



PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

**ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ**

1^η Ιανουαρίου – 31^η Μαρτίου 2010

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Λ.Π.34)

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ		ΣΕΛΙΔΑ
I.	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	3
II.	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ.....	4
III.	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ.....	4
IV.	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	5
V.	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	6
	ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΕΣ ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.....	7
1.	Γενικές πληροφορίες.....	7
1.2	Δομή του Ομίλου.....	7
2.	Οι σημαντικές λογιστικές αρχές που χρησιμοποιεί ο Όμιλος.....	8
2.1	Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων	8
2.2	Ενοποίηση	8
2.3.	Νέα πρότυπα και διερμηνείες.....	8
3.	Πληροφόρηση κατά τομέα	9
4.	Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες επί των Ενδιάμεσων Οικονομικών καταστάσεων.....	11
4.1	Επενδύσεις σε ακίνητα.....	11
4.2	Ενσώματα Πάγια Στοιχεία.....	12
4.3	Επενδύσεις σε θυγατρικές	12
4.3	Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις.....	13
4.4	Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	13
4.5	Λοιπές απαιτήσεις.....	13
4.6	Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	14
4.7	Μετοχικό Κεφάλαιο	14
4.8	Λοιπά Αποθεματικά	14
4.9	Αποτελέσματα εις νέο	14
4.10	Δάνεια	14
4.11	Προμηθευτές.....	15
4.12	Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	15
4.13	Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων.....	16
4.14	Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	16
4.15	Άλλα Έσοδα.....	16
4.16	Χρηματοοικονομικά έξοδα.....	16
4.17	Φόροι Εισοδήματος	16
4.18.	Κέρδη ανά μετοχή	17
4.19.	Συναλλαγές - Απαιτήσεις και Υποχρεώσεις από ή προς συνδεδεμένα μέρη.....	17
4.20.	Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις.....	18
4.21.	Γεγονότα μεταγενέστερα των Οικονομικών Καταστάσεων.	19



I. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

Ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €

	Σημείωση	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
		31/03/2010	31/12/2009	31/03/2010	31/12/2009
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Επενδύσεις σε ακίνητα	4.1	199.865	199.737	90.129	90.113
Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	4.2	719	682	577	584
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		8	10	8	10
Επενδύσεις σε θυγατρικές	4.3	-	-	27.666	27.666
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	4.3	41.316	43.485	42.434	42.434
Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	4.4	575	792	119	165
Λοιπές απαιτήσεις		71	72	59	60
		242.554	244.778	160.992	161.032
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Πελάτες		1.233	1.188	50.138	50.368
Λοιπές απαιτήσεις	4.5	9.627	11.818	1.072	1.036
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	4.6	3.017	5.440	2.779	5.232
		13.877	18.446	53.989	56.636
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		256.431	263.224	214.981	217.668
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό Κεφάλαιο	4.7	7.484	7.484	7.484	7.484
Υπέρ το άρτιο		19.633	19.633	19.659	19.659
Λοιπά αποθεματικά	4.8	4.469	4.666	6.583	6.629
Αποτελέσματα εις νέο	4.9	46.069	45.771	31.293	29.544
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων ιδιοκτητών μητρικής		77.655	77.554	65.019	63.316
Δικαιώματα Μειοψηφίας		1.589	1.610	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		79.244	79.164	65.019	63.316
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια	4.10	112.718	114.986	105.143	106.786
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος		18.376	18.159	7.291	7.337
Υποχρεώσεις για παροχές στους εργαζόμενους		79	70	76	67
Προβλέψεις		359	332	308	290
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		16.991	17.223	16.646	16.880
		148.523	150.770	129.464	131.360
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές	4.11	6.686	8.580	3.066	3.501
Τρέχων φόρος εισοδήματος		3.571	3.571	-	-
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	4.10	15.156	18.457	14.531	18.366
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	4.12	3.251	2.682	2.901	1.125
		28.664	33.290	20.498	22.992
Σύνολο υποχρεώσεων		177.187	184.060	149.962	154.352
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		256.431	263.224	214.981	217.668



II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €	Σημείωση	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
		01/01-31/03/2010	01/01-31/03/2009	01/01-31/03/2010	01/01-31/03/2009
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	4.13	1.940	2.032	886	932
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών		544	519	37	19
Αποτελέσματα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων		-	1.207	-	-
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	4.14	(533)	(1.098)	(78)	(94)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(328)	(328)	(221)	(326)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		(15)	(13)	(11)	(12)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα		(664)	(1.025)	(443)	(719)
Άλλα έσοδα	4.15	305	588	-	1
Λειτουργικά κέρδη / ζημίες		1.249	1.882	170	(199)
Έσοδα από τόκους		8	71	8	69
Χρηματοοικονομικά έξοδα	4.16	(1.185)	(2.161)	(1.096)	(1.959)
Έσοδα από μερίσματα		-	-	2.639	2.646
Αύξηση αξίας επενδύσεων σε συγγ. εταιρίες	4.3	470	277	-	-
Κέρδος/ ζημία προ φόρων		542	69	1.721	557
Φόρος εισοδήματος	4.17	(245)	70	27	511
Καθαρό κέρδος/ ζημία περιόδου		297	139	1.748	1.068
<i>Τα καθαρά κέρδη περιόδου κατανέμονται σε:</i>					
Ιδιοκτήτες μητρικής		298	140		
Δικαιώματα Μειοψηφίας		(1)	(1)		
Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή σε ευρώ	4.18	0,0199	0,0094		

