαν άνοδο και κυμαίνονται στα επίπεδα του 7,5% για ακίνητα πρώτης κατηγορίας και άνω του 8,0% για ακίνητα που βρίσκονται σε δευτερεύουσες τοποθεσίες. Επιπλέον, το ποσοστό των κενών χώρων αυξήθηκε κατά τη διάρκεια του 2010 και εκτιμάται ότι ανέρχεται σήμερα στο ποσοστό του 10% με 15%. Παρόλα αυτά το μεγαλύτερο ποσοστό κενότητας αφορά σε παλαιούς μη ανακαινισμένους χώρους, οι οποίοι δεν πληρούν τις σύγχρονες κατασκευαστικές προδιαγραφές. Για τις αρχές του 2011 εκτιμάται ότι η παρατεταμένη αδράνεια στην οικονομική και επενδυτική δραστηριότητα θα οδηγήσει σε περαιτέρω μείωση των μισθωμάτων, σε άνοδο των αποδόσεων και σε επιλεκτικές κινήσεις με στόχο κυρίως ευκαιρίες αγοράς ή μίσθωσης.

Αναφορικά με τους εμπορικούς χώρους, η σημαντική πτώση που σημειώθηκε στην ιδιωτική κατανάλωση, λόγω των μέτρων λιτότητας που υιοθέτησε η κυβέρνηση και της αρνητικής ψυχολογίας των καταναλωτών, είχε άμεση αρνητική επίδραση στην εμπορική αγορά της χώρας, ασκώντας σημαντική πίεση στις τιμές ενοικίασης καταστημάτων ανεξαρτήτου τοποθεσίας. Εκτιμάται ότι τα επίπεδα των μισθωμάτων μειώθηκαν κατά ποσοστό της τάξεως του 15% με 30%. Η κατάσταση ήταν δυσμενής και στις αγορές των άλλων μεγάλων Ελληνικών πόλεων, καθώς στη Θεσσαλονίκη το ποσοστό των διαθέσιμων καταστημάτων εκτιμάται πως ξεπέρασε το 20%. Τέλος, οι οικονομικές συνθήκες και η γενικότερη στάση αναμονής οδήγησαν σε αύξηση των αποδόσεων των καταστημάτων σε επίπεδα πάνω από 7,0% για ακίνητα πρώτης κατηγορίας και πάνω από 7,5% για καταστήματα σε δευτερεύουσες τοποθεσίες. Εκτιμάται πως τα μέτρα λιτότητας για τη μείωση του δημόσιου ελλείμματος σε συνδυασμό με την γενικότερη αρνητική καταναλωτική ψυχολογία θα επιφέρουν περαιτέρω καθίζηση στην αγορά κατά το Α' εξάμηνο του 2011.

Παρά την ανάπτυξη του την τελευταία δεκαετία και ο τομέας των logistics επηρεάστηκε από το γενικότερο οικονομικό περιβάλλον που επικρατεί, καθώς οι πιθανοί επενδυτές δυσκολεύονται να προχωρήσουν σε επενδύσεις, περιμένοντας την αντιστροφή του κλίματος και την ανάκαμψη της οικονομίας. Το γεγονός αυτό οδήγησε σε μείωση των πράξεων κατά τη διάρκεια του 2010, με αποτέλεσμα τη συμπίεση των τιμών και την αύξηση των αποδόσεων ξεπερνώντας κατά περίπτωση το 9% σε ορισμένες περιοχές. Αναφορικά με τα μισθώματα, κατά τη διάρκεια του έτους παρατηρήθηκε μειωμένη ζήτηση για σύγχρονους βιομηχανικούς και αποθηκευτικούς χώρους, με εξαίρεση ορισμένες περιοχές που

βρίσκονται κοντά σε κεντρικούς οδικούς άξονες, με αποτέλεσμα την ελαφρά πτώση των τιμών ενοικίασης. Το 2011 αναμένεται να εξακολουθήσει η πίεση στα ενοίκια και στις αποδόσεις.

III. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2011

Προοπτικές Εταιρίας

Το τρέχον γενικότερο οικονομικό κλίμα, με τις ανάλογες επιπτώσεις στον τομέα των ακινήτων, έχει καταστήσει τις αποφάσεις σχετικά με καινούριες επενδύσεις εξαιρετικά δυσχερείς και ιδιαίτερη προσοχή πρέπει να δίνεται σε όλες τις περιπτώσεις.

Οι εταιρείες ΑΕΕΑΠ έχουν διατηρήσει το πλεονεκτικό φορολογικό καθεστώς σε σχέση με τις υπόλοιπες εταιρίες, έχοντας με αυτόν τον τρόπο τη δυνατότητα να συνεχίζουν να αποτελούν ελκυστικά επενδυτικά οχήματα για μικρούς και μεγάλους επενδυτές, οι οποίοι επιθυμούν την έμμεση τοποθέτηση στην αγορά ακινήτων, και παράλληλα να απολαμβάνουν σταθερές και ελκυστικές μερισματικές αποδόσεις.

Η εταιρία βρίσκεται σε καλή θέση για να εκμεταλλευτεί τις επενδυτικές ευκαιρίες που αναμένεται να εμφανιστούν. Συγκεκριμένα, προσεκτική και επιλεκτική επενδυτική έμφαση θα δοθεί σε μοντέρνα επαγγελματικά, εμπορικά και logistics ακίνητα, μισθωμένα με όρους που αντικατοπτρίζουν τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς.

Επιπλέον, και σε περιπτώσεις που είναι εφικτό, η εταιρία θα στοχεύσει στην πώληση μη στρατηγικών ακινήτων με σκοπό την επανεπένδυση σε πιο αποδοτικά ακίνητα.

Από λειτουργικής άποψης, η εταιρία έχει ήδη υιοθετήσει πρόγραμμα μείωσης λειτουργικών εξόδων (εκτιμώμενη μείωση για το 2011 άνω του 20% σε σχέση με το 2010), έτσι ώστε να αντισταθμίσει κατά ένα βαθμό τυχόν μειώσεις στα έσοδα της.

IV. ΣΥΣΤΗΜΑ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την διαμόρφωση της στρατηγικής για την επίτευξη των εταιρικών στόχων, τον καθορισμό των πολιτικών και διαδικασιών που είναι απαραίτητες για την εφαρμογή της στρατηγικής αυτής και τέλος της παρακολούθηση των δραστηριοτήτων της εταιρείας για την διασφάλιση της ορθής και απρόσκοπτης υλοποίησης της.

Στα πλαίσια του καθορισμού των πολιτικών και διαδικασιών, το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολογεί μεταξύ άλλων πληροφορίες γεγονότα και καταστάσεις που θα μπορούσαν να έχουν αρνητική επίδραση στην οικονομική θέση και επιδόσεις της εταιρείας και σε συνεργασία με τις αρμόδιες διευθύνσεις της εταιρείας καθορίζει και εφαρμόζει τις κατάλληλες δικλίδες ασφαλείας για την ελαχιστοποίηση τέτοιων αρνητικών επιπτώσεων.

ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

Διαχείριση Χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (συναλλαγματικός κίνδυνος, κίνδυνος τιμών και κίνδυνος ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας και κίνδυνο κτηματογοράς. 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) Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

ii) Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, ο Όμιλος συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους μισθωτές για διάρκεια τουλάχιστον 12 ετών, στις οποίες οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον έως και 2%.

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

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

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

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

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση καθώς και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως

αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημίες ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων.

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

β) Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

δ) Κίνδυνος Κτηματαγοράς

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

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

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

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

Το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας του Ομίλου, σύμφωνα με το οποίο α) τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου του αποτιμούνται περιοδικά καθώς και προ αποκτήσεων και μεταβιβάσεων από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών και β) δεν προβλέπεται η δυνατότητα επένδυσης σε ανάπτυξη και κατασκευή ακινήτων, συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή/ και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων.

Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

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

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

V. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

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

	31.12.2010		01.01.2010-31.12.2010	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
PASAL DEVELOPMENT.	0,00	0,00	0,00	110.206,42
REMBO	320.000,00	0,00	21.703,60	0,00
Τράπεζα Πειραιώς	11.461.675,06	0,00	5.339.534,64	900,00
ΣΥΝΟΛΑ	11.781.675,06	0,00	5.361.238,24	111.106,42

Αναλυτικότερα:

α) PASAL DEVELOPMENT

Τα έξοδα αφορούν αμοιβές α) παροχή υπηρεσιών λογιστηρίου & εξυπηρέτησης μετόχων: € 54,6 χιλ, β) παροχής υπηρεσιών και εργασίες ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας : 14,8 χιλ. γ) ενοικίασης των γραφείων της έδρας της εταιρείας: 40,8 χιλ.

β) ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις στην Τράπεζα Πειραιώς, τα έσοδα αφορούν μισθώματα από τη μίσθωση ακινήτων € 5.045 χιλ. και τόκους € 294 χιλ.

γ) REMBO

Οι απαιτήσεις ύψους € 320.000 χιλ. από την θυγατρική REMBO SA αφορούν δάνειο που χορηγήθηκε την 25-02-2010 από την μητρική εταιρία με σκοπό την κάλυψη αναγκών της για κεφάλαιο κίνησης που αφορούσε κυρίως υπόλοιπο οφειλής για την ολοκλήρωση του ακινήτου της επί της Λ. Αλίμου 36-40.

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

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

VII. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

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

VIII. 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 31.12.2010

ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Η παρούσα επεξηγηματική έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της, περιέχει αναλυτικές πληροφορίες αναφορικά με τα ζητήματα της παραγράφου 7 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 καθώς και τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει της παραγράφου 2 του άρθρου 2. του Ν.3873/2010, όπως εκάστοτε ισχύουν.

I Αρχές εταιρικής διακυβέρνησης

Η εταιρεία και οι θυγατρικές της εφαρμόζουν τις αρχές εταιρικής διακυβέρνησης όπως αυτές ορίζονται από την σχετική νομοθεσία (Ν. 3016 / 2002 «Για την εταιρική διακυβέρνηση & άλλες διατάξεις» & Απόφαση 5/204 / 2000 του ΔΣ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς «Κανόνες συμπεριφοράς των εταιριών που έχουν εισαγάγει τις μετοχές τους στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών και των συνδεόμενων με αυτές προσώπων» όπως ισχύουν).