III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

Καθαρά κέρδη/(ζημίες) περιόδου	297	139	1.748	1.068
Λοιπά συνολικά έσοδα				
Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία	(217)	(57)	(46)	(12)
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	(217)	(57)	(46)	(12)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου μετά από φόρους	80	82	1.702	1.056
<i>Κατανέμονται σε</i>				
Ιδιοκτήτες μητρικής	101	88		
Δικαιώματα Μειοψηφίας	(21)	(6)		

IV.ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €

Ο ΟΜΙΛΟΣ

	ΑΠΟΔΙΔΟΜΕΝΑ ΣΤΟΥΣ ΜΕΤΟΧΟΥΣ ΤΗΣ ΜΗΤΡΙΚΗΣ						Δικ / τα Μειο ψηφίας	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαί ων
	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά Υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθε ματικά	Διαθ. προς πώληση- Αποθεματι κό εύλογων αξιών	Αποτε λέσματα εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφ. μετόχων μητρικής		
Υπόλοιπα 01/01/2009	7.484	19.633	7.938	(3.328)	67.944	99.671	1.363	101.034
Μεταβολές ιδίων κεφαλαίων περιόδου								
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα				(52)	140	88	(6)	82
Αγορά δικαιωμάτων μειοψηφίας					102	102	(208)	(106)
Αποθεματικό για παροχή μετοχών στους εργαζόμενους			55			55		55
Υπόλοιπα 31/03/2009	7.484	19.633	7.993	(3.380)	68.186	99.916	1.149	101.065
Υπόλοιπα 01/01/2010	7.484	19.633	7.991	(3.325)	45.771	77.554	1.610	79.164
Μεταβολές ιδίων κεφαλαίων περιόδου								
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα				(197)	298	101	(21)	80
Υπόλοιπα 31/03/2010	7.484	19.633	7.991	(3.522)	46.069	77.655	1.589	79.244

ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €

Η ΕΤΑΙΡΙΑ

	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά Υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Διαθ. προς πώληση- Αποθεματικό εύλογων αξιών	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
	Υπόλοιπα 01/01/2009	7.484	19.659	6.759	(183)	33.119
Μεταβολές ιδίων κεφαλαίων περιόδου						
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα				(12)	1.068	1.056
Αποθεματικό για παροχή μετοχών στους εργαζόμενους			55			55
Μερίσματα πληρωθέντα						
Υπόλοιπα 31/03/2009	7.484	19.659	6.814	(195)	34.187	67.949
Υπόλοιπα 01/01/2010	7.484	19.659	6.812	(183)	29.544	63.316
Μεταβολές ιδίων κεφαλαίων περιόδου						
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα				(46)	1.749	1.703
Υπόλοιπα 31/03/2010	7.484	19.659	6.812	(229)	31.293	65.019



V. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	01/01- 31/03/2010	01/01- 31/03/2009	01/01- 31/03/2010	01/01- 31/03/2009
<u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u>				
Κέρδη προ φόρων	542	69	1.721	557
<i>Πλέον / μείον προσαρμογές για:</i>				
Αποσβέσεις	15	13	11	12
Προβλέψεις	9	43	9	43
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές επενδυτικής δραστηριότητας)	(478)	1.091	(2.647)	(2.715)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	1.185	2.161	1.096	1.959
<i>Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:</i>				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	1.091	(1.095)	196	817
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	(1.212)	(2.395)	448	(3.574)
<i>Μείον:</i>				
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(474)	(1.604)	(437)	(1.550)
Καταβεβλημένοι φόροι	-	(1)	-	-
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	678	(1.718)	397	(4.451)
<u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u>				
Απόκτηση θυγατρικών, συγγενών, και λοιπών επενδύσεων	-	(340)	-	(340)
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων	(179)	(282)	(18)	(2)
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	-	2.040	-	2.040
Τόκοι εισπραχθέντες	8	38	8	36
Μερίσματα εισπραχθέντα	2.639	-	2.639	2.646
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	2.468	1.456	2.629	4.380
<u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>				
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	-	1.000	-	1.000
Εξοφλήσεις δανείων	(5.530)	(2.884)	(5.440)	(2.884)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (χρεολύσια)	(39)	(23)	(39)	(23)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	(5.569)	(1.907)	(5.479)	(1.907)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	(2.423)	(2.169)	(2.453)	(1.978)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	5.440	10.684	5.232	9.751
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	3.017	8.515	2.779	7.773


ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΕΣ ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
Της περιόδου από 1 Ιανουαρίου έως 31 Μαρτίου 2010
1. Γενικές πληροφορίες

Η PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ με διακριτικό τίτλο PASAL DEVELOPMENT S.A (η "Εταιρία") είναι ανώνυμη εταιρεία εγγεγραμμένη στην Ελλάδα με Αριθμό Μ.Α.Ε. 25148/06/Β/91/29, ιδρύθηκε το 1991 και έχει την έδρα της στην οδό Λ. Κηφισίας αριθμό 116 και Δαβάκη 1, στους Αμπελόκηπους Αθηνών. Η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας είναι www.pasal.gr. Η κύρια δραστηριότητα της εταιρίας μαζί με τις θυγατρικές της (εφεξής ο «Όμιλος»), είναι η ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων. Ο Όμιλος δραστηριοποιείται κυρίως στην Ελλάδα.

1.2 Δομή του Ομίλου

Οι εταιρείες που συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της 31/03/2010 και 31/12/2009, καθώς και η μέθοδος ενοποίησής τους εμφανίζονται στους παρακάτω πίνακες:

31/03/2010					
Εταιρία	Έδρα	Δραστηριότητα	Άμεση Συμμετοχή	Έμμεση Συμμετοχή	Μέθοδος ενοποίησης
E.M.E.Λ. ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΕΙΩΝ ΛΑΥΡΙΟΥ Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	88,48%		Ολική ενοποίηση
PASAL CYPRUS LTD	ΚΥΠΡΟΣ	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%		Ολική ενοποίηση
DEVART SA	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων		100%	Ολική ενοποίηση
DORECO SA	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων		100%	Ολική ενοποίηση
SIBO SA	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων		100%	Ολική ενοποίηση
MFGVR LTD	Κύπρος	Εκμετάλλευση ακινήτων		96,03%	Ολική ενοποίηση
ARVEN SA	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων		96,03%	Ολική ενοποίηση
PASAL DEVELOPMENT DOO BEOGRAD	Σερβία	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%		Ολική ενοποίηση
KAMINOS A.E	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	50%		Καθαρή Θέση
TRASTOR A.E.E.A.Π.	Ελλάδα	Επενδύσεις Ακίνητης Περιουσίας	37,08%		Καθαρή Θέση
31/12/2009					
Εταιρία	Έδρα	Δραστηριότητα	Άμεση Συμμετοχή	Έμμεση Συμμετοχή	Μέθοδος ενοποίησης
E.M.E.Λ. ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΕΙΩΝ ΛΑΥΡΙΟΥ Α.Ε..	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	88,48%		Ολική ενοποίηση
PASAL CYPRUS L.T.D	ΚΥΠΡΟΣ	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%		Ολική ενοποίηση
DEVART SA	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων		100%	Ολική ενοποίηση
DORECO SA	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων		100%	Ολική ενοποίηση
SIBO SA	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων		100%	Ολική ενοποίηση
MFGVR LTD	Κύπρος	Εκμετάλλευση ακινήτων		96,03%	Ολική ενοποίηση
ARVEN SA	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων		96,03%	Ολική ενοποίηση
PASAL DEVELOPMENT DOO BEOGRAD	Σερβία	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%		Ολική ενοποίηση
KAMINOS A.E	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	50%		Καθαρή Θέση
TRASTOR A.E.E.A.Π.	Ελλάδα	Επενδύσεις Ακίνητης Περιουσίας	37,08%		Καθαρή Θέση

2. Οι σημαντικές λογιστικές αρχές που χρησιμοποιεί ο Όμιλος

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων

Οι Λογιστικές Πολιτικές που τηρήθηκαν για την σύνταξη αυτών των συνοπτικών ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων, οι σημαντικές Παραδοχές, οι Εκτιμήσεις και οι μέθοδοι υπολογισμού που έχουν υιοθετηθεί από την Διοίκηση, είναι ίδιες με εκείνες οι οποίες είχαν υιοθετηθεί και στις δημοσιευμένες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2009. Με δεδομένο ότι οι παρούσες Οικονομικές Καταστάσεις είναι συνοπτικές, για την ορθή κατανόησή τους και την εξαγωγή ασφαλών συμπερασμάτων, πρέπει να εξετάζονται σε συνάρτηση με τις τελευταίες ετήσιες (31.12.2009).

2.2 Ενοποίηση

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας καλύπτουν την Εταιρία και τις θυγατρικές της (ο Όμιλος). Θυγατρικές εταιρίες είναι όλες οι εταιρίες που διοικούνται και ελέγχονται, άμεσα ή έμμεσα, από την PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, είτε με την κατοχή της πλειοψηφίας των μετοχών της εταιρίας στην οποία έγινε η επένδυση, είτε με την εξάρτησή της από την τεχνογνωσία που παρέχει ο Όμιλος.

Οι οικονομικές καταστάσεις των θυγατρικών εταιριών περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις από την ημερομηνία που αποκτάται ο έλεγχος μέχρι την ημερομηνία που παύει να υφίσταται ο έλεγχος.

Συγγενείς εταιρίες είναι εκείνες οι εταιρίες επί των οποίων ο Όμιλος ασκεί σημαντική επιρροή αλλά δεν πληρούν τις προϋποθέσεις για να χαρακτηρισθούν ως θυγατρικές. Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου περιλαμβάνουν την αναλογία του Ομίλου επί των κερδών και των ζημιών των συγγενών εταιριών, με βάση τη μέθοδο της καθαρής θέσης, από την ημερομηνία που ο Όμιλος αποκτά τη σημαντική επιρροή μέχρι την ημερομηνία που παύει να υφίσταται η επιρροή αυτή. Όταν η αναλογία του Ομίλου επί των ζημιών της συγγενούς εταιρίας υπερβαίνει την απεικονιζόμενη λογιστική αξία της επένδυσης, η λογιστική αξία της επένδυσης μειώνεται στο μηδέν και παύει η αναγνώριση περαιτέρω ζημιών, εκτός αν ο Όμιλος έχει αναλάβει υποχρεώσεις ή ενδεχόμενες υποχρεώσεις της συγγενούς εταιρίας, πέραν εκείνων που προκύπτουν από τη μετοχική ιδιότητα.

Τα διεταιρικά υπόλοιπα και οι διεταιρικές συναλλαγές καθώς και τα κέρδη του Ομίλου, που έχουν προκύψει από διεταιρικές συναλλαγές και δεν έχουν πραγματοποιηθεί ακόμη (σε επίπεδο Ομίλου), απαλείφονται κατά τη σύνταξη των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Οι συμμετοχές της μητρικής Εταιρίας στις ενοποιούμενες θυγατρικές της αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον τυχόν σωρευμένες ζημιές απομείωσης.