Οι αρχές αυτές έχουν ενσωματωθεί στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας, ο οποίος είναι διαθέσιμος στο κοινό σε έντυπη μορφή στα κεντρικά γραφεία της εταιρείας.

Η εταιρεία εφαρμόζει τις αρχές εταιρικής διακυβέρνησης στο σύνολο τους χωρίς καμία απόκλιση και δεν έχει θεσμοθετήσει πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης πέραν αυτών που προβλέπονται από τον νόμο.

II Κύρια χαρακτηριστικά του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων σε σχέση με τη διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Το διοικητικό Συμβούλιο 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 της ετήσιας οικονομικής έκθεσης και των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων

III Τρόπος λειτουργίας & εξουσίες της γενικής συνέλευσης των μετόχων

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.

Η Γενική συνέλευση των μετόχων συγκαλείται από το Διοικητικό Συμβούλιο και συνέρχεται τακτικά σε τόπο και χρόνο που ορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο εντός του 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 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.

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 τροποποίηση του καταστατικού μετά από άδεια της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς
- γ) την αύξηση ή μείωση του μετοχικού κεφαλαίου
- δ) την εκλογή των μελών του ΔΣ, των ορκωτών ελεγκτών και εκτιμητών
- ε) την έγκριση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων
- στ) την διάθεση των κερδών.

IV Σύνθεση και λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου και των άλλων διοικητικών, διαχειριστικών ή εποπτικών οργάνων ή επιτροπών.**α) Διοικητικό συμβούλιο**

Η εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο εκλέγεται από γενική συνέλευση των μετόχων, έχει πενταετή θητεία και αποτελείται από 9 μέλη εκ των οποίων τα 4 είναι μη εκτελεστικά εκ των οποίων τα 2 είναι ανεξάρτητα μη εκτελεστικά, σύμφωνα με τις αρχές εταιρικής διακυβέρνησης.

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

Το ΔΣ συνεδριάζει κάθε φορά που ο νόμος, το καταστατικό ή οι ανάγκες της εταιρείας το απαιτούν μετά από πρόσκληση του προέδρου του ΔΣ και αποφασίζει κατ' απόλυτη πλειοψηφία.

β) Επιτροπή ελέγχου

Τα μη εκτελεστικά μέλη του ΔΣ συγκροτούν την τριμελή επιτροπή ελέγχου, η οποία εποπτεύει τους ελεγκτές της εταιρείας και έχει την υπευθυνότητα για την εποπτεία του συστήματος εσωτερικού ελέγχου, της πορείας του υποχρεωτικού ελέγχου των ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, και την παρακολούθηση της διαδικασίας της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

γ) 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 5 μέλη, που ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο, των οποίων η θητεία δεν μπορεί να υπερβεί την θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου, που τα όρισε. Ένα εκ των οποίων είναι υποχρεωτικά ο Γενικός Διευθυντής της Εταιρείας, ο οποίος εκτελεί χρέη Πρόεδρου.

Η Επενδυτική Επιτροπή συνεδριάζει τουλάχιστον μία φορά τον μήνα ή όποτε άλλοτε κρίνεται αναγκαίο ή σκόπιμο, μετά από πρόκληση του Προέδρου της.

V 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.

VI Δικαιώματα των μετόχων της Εταιρείας

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:

- Δικαίωμα μερίσματος από τα ετήσια κέρδη της Εταιρείας. Ποσοστό 35% των καθαρών κερδών μετά την αφαίρεση του τακτικού αποθεματικού διανέμεται από τα κέρδη κάθε χρήσης στους μετόχους ως μέρισμα, ενώ η χορήγηση πρόσθετου μερίσματος αποφασίζεται από τη Γενική Συνέλευση. Μέρισμα δικαιούται κάθε μέτοχος, ο οποίος αναφέρεται στο τηρούμενο από την 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.
- Δικαίωμα προτίμησης σε κάθε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με μετρητά και την ανάληψη νέων μετοχών.
- Δικαίωμα λήψης αντιγράφου των οικονομικών καταστάσεων και των εκθέσεων των ορκωτών ελεγκτών και του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.
- Δικαίωμα συμμετοχής στη Γενική Συνέλευση, το οποίο εξειδικεύεται στα επιμέρους δικαιώματα: νομιμοποίησης, παρουσίας, συμμετοχής στις συζητήσεις, υποβολής προτάσεων σε θέματα της ημερήσιας διάταξης, καταχώρησης των απόψεων στα πρακτικά και ψήφου.
- Δικαίωμα ανάληψης της εισφοράς κατά την εκκαθάριση ή, αντίστοιχα, της απόσβεσης κεφαλαίου που αντιστοιχεί στη μετοχή, εφόσον αυτό αποφασισθεί από τη Γενική Συνέλευση.
- Η Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας διατηρεί όλα τα δικαιώματά της κατά τη διάρκεια της εκκαθάρισης (σύμφωνα με την παράγρ. 4 του άρθρου 34 του Καταστατικού της).

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

VII 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.

VIII Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές

Οι παρακάτω μέτοχοι κατέχουν ποσοστό άνω του 5% του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρίας, κατά την 31.12.2010:

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

IX Μετοχές παρέχουσες ειδικά δικαιώματα ελέγχου

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

X Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

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

XI Συμφωνίες μετόχων της Εταιρίας

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XV Συμφωνίες με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή το προσωπικό της Εταιρίας

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

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 10 ΤΟΥ Ν. 3401/2005

Οι πληροφορίες του άρθρου 10 του Ν. 3401/2005 που αφορούν την TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π., τις μετοχές της, καθώς και την αγορά κινητών αξιών στην οποία διαπραγματεύονται οι μετοχές της και οι οποίες έχουν δημοσιευθεί και καταστεί διαθέσιμες στους επενδυτές κατά τη διάρκεια της χρήσης 2010, έχουν ενσωματωθεί στη παρούσα Ετήσια Οικονομική Έκθεση, μέσω παραπομπής. Για το λόγο αυτό παρατίθενται πίνακες αντιστοιχίας των παραπομπών:

α) Ανακοινώσεις στο Χ.Α. – Δελτία Τύπου

Θέμα	Ημερομηνία
Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του Ν. 3556/2007	18/01/2010
Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του Ν. 3556/2007	21/01/2010
Σχολιασμός Δημοσιεύματος	26/01/2010
Αποτελέσματα Οικονομικής Χρήσης 2009	28/01/2010
Πρόσκληση των Μετόχων σε Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση	05/02/2010
Αποφάσεις Τακτικής Γενικής Συνέλευσης	02/03/2010
Γνωστοποίηση αποκοπής δικαιώματος μερίσματος / Πληρωμής μερίσματος	02/03/2010
Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του Ν. 3556/2007	11/03/2010
Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του Ν. 3556/2007	17/03/2010
Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του Ν. 3556/2007	22/03/2010
Ανακοίνωση ρυθμιζόμενης πληροφορίας του Ν. 3556/2007	24/03/2010
Οικονομικά Αποτελέσματα Α' Τριμήνου 2010	07/05/2010
Ανακοίνωση - Στις €424 χιλ η έκτακτη εφάπαξ εισφορά κοινωνικής ευθύνης	07/06/2010
Οικονομικά Αποτελέσματα Α' Εξαμήνου 2010	30/07/2010
Οικονομικά Αποτελέσματα Εννιαμήνου 2010	27/10/2010
Ανακοίνωση για παραγραφή μερίσματος χρήσης 2004	08/11/2010

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.

β) Οικονομικές καταστάσεις- Στοιχεία & πληροφορίες

Θέμα	Ημερομηνία
Ετήσια Οικονομική Έκθεση 2009	28/01/2010
Στοιχεία & πληροφορίες βάσει ΔΠΧΠ 31/3/2010	27/04/2010
Ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις βάσει ΔΠΧΠ 31/3/2010	27/04/2010
Στοιχεία & πληροφορίες βάσει ΔΠΧΠ 30/6/2010	27/07/2010
Εξαμηνιαία οικονομική έκθεση 30/6/2010	27/07/2010
Στοιχεία & πληροφορίες βάσει ΔΠΧΠ 30/9/2010	25/10/2010
Ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις βάσει ΔΠΧΠ 30/9/2010	25/10/2010

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

γ) Καταστάσεις επενδύσεων

Θέμα	Ημερομηνία
Κατάσταση επενδύσεων της 31/12/2009	28/01/2010
Κατάσταση επενδύσεων της 30/06/2010	27/07/2010

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

δ) 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, 27 Ιανουαρίου 2011

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΣΙΩΚΟΣ Κ. ΣΤΑΥΡΟΣ



Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες εταιρικές και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της “Trastor Επενδύσεις Ακίνητης Περιουσίας – Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας” (η Εταιρεία) και των θυγατρικών της, που αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2010, 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 πολιτικών και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη Διοίκησης για τις Οικονομικές Καταστάσεις

Η Διοίκηση είναι υπεύθυνη 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 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 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 την 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 πολιτικών 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 και του Ομίλου κατά την 31 Δεκεμβρίου 2010 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 Κ.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 Κ.Ν 2190/1920.

Αθήνα, 31 Ιανουαρίου 2011

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Κωνσταντίνος Μιχαλάτος

ΑΜ ΣΟΕΛ 17701

Πραΐσγουωτερχαους Κούπερς

Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία

Λ. Κηφισίας 268, Χαλάνδρι

ΑΜ ΣΟΕΛ 113

TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

**Ενοποιημένες
Οικονομικές Καταστάσεις**

**της χρήσης
από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2010**

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημ.	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΙΑ	
		31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ενσώματα πάγια	7	152.069,41	164.239,93	152.069,41	164.239,93
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	22.273,88	13.322,25	22.273,88	13.322,25
Επενδύσεις σε ακίνητα	9	97.241.774,00	107.039.288,00	84.214.050,00	93.551.739,00
Συμμετοχές σε θυγατρικές	10	0,00	0,00	4.220.046,89	4.220.046,89
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις	12	0,00	0,00	320.000,00	0,00
Λοιπές απαιτήσεις	12	83.443,56	79.138,56	70.233,56	65.928,56
		97.499.560,85	107.295.988,74	88.998.673,74	98.015.276,63
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Απαιτήσεις από πελάτες	11	309.858,60	110.784,15	250.374,48	110.784,15
Λοιπές απαιτήσεις	12	174.286,64	806.597,42	145.898,26	588.463,24
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	13.179.451,22	16.726.275,15	12.626.276,81	16.699.645,58
		13.663.596,46	17.643.656,72	13.022.549,55	17.398.892,97
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		111.163.157,31	124.939.645,46	102.021.223,29	115.414.169,60
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους					
Μετοχικό κεφάλαιο	14	62.023.711,20	62.023.711,20	62.023.711,20	62.023.711,20
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	14	163.190,75	163.190,75	163.190,75	163.190,75
Αποθεματικά	15	2.526.898,96	2.292.131,21	2.526.898,96	2.292.131,21
Κέρδη εις νέο	16	36.847.312,11	47.932.645,40	36.374.625,89	47.468.549,04
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		101.561.113,02	112.411.678,56	101.088.426,80	111.947.582,20
Δικαιώματα Μειοψηφίας		0,00	0,00	-	-
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		101.561.113,02	112.411.678,56	101.088.426,80	111.947.582,20
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	17	21.572,00	16.687,96	21.572,00	16.687,96
Δανειακές υποχρεώσεις	18	6.906.250,00	7.968.750,00	0,00	0,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	19	77.274,08	102.197,94	77.274,08	102.102,76
		7.005.096,08	8.087.635,90	98.846,08	118.790,72
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	20	559.813,44	3.130.326,75	404.146,53	2.571.688,96
Δανειακές υποχρεώσεις	18	1.593.750,00	531.250,00	0,00	0,00
Φόρος εισοδήματος	21	443.384,77	778.754,25	429.803,88	776.107,72
		2.596.948,21	4.440.331,00	833.950,41	3.347.796,68
Σύνολο υποχρεώσεων		9.602.044,29	12.527.966,90	932.796,49	3.466.587,40
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		111.163.157,31	124.939.645,46	102.021.223,29	115.414.169,60

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 42 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων Οικονομικών καταστάσεων της Δεκεμβρίου 2010

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

	Σημ.	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΙΑ	
		01.01.- 31.12.2010	01.01.- 31.12.2009	01.01.- 31.12.2010	01.01.- 31.12.2009
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	22	7.723.542,40	6.991.100,46	6.828.205,40	6.991.100,46
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδ. ακινήτων σε εύλογες αξίες		(9.976.628,95)	(497.100,41)	(9.516.803,95)	(989.517,00)
Κέρδη από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων		0,00	115.519,00	0,00	115.519,00
Άλλα έσοδα		165.876,26	0,00	157.677,10	0,00
Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων		(2.087.210,29)	6.609.519,05	(2.530.921,45)	6.117.102,46
Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	23	(845.049,14)	(651.550,47)	(825.561,71)	(651.550,47)
Δαπάνες προσωπικού	24	(591.865,46)	(189.855,25)	(591.865,46)	(189.855,25)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	25	(657.536,23)	(1.044.303,50)	(650.163,07)	(1.039.323,11)
Αποσβέσεις		(42.620,31)	(42.642,59)	(42.620,31)	(42.642,59)
Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων		(2.137.071,14)	(1.928.351,81)	(2.110.210,55)	(1.923.371,42)
Έσοδα από τόκους	26	343.202,77	292.727,02	349.428,52	292.709,40
Χρηματοοικονομικά έξοδα	26	(345.276,96)	(20.710,93)	(548,90)	0,00
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων		(4.226.355,62)	4.953.183,33	(4.292.252,38)	4.486.440,44
Φόρος εισοδήματος	21	(586.503,52)	(930.221,66)	(529.196,62)	(927.575,13)
Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους		(4.812.859,14)	4.022.961,67	(4.821.449,00)	3.558.865,31
Λοιπά συνολικά έσοδα		0,00	0,00	0,00	0,00
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (ζημιές) μετά από φόρους		(4.812.859,14)	4.022.961,67	(4.821.449,00)	3.558.865,31
Κατανέμονται σε :					
- Μετόχους της μητρικής		(4.812.859,14)	4.022.961,67		
- Μετόχους μειοψηφίας		0,00	0,00		
		(4.812.859,14)	4.022.961,67		
Κέρδη / (Ζημιές) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)					
Βασικά & προσαρμοσμένα	27	(0,0877)	0,0733	(0,0878)	0,0648

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 42 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων Οικονομικών καταστάσεων της Δεκεμβρίου 2010

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Ο ΟΜΙΛΟΣ						
Σημείωση	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	
Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2009	62.023.711,20	163.190,75	2.064.712,09	51.272.574,05	115.524.188,09	
Μερίσματα διανεμηθέντα χρήσης 2008	-	-	-	(7.135.471,20)	(7.135.471,20)	
Μεταφορά κερδών σε τακτικό αποθεματικό	-	-	227.419,12	(227.419,12)	0,00	
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους 01.01.2009 – 31.12.2009	-	-	-	4.022.961,67	4.022.961,67	
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2009	62.023.711,20	163.190,75	2.292.131,21	47.932.645,40	112.411.678,56	
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2010	62.023.711,20	163.190,75	2.292.131,21	47.932.645,40	112.411.678,56	
Μερίσματα διανεμηθέντα χρήσης 2009	28	-	-	(6.037.706,40)	(6.037.706,40)	
Μεταφορά κερδών σε τακτικό αποθεματικό			234.767,75	(234.767,75)	0,00	
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους 01.01.2010 – 31.12.2010		-	-	(4.812.859,14)	(4.812.859,14)	
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2010	62.023.711,20	163.190,75	2.526.898,96	36.847.312,11	101.561.113,02	
Η ΕΤΑΙΡΙΑ						
Σημείωση	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	
Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2009	62.023.711,20	163.190,75	2.064.712,09	51.272.574,05	115.524.188,09	
Μερίσματα διανεμηθέντα χρήσης 2008	-	-	-	(7.135.471,20)	(7.135.471,20)	
Μεταφορά κερδών σε τακτικό αποθεματικό	-	-	227.419,12	(227.419,12)	0,00	
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους 01.01.2009 – 31.12.2009	-	-	-	3.558.865,31	3.558.865,31	
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2009	62.023.711,20	163.190,75	2.292.131,21	47.468.549,04	111.947.582,20	
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2010	62.023.711,20	163.190,75	2.292.131,21	47.468.549,04	111.947.582,20	
Μερίσματα διανεμηθέντα χρήσης 2009	28	-	-	(6.037.706,40)	(6.037.706,40)	
Μεταφορά κερδών σε τακτικό αποθεματικό			234.767,75	(234.767,75)	0,00	
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους 01.01.2010 – 31.12.2010				(4.821.449,00)	(4.821.449,00)	
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2010	62.023.711,20	163.190,75	2.526.898,96	36.374.625,89	101.088.426,80	

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 42 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων Οικονομικών καταστάσεων της Δεκεμβρίου 2010

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

<u>Σημ.</u>	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009	01.01.2010- 31.12.2010	01.01.2009- 31.12.2009
<u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u>				
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	(4.226.355,62)	4.953.183,33	(4.292.252,38)	4.486.440,44
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u>				
Αποσβέσεις	42.620,31	42.642,59	42.620,31	42.642,59
Προβλέψεις	24.729,98	177.209,00	124.178,08	177.209,00
Ζημίες / (Κέρδη) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	9 9.976.628,95	497.100,41	9.516.803,95	989.517,00
Κέρδη από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	0,00	(115.519,00)	0,00	(115.519,00)
Έσοδα από τόκους	(343.202,77)	(292.727,02)	(349.428,52)	(292.709,40)
Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα	345.276,96	20.710,93	548,90	0,00
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</u>				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	432.959,32	(748.126,79)	(17.302,36)	(744.954,36)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	(1.064.119,42)	489.090,95	(661.148,54)	519.344,12
Μείον :				
Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(271.629,26)	(20.710,93)	(548,90)	0,00
Καταβλημένοι φόροι	(906.089,02)	(439.009,25)	(875.500,46)	(439.009,25)
Σύνολο εισροών από λειτουργικές δραστηριότητες	4.010.819,43	4.563.844,22	3.487.970,08	4.622.961,14
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u>				
Πληρωμές για απόκτηση θυγατρικών	(1.620.046,89)	(2.514.271,13)	(1.620.046,89)	(2.600.000,00)
Εισπραξεις από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	0,00	1.200.000,00	0,00	1.200.000,00
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	(179.114,95)	0,00	(179.114,95)	0,00
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων	(39.401,42)	(33.809,18)	(39.401,42)	(33.809,18)
Τόκοι εισπραχθέντες	318.674,48	292.727,02	314.978,99	292.709,40
Σύνολο εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες	(1.519.888,78)	(1.055.353,29)	(1.523.584,27)	(1.141.099,78)
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</u>				
Μερίσματα πληρωθέντα	(6.037.754,58)	(7.132.250,84)	(6.037.754,58)	(7.132.250,84)
Σύνολο (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(6.037.754,58)	(7.132.250,84)	(6.037.754,58)	(7.132.250,84)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) του ταμείου και ταμειακών ισοδυνάμων	(3.546.823,93)	(3.623.759,91)	(4.073.368,77)	(3.650.389,48)
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα έναρξης περιόδου	16.726.275,15	20.350.035,06	16.699.645,58	20.350.035,06
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα λήξης περιόδου	13.179.451,22	16.726.275,15	12.626.276,81	16.699.645,58

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 22 έως 42 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενοποιημένων Οικονομικών καταστάσεων της Δεκεμβρίου 2010

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΟΜΙΛΟ

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

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

Οι μετοχές της Εταιρείας διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

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

Οι οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου περιλαμβάνονται, με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις των παρακάτω εταιρειών : α) της εισηγμένης "PASAL DEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ", με έδρα την Ελλάδα και ποσοστό συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας 37,08% και β) της εισηγμένης "ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.", με έδρα την Ελλάδα και ποσοστό συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας 33,80 %. Όλες οι συναλλαγές του Ομίλου, στα πλαίσια των δραστηριοτήτων της με τα συνδεδεμένα μέρη, είναι αντικειμενικές και διενεργούνται κάτω από κανονικές συνθήκες.