Στις οικονομικές καταστάσεις της μητρικής, οι συμμετοχές σε συγγενείς επιχειρήσεις επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον τυχόν σωρευμένες ζημιές απομείωσης.

2.3. Νέα πρότυπα και διερμηνείες

Στην τρέχουσα περίοδο δεν συνέτρεξε περίπτωση εφαρμογής νέων Προτύπων, Διερμηνειών, ή τροποποιήσεων αυτών.

Τα ακόλουθα πρότυπα, τροποποιήσεις και αναθεωρήσεις έχουν ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν μετά την 01.01.2010 και θα εφαρμοσθούν από την χρήση 2011 αν συντρέξει περίπτωση. Η εκτίμηση της Εταιρίας σχετικά με την επίδραση αυτών των νέων προτύπων και ερμηνειών έχει ως εξής:

Αντικατάσταση του Δ.Λ.Π. 24 «Γνωστοποιήσεις Συνδεδεμένων Μερών» τον Νοέμβριο του 2009 με ισχύ για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 01.01.2011. Το νέο πρότυπο απλοποίησε τον ορισμό των συνδεδεμένων μερών και έδωσε κάποιες εξαιρέσεις γνωστοποιήσεων για τις οντότητες που συνδέονται με το κράτος. Δεν αναμένεται να έχει ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας και του ομίλου.

«Δ.Π.Χ.Α. 9 Χρηματοοικονομικά Στοιχεία» που εκδόθηκε τον Νοέμβριο του 2009 με ισχύ για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 01.01.2013. Το νέο πρότυπο αποτελεί το πρώτο βήμα για την αντικατάσταση του Δ.Λ.Π. 39 και προβλέπει ότι τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ταξινομούνται βάσει του επιχειρηματικού μοντέλου για την διαχείρισή τους και επιμετρώνται είτε στην εύλογη αξία είτε στο αποσβέσιμο κόστος κτήσεως. Δεν αναμένεται να έχει ουσιώδη επίδραση στην εταιρεία και τον όμιλο.

«Τροποποίηση της Διερμηνείας 14 Προπληρωμή της Ελάχιστης Απαιτήσης Χρηματοδότησης» που εκδόθηκε τον Νοέμβριο του 2009 με ισχύ για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 01.01.2011. Η εν λόγω τροποποίηση δεν έχει εφαρμογή στην εταιρεία και τον όμιλο.

IFRIC (ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΑ 19) «Αντικατάσταση Χρηματοοικονομικών Υποχρεώσεων με Συμμετοχικούς Τίτλους» που εκδόθηκε τον Νοέμβριο του 2009 με ισχύ για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 01.07.2010, η οποία καθορίζει το λογιστικό χειρισμό κατά την αντικατάσταση υποχρεώσεων μιας οντότητας

με συμμετοχικούς τίτλους της. Βάσει της εν λόγω Διερμηνείας, η διαφορά μεταξύ λογιστικής αξίας της υποχρέωσης και εύλογης αξίας των συμμετοχικών τίτλων, αναγνωρίζεται ως κέρδος ή ζημία στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Η εν λόγω Διερμηνεία δεν αναμένεται να έχει εφαρμογή στην εταιρεία και τον όμιλο.

Τροποποίηση του Δ.Λ.Π. 32 «Κατάταξη Δικαιωμάτων» που εκδόθηκε τον Οκτώβριο του 2009 με ισχύ για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 01.02.2010. Βάσει της εν λόγω τροποποίησης, δικαιώματα, δικαιώματα προαίρεσης, ή δικαιώματα αγοράς μετοχών, για απόκτηση ενός σταθερού αριθμού ιδίων μετοχών μιας οντότητας έναντι ενός σταθερού ποσού οποιουδήποτε νομίσματος, είναι συμμετοχικός τίτλος αν η οντότητα τα προσφέρει αναλογικά σε όλους του υπάρχοντες ιδιοκτήτες της ίδιας κατηγορίας των μη παράγωγων συμμετοχικών τίτλων της. Η εν λόγω τροποποίηση δεν αναμένεται να έχει εφαρμογή στην εταιρεία και τον όμιλο.

Τροποποίηση του Δ.Π.Χ.Α. 1 «Περιορισμένη εξαίρεση από τις συγκριτικές γνωστοποιήσεις του Δ.Π.Χ.Α. 7 για εφαρμόζοντες τα Δ.Π.Χ.Α. για πρώτη φορά», που εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2010 και έχει ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.07.2010. Η εν λόγω τροποποίηση δεν έχει εφαρμογή στην εταιρεία και τον όμιλο.

Διάφορες τροποποιήσεις που έγιναν τον Μάιο του 2010, με ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν κυρίως την ή μετά την 01.01.2011, στα εξής πρότυπα: «Δ.Π.Χ.Α. 1», «Δ.Π.Χ.Α. 3» «Δ.Π.Χ.Α. 7» «Δ.Λ.Π. 1» «Δ.Λ.Π. 27» «Δ.Λ.Π. 34» και «ΔΙΕΜΗΝΕΙΑ 13», οι οποίες δεν αναμένεται να έχουν ουσιώδη επίδραση στην εταιρεία και τον όμιλο.