Οι παρούσες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 27 Ιανουαρίου 2011.

2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

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

2.1 Βάση κατάρτισης των Οικονομικών Καταστάσεων

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

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

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

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

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

2.2 Ενοποίηση

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

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

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

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

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

2.3 Πληροφόρηση κατά τομέα

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

2.4 Συναλλαγματικές μετατροπές

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

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

Ο Όμιλος δεν πραγματοποίησε συναλλαγές σε ξένα νομίσματα κατά την διάρκεια της χρήσης 2010.

2.5 Ενσώματα πάγια

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

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

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσώματων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και προσαρμόζονται ανάλογα, τουλάχιστον στο τέλος κάθε χρήσης. Η λογιστική αξία ενός παγίου στοιχείου μειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του, όταν η λογιστική του αξία 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 ζημίες απομείωσης της αξίας τους. Οι αποσβέσεις τους λογίζονται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης, βάσει της μέσης ωφέλιμης ζωής τους που είναι 3-4 έτη.

2.7 Επενδύσεις σε ακίνητα

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμούνται 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 το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από τη Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee) για κάθε ημερομηνία ισολογισμού μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2010.

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

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

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

Μεταβολές στις «εύλογες αξίες» καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης.

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

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

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

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

2.8 Συμμετοχές σε θυγατρικές

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

2.9 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

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

2.10 Μισθωμένα πάγια

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

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

2.11 Απαιτήσεις από πελάτες

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

2.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

2.13 Μετοχικό Κεφάλαιο

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

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

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

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

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

2.15 Προβλέψεις

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

2.16 Δανειακές υποχρεώσεις

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

2.17 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

2.18 Διανομή μερισμάτων

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

2.19 Φόρος εισοδήματος- Αναβαλλόμενη φορολογία

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

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

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

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

Η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας 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.Α.Π. και φορολογούνται όπως αναφέρεται στην προηγούμενη παράγραφο, από την ημερομηνία εξαγοράς τους και μετά.

2.20 Αναγνώριση εσόδων και εξόδων

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

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

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

Τα διεταιρικά έσοδα και έξοδα μέσα στον Όμιλο απαλείφονται πλήρως.

2.21 Έξοδα από Τόκους

Τα έξοδα από τόκους δανεισμού αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα» 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, προπληρωμές) αλλά δεν θα λαμβάνει υπόψη μελλοντικές πιστωτικές ζημιές. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλες οι αμοιβές και οι μονάδες που καταβλήθηκαν ή ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλόμενων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση.

2.22 Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

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

2.23 Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες της ΔΕΕΧΠ

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές για την τρέχουσα οικονομική χρήση

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

Σκοπός της τροποποίησης είναι να αποσαφηνίσει το πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 2 και το λογιστικό χειρισμό για τις αμοιβές που εξαρτώνται από την αξία της μετοχής και διακανονίζονται τοις μετρητοίς στις ενοποιημένες ή ατομικές οικονομικές καταστάσεις της οικονομικής οντότητας που λαμβάνει αγαθά ή υπηρεσίες, όταν η οικονομική οντότητα δεν έχει καμία υποχρέωση να εξοφλήσει τις αμοιβές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών. Η τροποποίηση αυτή δεν επηρεάζει τις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

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

Η παρούσα τροποποίηση αποσαφηνίζει τον τρόπο με τον οποίο θα έπρεπε να εφαρμόζονται, σε συγκεκριμένες περιπτώσεις, οι αρχές που καθορίζουν κατά πόσο ένας αντισταθιζόμενος κίνδυνος ή τμήμα των ταμειακών ροών εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της λογιστικής αντιστάθμισης. Η τροποποίηση αυτή δεν εφαρμόζεται στον Όμιλο, καθώς δεν ακολουθεί λογιστική αντιστάθμιση σύμφωνα με το ΔΛΠ 39.

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

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

ΕΔΔΠΧΑ 18 «Μεταβιβάσεις περιουσιακών στοιχείων από πελάτες» (σύμφωνα με την υιοθέτηση από την ΕΕ, εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 31 Οκτώβρη 2009)

Η διερμηνεία διευκρινίζει τις απαιτήσεις των ΔΠΧΑ για τις συμφωνίες στις οποίες η οικονομική οντότητα λαμβάνει από έναν πελάτη ένα ενσώματο περιουσιακό στοιχείο, το οποίο πρέπει στη συνέχεια να χρησιμοποιήσει για να παρέχει στον πελάτη τη συνεχή πρόσβαση σε αγαθά ή σε υπηρεσίες. Σε ορισμένες περιπτώσεις, η οικονομική οντότητα λαμβάνει μετρητά από έναν πελάτη που πρέπει να χρησιμοποιηθούν μόνο για την απόκτηση ή την κατασκευή του ενσώματου περιουσιακού στοιχείου. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.

Τροποποιήσεις σε πρότυπα που αποτελούν ένα τμήμα του προγράμματος ετήσιων βελτιώσεων για το 2009 του ΣΔΛΠ (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων)

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υπεισέρχονται στα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ που δημοσιεύτηκε τον Ιούλιο 2009. Οι παρακάτω τροποποιήσεις ισχύουν για την τρέχουσα οικονομική περίοδο / χρήση. Επίσης, εφόσον δεν αναφέρεται διαφορετικά, οι τροποποιήσεις αυτές δεν έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

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

Η τροποποίηση επιβεβαιώνει ότι οι εισφορές μιας επιχείρησης για τη σύσταση μίας κοινοπραξίας και οι συναλλαγές κοινού ελέγχου εξαιρούνται από το πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 2.

ΔΠΧΑ 5 «Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία που Κατέχονται προς Πώληση και Διακοπείσες Δραστηριότητες»

Η τροποποίηση αποσαφηνίζει γνωστοποιήσεις που απαιτούνται όσον αφορά τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία που κατατάσσονται ως κατεχόμενα προς πώληση ή τις διακοπείσες δραστηριότητες.

ΔΠΧΑ 8 «Κλάδοι Δραστηριοτήτων»

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις όσον αφορά την γνωστοποίηση πληροφοριών σχετικά με τα περιουσιακά στοιχεία του τομέα.

ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων»

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις ότι ο πιθανός διακανονισμός μιας υποχρέωσης με την έκδοση συμμετοχικών τίτλων δεν έχει σχέση με την κατάταξή της ως κυκλοφορούν ή μη κυκλοφορούν στοιχείο.

ΔΛΠ 7 «Καταστάσεις Ταμειακών Ροών»

Η τροποποίηση απαιτεί ότι μόνο οι δαπάνες που καταλήγουν σε ένα αναγνωρισμένο περιουσιακό στοιχείο στην κατάσταση της οικονομικής θέσης μπορούν να κατατάσσονται ως επενδυτικές δραστηριότητες.

ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις»

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις ως προς την κατάταξη των μισθώσεων γηπέδων και κτιρίων ως χρηματοδοτικές ή λειτουργικές μισθώσεις.

ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση»

Οι τροποποιήσεις αφορούν (α) διευκρινίσεις σχετικά με την αντιμετώπιση των κυρώσεων/προστίμων από προπληρωμή δανείων ως παράγωγα στενά συνδεδεμένα με το κύριο συμβόλαιο, (β) το πεδίο απαλλαγής για τις συμβάσεις συνένωσης επιχειρήσεων και (γ) διευκρινίσεις ότι τα κέρδη ή ζημιές από αντιστάθμιση ταμειακών ροών μιας προσδοκώμενης συναλλαγής πρέπει να επαναταξινομηθούν από τα ίδια κεφάλαια στα αποτελέσματα στην περίοδο κατά την οποία η αντισταθιζόμενη προσδοκώμενη ταμειακή ροή επηρεάζει τα αποτελέσματα.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές από 1 Ιανουαρίου 2011

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)

Το ΔΠΧΑ 9 αποτελεί το πρώτο μέρος της πρώτης φάσης στο έργο του ΣΔΛΠ (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων) για την αντικατάσταση του ΔΛΠ 39. Το ΣΔΛΠ σκοπεύει να επεκτείνει το ΔΠΧΑ 9 κατά τη διάρκεια του 2010 έτσι ώστε να προστεθούν νέες απαιτήσεις για την ταξινόμηση και την επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών

υποχρεώσεων, την αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών μέσων, την απομείωση της αξίας, και τη λογιστική αντιστάθμιση. Το ΔΠΧΑ 9 ορίζει ότι όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρώνται αρχικά στην εύλογη αξία τους συν, στην περίπτωση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που δεν είναι στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, συγκεκριμένα κόστη συναλλαγών. Η μεταγενέστερη επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων γίνεται είτε στο αποσβεσμένο κόστος είτε στην εύλογη αξία και εξαρτάται από το επιχειρηματικό μοντέλο της οικονομικής οντότητας σχετικά με τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και των συμβατικών ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου. Το ΔΠΧΑ 9 απαγορεύει επαναταξινομήσεις, εκτός από σπάνιες περιπτώσεις που το επιχειρηματικό μοντέλο της οικονομικής οντότητας αλλάξει, και στην προκειμένη περίπτωση η οικονομική οντότητα απαιτείται να επαναταξινομήσει μελλοντικά τα επηρεαζόμενα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία. Σύμφωνα με τις αρχές του ΔΠΧΑ 9, όλες οι επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους πρέπει να επιμετρώνται σε εύλογη αξία. Εντούτοις, η διοίκηση έχει την επιλογή να παρουσιάζει στα λοιπά συνολικά έσοδα τα πραγματοποιηθέντα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημιές εύλογης αξίας συμμετοχικών τίτλων που δεν κατέχονται προς εμπορική εκμετάλλευση. Αυτός ο προσδιορισμός γίνεται κατά την αρχική αναγνώριση για κάθε ένα χρηματοοικονομικό μέσο ξεχωριστά και δεν μπορεί να αλλάξει. Τα κέρδη και οι ζημιές εύλογης αξίας δεν μεταφέρονται στα αποτελέσματα μεταγενέστερα, ενώ τα έσοδα από μερίσματα θα συνεχίσουν να αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα. Το ΔΠΧΑ 9 καταργεί την εξαίρεση της επιμέτρησης σε κόστος για τις μη εισηγμένες μετοχές και τα παράγωγα σε μη εισηγμένες μετοχές, αλλά παρέχει καθοδήγηση για το πότε το κόστος μπορεί να είναι αντιπροσωπευτική εκτίμηση της εύλογης αξίας. Ο Όμιλος βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 9 στις οικονομικές του καταστάσεις. Το ΔΠΧΑ 9 δεν μπορεί να εφαρμοστεί νωρίτερα από τον Όμιλο διότι δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Μόνο όταν υιοθετηθεί, ο Όμιλος θα αποφασίσει εάν θα εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 9 νωρίτερα από την 1 Ιανουαρίου 2013.