3. Πληροφόρηση κατά τομέα

Ο όμιλος έχει τρεις τομείς:

- Εμπορικά ακίνητα (καταστήματα – εμπορικά κέντρα)
- Βιομηχανικά Κτίρια (Κέντρα logistics)
- Οικιστικά ακίνητα (κατοικίες)

Οι λογιστικές πολιτικές για τους λειτουργικούς τομείς είναι οι ίδιες με αυτές που περιγράφονται στις σημαντικές λογιστικές πολιτικές των ετησίων οικονομικών καταστάσεων.

Η αποδοτικότητα των τομέων επιμετράται στην βάση του αποτελέσματος, κέρδους ή ζημίας προ αποσβέσεων, λοιπών εσόδων, εσόδων από τόκους και φόρου εισοδήματος και δίχως να λαμβάνονται υπόψη τα διοικητικά έξοδα που είναι επουσιώδη.

Οι διατομεακές πωλήσεις τιμολογούνται με τις τιμές που ισχύουν και για τους εκτός ομίλου πελάτες, με την εξαίρεση μεταβίβασης ακινήτων σε θυγατρικές εταιρίες ειδικού σκοπού (SPV) που γίνονται μόνο για φορολογικούς λόγους.

Οι λειτουργικοί τομείς είναι στρατηγικές μονάδες που παρακολουθούνται ξεχωριστά από το Διοικητικό Συμβούλιο (CODM) διότι αφορούν διαφορετικούς τομείς της αγοράς ακινήτων, με ξεχωριστές αποδόσεις (yields)

Δεν υπάρχουν ουσιώδεις διαφορές στα περιουσιακά στοιχεία των τομέων σε σχέση με την 31/12/2009.


Αποτέλεσμα, Περιουσιακά Στοιχεία και Υποχρεώσεις τομέων την 31/03/2010

ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Κτίρια	Οικιστικά ακίνητα	Σύνολο
Έσοδα από εξωτερικούς πελάτες	2.141	343	-	2.484
Άλλα έσοδα	305	-	-	305
Σύνολο	2.446	343	-	2.789
Έξοδα τομέων	(1.497)	(43)	-	(1.540)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.123)	(62)	-	(1.185)
Αποτέλεσμα ανά τομέα	(174)	238	-	64
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα				-
Μη κατανεμόμενα έσοδα				-
Έσοδα από τόκους				8
Αύξηση επενδύσεων σε συγγενείς εταιρίες				470
Κέρδη / ζημιές προ φόρων				542
Φόρος εισοδήματος				(245)
Καθαρά κέρδη / (ζημιές)				297
Περιουσιακά στοιχεία				
Στοιχεία τομέων	159.485	27.493	12.887	199.865
Μη κατανεμημένα στοιχεία				56.566
Σύνολο				256.431
Υποχρεώσεις				
Δάνεια και υποχρεώσεις τομέων	131.503	11.815	2.662	145.980
Μη κατανεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων				31.207
Σύνολο				177.187

Αποτέλεσμα, Περιουσιακά Στοιχεία και Υποχρεώσεις τομέων την 31/03/2009

31/03/2009	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Κτίρια	Οικιστικά ακίνητα	Σύνολο
Έσοδα από εξωτερικούς πελάτες	2.221	330	-	2.551
Αποτέλεσμα από επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	1.207	-	-	1.207
Σύνολο	3.428	330	-	3.758
Έξοδα τομέων	(2.448)	-	(3)	(2.451)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.080)	(81)	-	(2.161)
Αποτέλεσμα ανά τομέα	(1.100)	249	(3)	(854)
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα				(13)
Μη κατανεμημένα έσοδα				588
Έσοδα από τόκους				71
Αύξηση επενδύσεων σε συγγενείς εταιρίες				277
Κέρδη προ φόρων				69
Φόρος εισοδήματος				70
Καθαρά κέρδη				139
Περιουσιακά στοιχεία 31/12/09				
Στοιχεία τομέων	157.357	27.493	12.887	197.737
Μη κατανεμημένα στοιχεία				65.487
Σύνολο				263.224
Υποχρεώσεις				
Δάνεια και υποχρεώσεις τομέων	137.125	11.815	2.662	151.602
Μη κατανεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων				32.458
Σύνολο				184.060

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται μόνο στην ελληνική αγορά όπου είναι εγκατεστημένα και τα περιουσιακά του στοιχεία.

Πελάτες που ξεπερνούν το 10% των εσόδων (μισθώματα και έσοδα παροχής υπηρεσιών από εξωτερικούς πελάτες): SATO A.E. ποσοστό 28% των συνολικών εσόδων το Α τρίμηνο 2010 και 27% το Α τρίμηνο 2009.

4. Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες επί των Ενδιάμεσων Οικονομικών καταστάσεων

4.1 Επενδύσεις σε ακίνητα

ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/03/2010	31/12/2009	31/03/2010	31/12/2009
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	199.737	210.661	90.113	95.414
Αγορές νέων παγίων	128	2.882	16	-
Μεταφορές από ενσώματα πάγια	-	10.424		44
Πωλήσεις	-	(13.986)		(2.689)
Μεταβολές εύλογης αξίας	-	(10.244)		(2.656)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	199.865	199.737	90.129	90.113

Οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρώνται στην εύλογη αξία βάσει εκτιμήσεων της διοίκησης οι οποίες υποστηρίζονται από εκθέσεις ανεξάρτητου Ορκωτού Εκτιμητή με βάση τις μεθόδους που είναι αποδεκτές από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (μέθοδος συγκριτικών στοιχείων και κτηματαγοράς, μέθοδος κεφαλαιοποίησης εσόδων, μέθοδος αξιοποίησης και μέθοδος υπολειμματικής αξίας αντικατάστασης). Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου έγινε στις 31.12.09 από ανεξάρτητο εκτιμητή (εταιρία Savills). Ειδικότερα στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις του α και γ τριμήνου κάθε έτους οι επενδύσεις σε ακίνητα εκτιμώνται στην εύλογη αξία βάσει εκτιμήσεων της διοίκησης. Λαμβάνοντας υπόψη ότι οι συνθήκες της αγοράς δεν έχουν διαφοροποιηθεί από την ημερομηνία της τελευταίας αποτίμησης, δεν απεικονίζονται μεταβολές στις εύλογες αξίες των ακινήτων του Ομίλου που υπήρχαν κατά την 31.03.10.