ΔΛΠ 24 (Τροποποίηση) «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2011)

Η παρούσα τροποποίηση επιχειρεί να μειώσει τις γνωστοποιήσεις των συναλλαγών ανάμεσα σε συνδεδεμένα μέρη δημοσίου (government-related entities) και να αποσαφηνίσει την έννοια του συνδεδεμένου μέρους. Συγκεκριμένα, καταργείται η υποχρέωση των συνδεδεμένων μερών δημοσίου να γνωστοποιήσουν τις λεπτομέρειες όλων των συναλλαγών με το δημόσιο και με άλλα συνδεδεμένα μέρη δημοσίου, αποσαφηνίζει και απλοποιεί τον ορισμό του συνδεδεμένου μέρους και επιβάλλει την γνωστοποίηση όχι μόνο των σχέσεων, των συναλλαγών και των υπολοίπων ανάμεσα στα συνδεδεμένα μέρη αλλά και των δεσμεύσεων τόσο στις ατομικές όσο και στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Ο Όμιλος θα εφαρμόσει αυτές τις αλλαγές από την ημέρα που τίθενται σε εφαρμογή. Η τροποποίηση αυτή δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υπεισέρχονται στα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ που δημοσιεύτηκε τον Μάιο 2010. Οι παρακάτω τροποποιήσεις, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά, ισχύουν για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2011. Επίσης, εφόσον δεν αναφέρεται διαφορετικά, οι τροποποιήσεις αυτές δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»

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

ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων»

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

ΔΛΠ 27 «Ενοποιημένες και Ιδιαίτερες Οικονομικές Καταστάσεις»

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

ΔΛΠ 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά»

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

ΕΔΔΠΧΑ 13 «Προγράμματα Πιστότητας Πελατών»

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

3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν.

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

3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

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

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθώτρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Διοίκηση του Ομίλου προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «ευλόγων αξιών» βασιζόμενη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών.

Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, η Διοίκηση του Ομίλου λαμβάνει υπόψη της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

(i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή 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 σήμαινε επιβάρυνση των μετά από φόρους αποτελεσμάτων του ομίλου με ζημιές € -3.625.886. Αντίστοιχα μείωση της (αύξηση της πληρότητας των επενδυτικών ακινήτων) δημιουργεί επιπλέον κέρδη της τάξεως των € 2.243.832
- Το αγοραίο μίσθωμα, το οποίο αποτελεί την εκτίμηση του εύλογου μισθώματος το οποίο μπορεί να επιτευχθεί σε μια συνήθη συναλλαγή πραγματοποιούμενη σύμφωνα με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς. Σε περίπτωση μείωσης του αγοραίου μισθώματος κατά 5% τα αποτελέσματα του ομίλου θα επιβαρύνονταν με ζημιές € 1.436.163 ενώ αύξηση του αγοραίου μισθώματος κατά 5% θα δημιουργούσε κέρδη € 1.449.333.
- Ο συντελεστής προεξόφλησης των μελλοντικών ταμειακών ροών, ο οποίος αντικατοπτρίζει τον βαθμό κινδύνου που θα αναλάμβανε και την αναμενόμενη απόδοση που θα ζητούσε ένας επενδυτής για την αγορά του ακινήτου. Μία αύξηση των συντελεστών αυτών κατά 0,5% (ποσοστιαία μεταβολή 5%) θα μείωνε τις εύλογες αξίες των ακινήτων και θα επιβάρυνε τα αποτελέσματα της εταιρείας με ζημιές € 2.454.309. Αντίστοιχα, μία μείωση του συντελεστή προεξόφλησης κατά 0,5%, μέσω της αύξησης των εύλογων αξιών δημιουργεί κέρδη ύψους € 2.669.670

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

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

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

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

3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

Κατηγοριοποίηση προσφάτως αγορασθέντων ακινήτων σαν επενδυτικά ακίνητα ή ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα.

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

4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

4.1 Διαχείριση επιχειρηματικών κινδύνων

Ο Όμιλος εκτίθεται σε ορισμένους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (συναλλαγματικό κίνδυνο, κίνδυνο τιμών και κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας και κίνδυνο κτηματαγοράς. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις. Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στη Σημείωση 2.

Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από την διοίκηση του Ομίλου. Η διαχείριση κινδύνων εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων όπως: κίνδυνος αγοράς, κίνδυνος ρευστότητας και κίνδυνος κτηματαγοράς.

α) Κίνδυνος αγοράς

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

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, ο Όμιλος συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους μισθωτές για διάρκεια 9 - 20 ετών, στις οποίες οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον περιθωρίου έως και 2%. Ο Όμιλος δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

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

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

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

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

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 ζημία μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης ύψους € 85.000,00 το 2010 (2009: € 85.000,00). Μείωση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα κέρδος μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης ύψους € 85.000,00 το 2010 (2009: € 85.000,00)

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

β) Πιστωτικός κίνδυνος

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

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Δεν αναμένονται σημαντικές ζημίες καθώς οι συναλλαγές του Ομίλου με πελάτες - μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών. Η μέγιστη έκθεση του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο παρατίθεται παρακάτω (κίνδυνος ρευστότητας).

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

Στον πίνακα που ακολουθεί αναλύονται οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την 31.12.2010 ανάλογα με το χρόνο δημιουργίας και λήξης τους αντίστοιχα :

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
<u>Απαιτήσεις από πελάτες</u>				
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	0,00	88.328,05	0,00	88.328,05
<u>Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις</u>				
Έως 1 μήνα	136.969,67	0,00	77.485,55	0,00
από 1 μήνα έως 3 μήνες	53.460,95	0,00	53.460,95	0,00
από 3 μήνες έως 12 μήνες	119.428,00	37.990,59	119.428,00	37.990,59
άνω των 12 μηνών	66.283,37	22.406,47	66.283,37	22.406,47
	376.141,99	148.725,11	316.657,87	148.725,11
<u>Λοιπές απαιτήσεις</u>				
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	84.073,76	806.597,42	82.898,97	588.463,24
<u>Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις</u>				
Έως 1 μήνα	27.213,59	0,00	0,00	0,00
από 1 μήνα έως 3 μήνες	62.999,29	0,00	62.999,29	0,00
από 3 μήνες έως 12 μήνες	36.168,30	137.299,08	36.168,30	137.299,08
άνω των 12 μηνών	0,00	0,00	0,00	0,00
	210.454,94	943.896,50	182.066,56	725.762,32
<u>Ταμειακά διαθέσιμα</u>				
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	13.179.451,22	16.726.275,15	12.626.276,81	16.699.645,58
	13.179.451,22	16.726.275,15	12.626.276,81	16.699.645,58

Χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
<u>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</u>				
<u>Δάνεια</u>				
Έως 1 έτος	1.062.500,00	1.062.500,00	0,00	0,00
Από 2 έως 5 έτη	4.250.000,00	5.312.500,00	0,00	0,00
Πάνω από 5 έτη	1.593.750,00	1.593.750,00	0,00	0,00
	6.906.250,00	7.968.750,00	0,00	0,00
<u>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</u>				
<u>Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις</u>				
Έως 1 μήνα	305.555,58	908.463,33	182.228,89	349.825,54
από 1 μήνα έως 3 μήνες	0,00	2.000.000,00	0,00	2.000.000,00
από 3 μήνες έως 12 μήνες	254.257,86	221.863,42	221.917,64	221.863,42
	559.813,44	3.130.326,75	404.146,53	2.571.688,96
<u>Δάνεια</u>				
Έως 1 μήνα	531.250,00	0,00	0,00	0,00
από 3 μήνες έως 12 μήνες	1.062.500,00	531.250,00	0,00	0,00
	1.593.750,00	531.250,00	0,00	0,00
<u>Φόρος Εισοδήματος</u>				
Έως 1 μήνα	138.212,47	778.754,25	124.631,58	776.107,72
από 3 μήνες έως 12 μήνες	305.172,30	0,00	305.172,30	0,00
	443.384,77	778.754,25	429.803,88	776.107,72

δ) Κίνδυνος Κτηματαγοράς

Στο χώρο της κτηματαγοράς ενσωματώνονται κίνδυνοι, που έχουν να κάνουν κυρίως με α) τη γεωγραφική θέση και την εμπορικότητα του ακινήτου, β) την αξιοπιστία και τη φερεγγυότητα του μισθωτή, γ) το είδος της χρήσης του από το μισθωτή, δ) τη γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο, και ε) τις τάσεις εμπορικής αναβάθμισης ή υποβάθμισης της συγκεκριμένης περιοχής του ακινήτου.

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

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

Το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας του Ομίλου, σύμφωνα με το οποίο α) τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου του αποτιμούνται περιοδικά καθώς και προ αποκτήσεων και μεταβιβάσεων από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών και β) δεν προβλέπεται η δυνατότητα επένδυσης σε ανάπτυξη και κατασκευή ακινήτων, συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή / και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων.

4.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός του Ομίλου κατά 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.

Δεν συντρέχει 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.