-Επί των ανωτέρω ακινήτων του Ομίλου υφίστανται υποθήκες και προσημειώσεις ύψους € 157.610 χιλ. για εξασφάλιση τραπεζικών δανείων ύψους € 91.946 χιλ.

-Ο Όμιλος δεν έχει συμβατικές υποχρεώσεις για τις επισκευές και συντηρήσεις των επενδυτικών του ακινήτων.



4.2 Ενσώματα Πάγια Στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρίας αναλύονται ως εξής:

ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Πάγια υπό εκτέλεση	Σύνολο
	Κτίρια & κτιριακές εγκαταστάσεις	Έπιπλα & Λοιπός Εξοπλισμός		
31.12.08				
Αξία κτήσεως	304	327	10.665	11.296
Σωρευμένες αποσβέσεις	(39)	(290)	-	(329)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2008	265	37	10.665	10.967
01.01-31.03.2009				
Υπόλοιπο έναρξης	265	37	10.665	10.967
Προσθήκες	-	29	245	274
Μεταφορές σε επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	(10.626)	(10.626)
Αποσβέσεις περιόδου	(6)	(5)	-	(11)
Αναπόσβεστη αξία 31.03.2009	259	61	284	604
31.12.09				
Αξία κτήσεως	304	481	354	1.139
Σωρευμένες αποσβέσεις	(64)	(393)	-	(457)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2009	240	88	354	682
01.01-31.03.2010				
Υπόλοιπο έναρξης	240	88	354	682
Προσθήκες	-	17	33	50
Αποσβέσεις περιόδου	(6)	(7)	-	(13)
Αναπόσβεστη αξία 31.03.2010	234	98	387	719

ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €	Η ΕΤΑΙΡΙΑ		Πάγια υπό εκτέλεση	Σύνολο
	Κτίρια & κτιριακές εγκαταστάσεις	Έπιπλα & Λοιπός εξοπλισμός		
31.12.08				
Αξία κτήσεως	304	255	273	832
Σωρευμένες αποσβέσεις	(39)	(218)	-	(257)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2008	265	37	273	575
01.01-31.03.2009				
Υπόλοιπο έναρξης	265	37	273	575
Προσθήκες	-	2	-	2
Αποσβέσεις περιόδου	(6)	(4)	-	(10)
Αναπόσβεστη αξία 31.03.2009	259	35	273	567
31.12.09				
Αξία κτήσεως	304	256	321	881
Σωρευμένες αποσβέσεις	(65)	(232)	-	(297)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2009	239	24	321	584
01.01-31.03.2010				
Υπόλοιπο έναρξης	239	24	321	584
Προσθήκες	-	2	-	2
Αποσβέσεις περιόδου	(6)	(3)	-	(9)
Αναπόσβεστη αξία 31.03.2010	233	23	321	577

4.3 Επενδύσεις σε θυγατρικές

Οι επενδύσεις της Εταιρίας για τις 31/03/2010 και 31/12/2009 σε χιλ. ευρώ έχουν ως εξής:

ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €	31/03/2010	31/12/2009
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	27.666	27.416
Προσθήκες	-	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών	-	340
Απομειώσεις συμμετοχών	-	(90)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	27.666	27.666

4.3 Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις

Οι επενδύσεις του Ομίλου και της Εταιρίας σε συγγενείς εταιρίες κατά την 31/03/2010 και 31/12/2009 σε χιλ. ευρώ έχουν ως εξής:

ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/03/2010	31/12/2009	31/03/2010	31/12/2009
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	43.485	47.542	42.434	44.974
Προσθήκες		-	-	-
Μερίδιο αποτελεσμάτων	470	1.204	-	-
Επιστροφή μετοχικού κεφαλαίου	-	(2.540)	-	(2.540)
Μερίσματα	(2.639)	(2.721)	-	-
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	41.316	43.485	42.434	42.434

- Η μητρική εταιρία κατέχει 30.000 μετοχές της εταιρίας ΚΑΜΙΝΟΣ Α.Ε., μη εισηγμένης στο Χρηματιστήριο Αθηνών, που αντιστοιχεί στο 50% του μετοχικού της κεφαλαίου

Κατωτέρω παρατίθενται ορισμένα βασικά οικονομικά στοιχεία της συγγενούς εταιρίας.

ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €	Περιουσιακά στοιχεία	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Κέρδη (ζημιά)
31/03/10	1.159	979	-	(4)
31/12/09	1.964	981	44	(575)

- Η μητρική εταιρία κατέχει 20.353.776 μετοχές της εταιρίας TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π., (πρώην ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.), εισηγμένης στο Χρηματιστήριο Αθηνών που αντιστοιχεί στο 37,08% του μετοχικού της κεφαλαίου .