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

Συντελεστής μόχλευσης (Loan to Value)	Ο ΟΜΙΛΟΣ	
	31.12.2010	31.12.2009
Συνολικός Δανεισμός	8.500.000,00	8.500.000,00
Μείον : Ταμειακά διαθέσιμα	13.179.451,22	16.726.275,15
Καθαρός Δανεισμός	-4.679.451,22	-8.226.275,15
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	101.561.113,02	112.411.678,56
Σύνολα Απασχολούμενα Κεφάλαια	96.881.661,80	104.185.403,41
Συντελεστής μόχλευσης (Loan to Value)	-4,83%	-7,90%

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

01.01.2010-31.12.2010	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	1.798.177,90	5.045.843,74	670.159,89	209.360,87	0,00	7.723.542,40
Κέρδη / (ζημιές) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	(3.756.117,95)	(3.861.499,00)	(928.117,00)	(1.430.895,00)	0,00	(9.976.628,95)
Λοιπά έσοδα	132.022,62	0,00	0,00	0,00	33.853,64	165.876,26
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	(1.825.917,43)	1.184.344,74	(257.957,11)	(1.221.534,13)	33.853,64	(2.087.210,29)
Έσοδα από τόκους	0,00	0,00	0,00	0,00	343.202,77	343.202,77
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(344.728,06)	0,00	0,00	0,00	(548,90)	(345.276,96)
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	(180.666,27)	(465.595,73)	(122.849,97)	(75.937,17)	(1.292.022,00)	(2.137.071,14)
Κέρδη προ φόρων	(2.351.311,76)	718.749,01	(380.807,08)	(1.297.471,30)	(915.514,49)	(4.226.355,62)
Φόρος εισοδήματος	(143.583,52)	(289.600,43)	(51.693,03)	(31.623,74)	(70.002,80)	(586.503,52)
Κέρδη μετά από φόρους	(2.494.895,28)	429.148,58	(432.500,11)	(1.329.095,04)	(985.517,29)	(4.812.859,14)
31.12.2010	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	27.032.521,00	54.523.175,00	9.732.265,00	5.953.813,00	174.343,29	97.416.117,29
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	27.032.521,00	54.523.175,00	9.732.265,00	5.953.813,00	174.343,29	97.416.117,29
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	438.090,25	0,00	0,00	27.417,62	13.281.532,15	13.747.040,02
Σύνολο υποχρεώσεων	27.470.611,25	54.523.175,00	9.732.265,00	5.981.230,62	13.455.875,44	111.163.157,31
	8.577.274,08	0,00	0,00	0,00	1.024.770,21	9.602.044,29
01.01.2009-31.12.2009	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	1.135.367,71	4.992.032,45	703.499,40	160.200,90	0,00	6.991.100,46
Κέρδη / (ζημιές) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	149.141,59	(207.616,00)	170.026,00	(608.652,00)	0,00	(497.100,41)
Κέρδη από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	0,00	0,00	115.519,00	0,00	0,00	115.519,00
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	1.284.509,30	4.784.416,45	989.044,40	(448.451,10)	0,00	6.609.519,05
Έσοδα από τόκους	0,00	0,00	0,00	0,00	292.727,02	292.727,02
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0,00	0,00	0,00	0,00	(20.710,93)	(20.710,93)
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	(105.813,01)	(465.243,08)	(65.564,12)	(14.930,26)	(1.276.801,34)	(1.928.351,81)
Κέρδη προ φόρων	1.178.696,29	4.319.173,37	923.480,28	(463.381,36)	(1.004.785,25)	4.953.183,33
Φόρος εισοδήματος	(230.061,11)	(438.819,06)	(80.123,40)	(55.503,45)	(125.714,64)	(930.221,66)
Κέρδη μετά από φόρους	948.635,19	3.880.354,31	843.356,87	(518.884,81)	(1.130.499,89)	4.022.961,67
31.12.2009	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	30.609.524,00	58.384.674,00	10.660.382,00	7.384.708,00	177.562,18	107.216.850,18
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	30.609.524,00	58.384.674,00	10.660.382,00	7.384.708,00	177.562,18	107.216.850,18
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	121.587,68	0,00	0,00	58.535,03	17.542.672,57	17.722.795,28
Σύνολο Υποχρεώσεων	30.731.111,68	58.384.674,00	10.660.382,00	7.443.243,03	17.720.234,75	124.939.645,46
	8.602.102,76	0,00	0,00	0,00	3.925.864,14	12.527.966,90

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

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

Ο ΟΜΙΛΟΣ

	31.12.2010		01.01.2010-31.12.2010	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
PASAL DEVELOPMENT S.A.	0,00	0,00	0,00	130.210,42
Τράπεζα Πειραιώς	12.014.638,57	8.500.000,00	5.344.332,49	345.435,13
ΣΥΝΟΛΑ	12.014.638,57	8.500.000,00	5.344.332,49	475.645,55

	31.12.2009		01.01.2009-31.12.2009	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
PASAL DEVELOPMENT S.A.	0,00	20.680,00	0,00	61.778,15
Τράπεζα Πειραιώς	16.194.445,67	0,00	5.249.380,03	41.946,70
ΣΥΝΟΛΑ	16.194.445,67	20.680,00	5.249.380,03	103.724,85

Η ΕΤΑΙΡΙΑ

	31.12.2010		01.01.2010-31.12.2010	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
PASAL DEVELOPMENT S.A.	0,00	0,00	0,00	110.206,42
REMBO SA	320.000,00	0,00	21.703,60	0,00
Τράπεζα Πειραιώς	11.461.675,06	0,00	5.339.534,64	900,00
ΣΥΝΟΛΑ	11.781.675,06	0,00	5.361.238,24	111.106,42

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

Οι απαιτήσεις από την Τράπεζα Πειραιώς, αφορούν καταθέσεις, οι υποχρεώσεις αφορούν ομολογιακό δάνειο της θυγατρικής REMBO για την αγορά και ανάπτυξη του υφιστάμενου ακινήτου της, τα έσοδα αφορούν μισθώματα επενδυτικών ακινήτων και τόκους καταθέσεων ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους δανείων. Τα έξοδα, με την PASAL DEVELOPMENT S.A., αφορούν παροχή υπηρεσιών και εργασίες ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας. Οι απαιτήσεις από την θυγατρική REMBO SA αφορούν κατά ποσό 320.000 χιλ.€ δάνειο που χορηγήθηκε την 25-02-2010 από την μητρική εταιρία με σκοπό την κάλυψη αναγκών της για κεφάλαιο κίνησης που αφορούσε κυρίως υπόλοιπο οφειλής για την ολοκλήρωση του ακινήτου της επί της Λ. Αλίμου 36

ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Για την περίοδο από 01.01.2010 έως 31.12.2010, οι μικτές αμοιβές των μελών του Δ.Σ. ανήλθαν στο ποσό των €86.889,36 έναντι € 76.612,24 της περιόδου 01.01.2009 έως 31.12.2009, και οι αμοιβές διευθυντικών στελεχών ανήλθαν στο ποσό των €332.520,61 έναντι € 105.660,69 της περιόδου 01.01.2009 έως 31.12.2009. Η αύξηση οφείλεται στην στελέχωση της εταιρίας το 2010.

7 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ

	Ο ΟΜΙΛΟΣ			Η ΕΤΑΙΡΙΑ		
	Εγκ/σεις σε ακίνητα τρίτων	Έπιπλα & λοιπ. εξοπλισμός	Σύνολο	Εγκ/σεις σε ακίνητα τρίτων	Έπιπλα & λοιπ. εξοπλισμός	Σύνολο
2009						
<u>Αξία κτήσης</u>						
Υπόλοιπο έναρξης	173.102,18	24.633,41	197.735,59	173.102,18	24.633,41	197.735,59
Αγορές	830,40	23.938,78	24.769,18	830,40	23.938,78	24.769,18
	173.932,58	48.572,19	222.504,77	173.932,58	48.572,19	222.504,77
<u>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</u>						
Υπόλοιπο έναρξης	15.059,88	3.325,64	18.385,52	15.059,88	3.325,64	18.385,52
Αποσβέσεις χρήσης	15.089,92	24.789,40	39.879,32	15.089,92	24.789,40	39.879,32
Διαγραφές	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	30.149,80	28.115,04	58.264,84	30.149,80	28.115,04	58.264,84
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2009	143.782,78	20.457,15	164.239,93	143.782,78	20.457,15	164.239,93
	Εγκ/σεις σε ακίνητα τρίτων	Έπιπλα & λοιπ. εξοπλισμός	Σύνολο	Εγκ/σεις σε ακίνητα τρίτων	Έπιπλα & λοιπ. εξοπλισμός	Σύνολο
2010						
<u>Αξία κτήσης</u>						
Υπόλοιπο έναρξης	173.932,58	48.572,19	222.504,77	173.932,58	48.572,19	222.504,77
Αγορές	4.994,06	11.564,36	16.558,42	4.994,06	11.564,36	16.558,42
	178.926,64	60.136,55	239.063,19	178.926,64	60.136,55	239.063,19
<u>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</u>						
Υπόλοιπο έναρξης	30.149,80	28.115,04	58.264,84	30.149,80	28.115,04	58.264,84
Αποσβέσεις χρήσης	16.112,48	12.616,46	28.728,94	16.112,48	12.616,46	28.728,94
	46.262,28	40.731,50	86.993,78	46.262,28	40.731,50	86.993,78
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2010	132.664,36	19.405,05	152.069,41	132.664,36	19.405,05	152.069,41

Δεν υπήρξε απομείωση της αξίας των πάγιων περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου κατά τα έτη 2009 και 2010.