Κατωτέρω παρατίθενται ορισμένα βασικά οικονομικά στοιχεία της συγγενούς εταιρίας:

TRASTOR ΑΕΕΑΠ	Περιουσιακά στοιχεία	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Κέρδη
ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €				
31/03/10	117.205	9.559	1.946	1.272
31/12/09	124.940	12.528	5.699	4.023

4.4 Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Πρόκειται για τοποθετήσεις σε μετοχές, κυρίως στη εταιρία SATO Α.Ε. με μακροπρόθεσμο επενδυτικό ορίζοντα. Η κίνηση του λογαριασμού έχει ως εξής: ως εξής:

ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €	Ο Όμιλος	Η Εταιρία
Υπόλοιπο έναρξης 31/12/09	792	165
Μεταβολή εύλογης αξίας 01.01-31.03.10	(217)	(46)
Υπόλοιπο 31/03/10	575	119

4.5 Λοιπές απαιτήσεις

Οι Λοιπές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρίας αναλύονται ως εξής:

ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/03/2010	31/12/2009	31/03/2010	31/12/2009
Εμπορικές απαιτήσεις	537	2.387	920	894
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	8.876	9.113	-	-
Έξοδα επομένων χρήσεων	211	226	149	141
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	3	92	3	1
Σύνολο	9.627	11.818	1.072	1.036



Οι Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο του Ομίλου αφορούν κυρίως χρεωστικό υπόλοιπο ΦΠΑ από την μεταβίβαση του Εμπορικού Κέντρου επί της Πειραιώς 180 της θυγατρικής DORECO A.E.

4.6 Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμιακά διαθέσιμα του Ομίλου και της Εταιρίας αναλύονται ως εξής :

ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/03/2010	31/12/2009	31/03/2010	31/12/2009
Ταμείο	7	9	1	1
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	3.010	5.431	2.778	5.231
Σύνολο	3.017	5.440	2.779	5.232

4.7 Μετοχικό Κεφάλαιο

Κατά την 31η Μαρτίου 2010, το καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται σε 7.483.970 Ευρώ, διαιρούμενο σε 14.967.940 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 0,50 Ευρώ η κάθε μία.

Στις 31 Μαρτίου 2009 δεν κατέχονται μετοχές της Εταιρείας είτε από την ίδια είτε από θυγατρικές και συγγενείς επιχειρήσεις.

4.8 Λοιπά Αποθεματικά

Τα αποθεματικά του Ομίλου και της Εταιρίας αναλύονται ως εξής:

ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €€	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/03/2010	31/12/2009	31/03/2010	31/12/2009
Τακτικό αποθεματικό	2.331	2.331	2.331	2.331
Έκτακτα αποθεματικά	54	54	54	54
Αποθεματικό για παροχή μετοχών στους εργαζόμενους	417	417	417	417
Διαθέσιμα προς πώληση – αποθεματικό εύλογων αξιών	(3.522)	(3.325)	(229)	(183)
Αγορά δικαιωμάτων μειοψηφίας	1.018	1.018	-	-
Αφορολόγητα αποθεματικά	4.171	4.171	4.010	4.010
Σύνολο	4.469	4.666	6.583	6.629

Τα αποθεματικά φορολογικών νόμων δημιουργήθηκαν με βάση τις διατάξεις της φορολογικής νομοθεσίας οι οποίες, είτε παρέχουν τη δυνατότητα μετάθεσης της φορολογίας ορισμένων εισοδημάτων στο χρόνο της διανομής τους προς τους μετόχους, είτε παρέχουν φορολογικές ελαφρύνσεις ως κίνητρο διενέργειας επενδύσεων. Η φορολογική υποχρέωση, που θα συσσωρευτεί κατά τη διανομή των αποθεματικών αυτών θα αναγνωρισθεί κατά το χρόνο της λήψεως της απόφασης περί διανομής και σε σχέση με το ποσό της διανομής. Με βάση τα ισχύοντα κατά την 31.03.2010 ο εμπεριεχόμενος στα αποθεματικά αυτά φόρος εισοδήματος ανέρχεται σε € 1.272 χιλ. για τον όμιλο και € 1.221 χιλ. για την εταιρία.

4.9 Αποτελέσματα εις νέο

Στα Αποτελέσματα εις νέο του Ομίλου και της Εταιρίας συμπεριλαμβάνονται μη πραγματοποιηθέντα κέρδη, ποσού € 58.432 χιλ. για τον Όμιλο και € 20.900 χιλ. για την εταιρία, από την επιμέτρηση επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία τους. Η διανομή των κερδών αυτών, σύμφωνα με τις οδηγίες που εξέδωσε το διοικητικό συμβούλιο της ΕΛΤΕ στις 27/02/2006 αναφορικά με την διανομή κερδών από εταιρείες που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, συνιστάται να γίνεται με την ρευστοποίηση των επενδύσεων από τις οποίες προέκυψαν.

4.10 Δάνεια

Τα δάνεια του Ομίλου και της Εταιρείας έχουν χορηγηθεί από Ελληνικές τράπεζες και είναι σε ευρώ. 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.

Τα δάνεια του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται, ως εξής:

Ο Όμιλος	31/03/2010		31/12/2009	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Ποσά σε χιλ. €				
Τραπεζικά δάνεια	14.977	109.269	18.285	111.491
Υποχρεώσεις Χρηματοδοτικών μισθώσεων	179	3.449	172	3.495
Σύνολο δανείων	15.156	112.718	18.457	114.986

Η Εταιρία	31/03/2010		31/12/2009	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Ποσά σε χιλ. €				
Τραπεζικά δάνεια	14.352	101.694	18.194	103.291
Υποχρεώσεις Χρηματοδοτικών μισθώσεων	179	3.449	172	3.495
Σύνολο δανείων	14.531	105.143	18.366	106.786

Τα μακροπρόθεσμα δάνεια της εταιρίας, εκδόθηκαν για την χρηματοδότηση των επενδύσεων σε ακίνητα.