8 ΑΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Το υπόλοιπο αφορά Λογισμικά Προγράμματα

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
<u>Αξία κτήσης</u>	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Υπόλοιπο έναρξης	16.871,13	7.831,13	16.871,13	7.831,13
Αγορές	22.843,00	9.040,00	22.843,00	9.040,00
	39.714,13	16.871,13	39.714,13	16.871,13
<u>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</u>				
Υπόλοιπο έναρξης	3.548,88	785,61	3.548,88	785,61
Αποσβέσεις χρήσης	13.891,37	2.763,27	13.891,37	2.763,27
	17.440,25	3.548,88	17.440,25	3.548,88
Αναπόσβεστη αξία	22.273,88	13.322,25	22.273,88	13.322,25

9 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

Οι επενδύσεις του Ομίλου σε ακίνητα αναλύονται ως ακολούθως:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Υπόλοιπο έναρξης	107.039.288,00	95.625.737,00	93.551.739,00	95.625.737,00
Ακίνητο θυγατρικής	0,00	12.995.132,41	0,00	0,00
Ζημίες από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	(9.928.313,95)	(497.100,41)	(9.468.488,95)	(989.517,00)
Προσθήκες	179.114,95	0,00	179.114,95	0,00
Κόστος πωληθέντων	0,00	(1.084.481,00)	0,00	(1.084.481,00)
Υπόλοιπο λήξης	97.290.089,00	107.039.288,00	84.262.365,00	93.551.739,00

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

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας έγινε στις 31.12.2010 με βάση τις από 04.01.2011 εκθέσεις εκτίμησης του Σ.Ο.Ε., όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999. Από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας σε εύλογες αξίες προέκυψαν ζημίες € 9.928.313,95 και € 9.468.488,95 αντίστοιχα.

Επί των πάγιων στοιχείων της Εταιρείας δεν υπάρχουν εμπράγματα βάρη. Επί του ακινήτου της θυγατρικής εταιρείας REMBO A.E. που βρίσκεται στην Λ. Αλίμου 36-38-40 και Ιονίου 9, στο Δήμο Αλίμου, έχει εγγραφεί υποθήκη ύψους € 10.200.000,00 υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς.

Ο Όμιλος έχει την πλήρη κυριότητα επί των ακινήτων του, εκτός της κατά 50% εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας του στο ακίνητο επί της Λ. Συγγρού 87 στην Αθήνα.

Έχει κοινοποιηθεί στην Εταιρεία αίτηση του Ελληνικού Δημοσίου περί καθορισμού προσωρινής τιμής μονάδος λόγω απαλλοτρίωσης τμήματος οικοπέδου της Εταιρείας στην Ανθήλη Φθιώτιδος, εύλογης αξίας € 751χιλ. Για την συζήτηση οριστικής τιμής μονάδος έχει οριστεί δικάσιμος το 2012. Επειδή από την παραπάνω αίτηση δεν προκύπτει το ποσοστό ή το μέγεθος του τμήματος του οικοπέδου το οποίο θα απαλλοτριωθεί, δεν μπορεί να εκτιμηθεί στο παρόν στάδιο, ούτε κατά προσέγγιση, το σχετικό ποσό της αποζημίωσης.

10 ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ

Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε θυγατρικές επιχειρήσεις έχουν ως εξής:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Κόστος συμμετοχών	0,00	0,00	4.220.046,89	4.220.046,89
ΣΥΝΟΛΑ	0,00	0,00	4.220.046,89	4.220.046,89

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

11 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Πελάτες – Μισθωτές ακινήτων	259.202,24	148.725,11	199.718,12	148.725,11
Επιταγές εισπρακτέες πελατών	116.939,73	0,00	116.939,73	0,00
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς πελάτες	(66.283,37)	(37.940,36)	(66.283,37)	(37.940,36)
ΣΥΝΟΛΑ	309.858,60	110.784,15	250.374,48	110.784,15

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

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις		88.328,05	0,00	88.328,05
<u>Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις</u>				
Έως 1 μήνα	136.969,67	0,00	77.485,55	0,00
από 1 μήνα έως 3 μήνες	53.460,95	0,00	53.460,95	0,00
από 3 μήνες έως 12 μήνες	119.428,00	37.990,59	119.428,00	37.990,59
άνω των 12 μηνών	66.283,37	22.406,47	66.283,37	22.406,47
	376.141,99	148.725,11	316.657,87	148.725,11

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

Για τις ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις άνω των 12 μηνών έχει σχηματιστεί πρόβλεψη απομείωσης εις βάρος των αποτελεσμάτων, ποσού € 66.283,37.

12 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις				
Εγγυήσεις	83.443,56	79.138,56	70.233,56	65.928,56
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις	0,00	0,00	320.000,00	0,00
	83.443,56	79.138,56	390.233,56	65.928,56
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις				
Pasal Cyprus LTD –Αποζημίωση	0,00	379.953,11	0,00	379.953,11
Λοιποί Χρεώστες	58.343,23	370.918,87	39.967,80	153.204,69
Επιταγές/ Γραμμάτια εισπρακτέα	74.413,80	151.692,70	74.413,80	151.692,70
Έξοδα επόμενων χρήσεων	22.642,51	6.503,01	13.731,92	6.083,01
Έσοδα χρήσης δεδουλευμένα	55.055,40	34.828,81	53.953,04	34.828,81
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς χρεώστες	(36.168,30)	(137.299,08)	(36.168,30)	(137.299,08)
ΣΥΝΟΛΑ	174.286,64	806.597,42	145.898,26	588.463,24

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

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	84.073,76	806.597,42	82.898,97	588.463,24
<u>Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις</u>				
Έως 1 μήνα	27.213,59	0,00	0,00	0,00
από 1 μήνα έως 3 μήνες	62.999,29	0,00	62.999,29	0,00
από 3 μήνες έως 12 μήνες	36.168,30	137.299,08	36.168,30	137.299,08
	210.454,94	943.896,50	182.066,56	725.762,32

Για τις ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις έως 12 μήνες έχει σχηματιστεί πρόβλεψη απομείωσης εις βάρος των αποτελεσμάτων, ποσού € 36.168,30.

13 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Καταθέσεις όψεως και ταμειακά διαθέσιμα	529.451,22	56.975,15	376.276,81	30.345,58
Καταθέσεις προθεσμίας	12.650.000,00	16.669.300,00	12.250.000,00	16.669.300,00
ΣΥΝΟΛΑ	13.179.451,22	16.726.275,15	12.626.276,81	16.699.645,58

14 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2009	54.888.240	62.023.711,20	163.190,75	62.186.901,95
Υπόλοιπο 31.12.2009	54.888.240	62.023.711,20	163.190,75	62.186.901,95
	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2010	54.888.240	62.023.711,20	163.190,75	62.186.901,95
Υπόλοιπο 31.12.2010	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 2010 δεν κατέχονταν μετοχές της Εταιρείας είτε από την ίδια είτε από θυγατρικές της επιχειρήσεις.

Η Εταιρεία δεν έχει πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών.

15 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

Τα αποθεματικά αναλύονται ως ακολούθως:

	Τακτικό αποθεματικό	Ο ΟΜΙΛΟΣ Αποθεματικά φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο	Σύνολο αποθεματικών	Τακτικό αποθεματικό	Η ΕΤΑΙΡΙΑ Αποθεματικά φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο	Σύνολο αποθεματικών
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2009	2.061.836,72	2.875,37	2.064.712,09	2.061.836,72	2.875,37	2.064.712,09
Μεταφορά κερδών σε τακτικό αποθεματικό	227.419,12	0,00	227.419,12	227.419,12	0,00	227.419,12
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2009	2.289.255,84	2.875,37	2.292.131,21	2.289.255,84	2.875,37	2.292.131,21
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2010	2.289.255,84	2.875,37	2.292.131,21	2.289.255,84	2.875,37	2.292.131,21
Μεταφορά κερδών σε τακτικό αποθεματικό	234.767,75	0,00	234.767,75	234.767,75	0,00	234.767,75
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2010	2.524.023,59	2.875,37	2.526.898,96	2.524.023,59	2.875,37	2.526.898,96

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

16 ΚΕΡΔΗ ΕΙΣ ΝΕΟ

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

Στα κέρδη εις νέο του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται ποσά € 25.552 χιλ. και € 25.519 χιλ. (ποσά € 35.529 χιλ. και € 35.036 χιλ. το 2009) αντίστοιχα που αφορούν κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες και τα οποία δεν μπορούν να διανεμηθούν. Η διανομή των ποσών αυτών θα μπορεί να πραγματοποιηθεί μετά την πώληση των ακινήτων.

17 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

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

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	16.687,96	14.719,00	16.687,96	14.719,00
Πρόβλεψη βάσει αναλογιστικής μελέτης	4.884,04	1.968,96	4.884,04	1.968,96
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	21.572,00	16.687,96	21.572,00	16.687,96

18 ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

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

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Ομολογιακά Τραπεζικά δάνεια	6.906.250,00	7.968.750,00	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	6.906.250,00	7.968.750,00	0,00	0,00
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	31.12.2009		31.12.2010	
	31.12.2009	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Ομολογιακά Τραπεζικά δάνεια	1.593.750,00	531.250,00	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	1.593.750,00	531.250,00	0,00	0,00

Οι δανειακές υποχρεώσεις, αφορούν ομολογιακά δάνεια της θυγατρικής εταιρείας REMBO A.E. Τα ομολογιακά δάνεια έχουν χορηγηθεί από Ελληνική Τράπεζα και είναι σε ευρώ. Είναι απλά, μη μετατρέψιμα, διαιρούνται σε απλές ανώνυμες ομολογίες και έχουν εκδοθεί για τη χρηματοδότηση αγοράς ακινήτου, επί του οποίου έχει εγγραφεί υποθήκη ύψους € 10.200.000,00. Τα εν λόγω δάνεια έχουν εγγυηθεί οι εταιρείες PASAL DEVELOPMENT AE και PASAL CYPRUS LTD. Οι πληρωμές των τόκων γίνονται ανά εξάμηνο, με επιτόκιο που υπολογίζεται σε Euribor εξαμήνου πλέον περιθωρίου. Το μέσο σταθμικό πραγματικό επιτόκιο του ομολογιακού δανείου για το 2010 ανήλθε σε 4,39%.

Το ομολογιακό δάνειο λογιστικοποιείται στην αναπόσβεστη αξία του.

Η λήξη των μακροπρόθεσμων δανείων έχει ως εξής:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Έως 1 έτος	1.062.500,00	1.062.500,00	0,00	0,00
Από 2 έως 5 έτη	4.250.000,00	5.312.500,00	0,00	0,00
Πάνω από 5 έτη	1.593.750,00	1.593.750,00	0,00	0,00
6.906.250,00	7.968.750,00	0,00	0,00	

19 ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

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

20. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Pasal Cyprus LTD	0,00	2.000.000,00	0,00	2.000.000,00
Πιστωτές διάφοροι	108.594,05	835.633,77	75.842,21	290.085,98
Χαρτόσημο & ΟΓΑ μισθωμάτων	254.257,91	221.863,42	221.917,64	221.863,42
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	178.845,62	25.000,00	88.824,32	25.000,00
Επιταγές πληρωτέες	661,86	13.090,00	108,36	0,00
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	0,00	20.680,00	0,00	20.680,00
Μερίσματα πληρωτέα	17.454,00	14.059,56	17.454,00	14.059,56
ΣΥΝΟΛΑ	559.813,44	3.130.326,75	404.146,53	2.571.688,96

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

21 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Η Εταιρεία, σύμφωνα με την παράγρ. 8 του άρθρου 15 του Ν.3522/2006, φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθέσιμων σε τρέχουσες τιμές. Με τον ίδιο τρόπο φορολογείται και η REMBO A.E. από την ημερομηνία που κατέστη θυγατρική της Εταιρείας. Επομένως δεν υφίστανται προσωρινές φορολογικές διαφορές, που να δημιουργούν αντίστοιχη αναβαλλόμενη φορολογία. Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά από τη χρήση 2006 και η θυγατρική της και μοναδική ενοποιούμενη εταιρεία REMBO A.E. έχει κλείσει φορολογικά έως τη χρήση 2009 βάσει σημειώματος περαίωσης ν. 3888/2010 με φόρο περαίωσης ποσού € 1.310,00

Το συνολικό ποσό του φόρου αναλύεται ως εξής:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01- 31.12.2010	01.01- 31.12.2009	01.01- 31.12.2010	01.01- 31.12.2009
Φόρος α' εξαμήνου	112.792,14	151.467,41	99.392,74	151.467,41
Φόρος β' εξαμήνου	110.469,53	118.060,96	96.888,64	115.414,43
Έκτακτη εισφορά Ν.3808/2009	361.931,85	660.693,29	332.915,24	660.693,29
Περαίωση ν. 3888/2010	1.310,00			
ΣΥΝΟΛΑ	586.503,52	930.221,66	529.196,62	927.575,13

Ο φόρος του α' εξαμήνου έχει καταβληθεί εντός του 2010. Ο φόρος του β' εξαμήνου και η έκτακτη εισφορά του Ομίλου και της Εταιρείας ποσού € 443.384,77 και € 429.803,88 αντίστοιχα εμφανίζονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

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- 31.12.2010	01.01- 31.12.2009	01.01- 31.12.2010	01.01- 31.12.2009
Καταστήματα	1.798.177,90	1.135.367,71	899.840,90	1.135.367,71
Γραφεία	5.045.843,74	4.992.032,45	5.045.843,74	4.992.032,45
Πρατήρια καυσίμων	670.159,89	703.499,40	670.159,89	703.499,40
Σταθμοί αυτοκινήτων	209.360,87	160.200,90	209.360,87	160.200,90
ΣΥΝΟΛΑ	7.723.542,40	6.991.100,46	6.825.205,54	6.991.100,46

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	4.191.916,66	3.211.912,66
Από 2 μέχρι και 5 έτη	17.365.919,26	13.445.903,26
Περισσότερο από 5 έτη	18.663.645,13	7.559.776,16
ΣΥΝΟΛΑ	40.221.481,04	24.217.592,08

23 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα λειτουργικά έξοδα ακινήτων αναλύονται ως ακολούθως:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01- 31.12.2010	01.01- 31.12.2009	01.01- 31.12.2010	01.01- 31.12.2009
Αμοιβές διαχείρισης ακινήτων	300.000,00	286.877,20	300.000,00	286.877,20
Αμοιβές εκτιμητών	80.400,00	67.155,18	78.000,00	67.155,18
Ασφάλιστρα	118.479,30	123.021,32	118.479,30	123.021,32
Συντηρήσεις - κοινόχρηστα	127.312,83	107.754,85	127.312,83	107.754,85
Φόροι - τέλη	82.048,25	0,00	82.048,25	0,00
Λοιπά έξοδα	136.808,76	66.741,92	119.721,33	66.741,92
ΣΥΝΟΛΑ	845.049,14	651.550,47	825.561,71	651.550,47

24 ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Οι δαπάνες προσωπικού αναλύονται ως ακολούθως:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01- 31.12.2009	01.01- 31.12.2009	01.01- 31.12.2010	01.01- 31.12.2009
Τακτικές αποδοχές	487.096,25	173.237,97	487.096,25	173.237,97
Εργοδοτικές εισφορές	70.631,75	15.280,05	70.631,75	15.280,05
Αποζημιώσεις απόλυσης	27.034,00		27.034,00	
Λοιπές παροχές	7.103,46	1.337,23	7.103,46	1.337,23
ΣΥΝΟΛΑ	561.865,46	189.855,25	561.865,46	189.855,25

Ο αριθμός του προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας στις 31.12.2010 ήταν 6 άτομα έναντι 6 ατόμων στις 31.12.2009.

25 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01- 31.12.2010	01.01- 31.12.2009	01.01- 31.12.2010	01.01- 31.12.2009
Φόροι - τέλη	103.231,04	145.194,78	102.060,53	144.496,49
Έξοδα δημοσιεύσεων	33.451,24	40.425,99	31.444,96	39.556,83
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	86.889,36	76.612,24	86.889,36	76.612,24
Ενοίκια	75.499,94	51.740,79	75.499,94	51.573,69
Αμοιβές τρίτων	162.285,93	237.209,08	162.285,93	234.814,55
Προβλέψεις για επισφαλείς πελάτες	84.422,76	175.240,04	84.422,76	175.240,04
Ζημίες από ανεπίδεκτες είσπραξης απαιτήσεις	0,00	249.886,45	0,00	249.886,45
Διάφορα έξοδα	111.755,96	67.994,13	107.559,59	67.042,82
ΣΥΝΟΛΑ	657.536,23	1.044.303,50	650.163,07	1.039.323,11

26 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΤΟΚΟΥΣ / ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα έσοδα από τόκους αναλύονται ως ακολούθως:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01- 31.12.2010	01.01- 31.12.2009	01.01- 31.12.2010	01.01- 31.12.2009
Τόκοι από καταθέσεις όψεως	24.519,55	2.498,49	24.119,11	2.480,87
Τόκοι από προθεσμιακές καταθέσεις	318.683,22	290.228,53	325.309,41	290.228,53
ΣΥΝΟΛΑ	343.202,77	292.727,02	349.428,52	292.709,40

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου ύψους € 345.276,96 (€ 20.710,93 το 2009) αφορούν κυρίως τόκους ομολογιακού δανείου της θυγατρικής εταιρίας REMBO A.E. βλέπε σημ. 18 και αναλύονται ως ακολούθως:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01- 31.12.2010	01.01- 31.12.2009	01.01- 31.12.2010	01.01- 31.12.2009
Τόκοι δανείων	344.535,13	20.710,93	0,00	0,00
Χρηματοοικονομικά έξοδα	741,83	0,00	548,90	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	345.276,96	20.710,93	548,90	0,00

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- 31.12.2010	01.01- 31.12.2009	01.01- 31.12.2010	01.01- 31.12.2009
Κέρδη/(Ζημίες) μετά από φόρους	(4.812.859,14)	4.022.961,67	(4.821.449,00)	3.558.865,31
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	54.888.240	54.888.240	54.888.240	54.888.240
Βασικά κέρδη / ζημίες ανά μετοχή (ποσά σε €)	(0,0877)	0,0733	(0,0878)	0,0648

28 ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Το προτεινόμενο από το Διοικητικό Συμβούλιο μέρισμα, προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, για την χρήση 2010, είναι € 0,10 ανά μετοχή, ήτοι ποσό € 5.488.824,00

Το μέρισμα της χρήσης 2009, το οποίο ανήλθε σε € 6.037.706,40, εγκρίθηκε από τη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε στις 02.03.2010 και ως έναρξη καταβολής ορίστηκε η 11.03.2010

29 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά της Εταιρείας και του Ομίλου, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31.12.2010 που θα επηρέαζαν την οικονομική κατάστασή του. Για φορολογικές διαφορές της Εταιρείας € 152 χιλ, που αφορούν φόρο υπεραξίας αναπροσαρμογής ακινήτων (Ν.2065/1992), η Εταιρεία έχει ασκήσει προσφυγή κατά του Ελληνικού Δημοσίου, καθώς θεωρεί ότι η απαίτηση αυτή είναι αβάσιμη.

30 ΑΝΑΤΑΞΙΝΟΜΗΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ

Στην κατάσταση ταμειακών ροών της χρήσης 2009, έχει γίνει αναταξινόμηση ποσού €1.620.046,89. Έχουν μειωθεί οι πληρωμές για απόκτηση θυγατρικών για τον Όμιλο και την Εταιρεία κατά €1.620.046,89 (επενδυτικές δραστηριότητες), και αντίστοιχα έχει μειωθεί η μεταβολή στις υποχρεώσεις (λειτουργικές δραστηριότητες) για λόγους συγκρισιμότητας με τα αντίστοιχα της τρέχουσας χρήσης.

Εκτός από τις παραπάνω αναταξινομήσεις, δεν έχουν γίνει άλλες σημαντικές αναταξινομήσεις στα κονδύλια του ισολογισμού, των καταστάσεων αποτελεσμάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών.

31 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα γεγονότα που να αφορούν τον Όμιλο και τα οποία να έχουν σημαντική επίδραση στις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας

Αθήνα, 27 Ιανουαρίου 2011

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΣΤΑΥΡΟΣ Κ. ΣΙΩΚΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΗ 058141

ΚΥΡΙΑΚΟΣ Α. ΕΥΑΓΓΕΛΟΥ
ΑΡ.ΔΙΑΒ.704552531

ΜΑΡΙΑ Π. ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ
Α.Δ.Τ. Λ034645
Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε. Α / 16009