Ο Όμιλος στην τρέχουσα περίοδο, αποπλήρωσε υπάρχουσα δανειοδότηση ποσού € 5.530 χιλ.

Η λήξη των μακροπρόθεσμων δανείων έχει ως εξής:

ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/03/2010	31/12/2009	31/03/2010	31/12/2009
Μεταξύ 1 και 2 ετών	17.271	17.290	15.707	15.741
Μεταξύ 2 και 5 ετών	59.584	61.986	53.063	54.804
Πάνω από 5 έτη	45.876	46.780	45.876	46.780
Σύνολο	122.731	126.056	114.646	117.325
Μείον:				
Μελλοντικές χρηματοοικονομικές χρεώσεις	(13.462)	(14.565)	(12.952)	(14.034)
Υπόλοιπο	109.269	111.491	101.694	103.291

Το τελικό κόστος δανεισμού κυμαίνεται από 2.661% έως 6,75 % (επιτόκιο Euribor πλέον κυμαινόμενου περιθωρίου πλέον εισφοράς ν.128). Στα δάνεια του Ομίλου και της Εταιρείας υπάρχουν εμπράγματα εξασφαλίσεις (βλέπε Σημείωση 4.1).

4.11 Προμηθευτές

Οι Προμηθευτές του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

Ποσά σε χιλ. €	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/03/2010	31/12/2009	30/03/2010	31/12/2009
Ανοικτοί λογαριασμοί	1.455	2.978	279	382
Επιταγές πληρωτέες	5.231	5.602	2.787	3.119
Σύνολο	6.686	8.580	3.066	3.501

Οι οφειλές σε προμηθευτές περιλαμβάνουν κυρίως οφειλές σε εργολάβους και μελετητές για τις κατασκευαστικές εργασίες στα ακίνητα υπό εκτέλεση. Οι προμηθευτές και οι λοιπές υποχρεώσεις είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας και δεν βαρύνονται με τόκους. Οι εύλογες αξίες τους ταυτίζονται περίπου με τις λογιστικές αξίες τους.

4.12 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

Ποσά σε χιλ. €	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/03/2010	31/12/2009	31/03/2010	31/12/2009
Λοιπές υποχρεώσεις από φόρους -τέλη	154	182	145	167
Ασφαλιστικά ταμεία	22	27	11	20
Πιστωτές διάφοροι	1.942	1.144	1.959	14
Έσοδα επόμενων χρήσεων	328	744	29	342
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	805	585	757	582
Σύνολο	3.251	2.682	2.901	1.125

Τα έξοδα χρήσεως δουλευμένα, αφορούν κυρίως τόκους δανείων της τρέχουσας περιόδου.

Τα έσοδα επομένων χρήσεων αφορούν προκαταβολές ενοικίων του εμπορικού κέντρου.



4.13 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων

Τα έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων στον Όμιλο αφορούν μισθώματα του εμπορικού κέντρου ATHENS HEART επί της οδού Πειραιώς 180 και τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών στον όμιλο, αφορούν έσοδα του εμπορικού κέντρου που προέρχονται από έσοδα διαχείρισης, marketing και parking.

4.14 Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Η μεταβολή των εξόδων που σχετίζονται με επενδύσεις σε ακίνητα στον όμιλο, σε σχέση με την προηγούμενη περίοδο οφείλεται στο ότι το α τρίμηνο του 2009 επιβαρύνθηκε με αυξημένα έξοδα προβολής και διαφήμισης λόγω της λειτουργίας του εμπορικού κέντρου ATHENS HEART επί της οδού Πειραιώς 180.

4.15 Άλλα Έσοδα

Τα άλλα έσοδα στον όμιλο αφορούν κυρίως τιμολογήσεις κόστους κατασκευών προς τους μισθωτές του εμπορικού κέντρου.

4.16 Χρηματοοικονομικά έξοδα

Στα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρίας συμπεριλαμβάνονται :

ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/03/2010	31/03/2009	31/03/2010	31/03/2009
Τόκοι τραπεζικών δανείων	1.105	2.114	1.018	1.921
Τόκοι από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις	59	15	59	15
Λοιπά έξοδα χρηματοδοτήσεων	21	32	19	23
Σύνολο	1.185	2.161	1.096	1.959

4.17 Φόροι Εισοδήματος

Η φορολογική επιβάρυνση των αποτελεσμάτων προσδιορίστηκε ως εξής:

ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/03/2010	31/03/2009	31/03/2010	31/03/2009
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	542	69	1.721	557
Φόρος εισοδήματος (με συντελεστή (24%))	(130)	(17)	(413)	(139)
Διαφορά συντελεστή φορολογίας εισοδήματος	(107)		(64)	
Πρόβλεψη φόρου λογιστικών διαφορών	(29)	(29)	(18)	(18)
Φόροι μη φορολογούμενων εσόδων, εξόδων	21	116	522	669
Σύνολο φορολογικής επιβάρυνσης	(245)	70	27	512

Η μητρική Εταιρία έχει ελεγχθεί από φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2008 Οι θυγατρικές της έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές μέχρι και τη χρήση 2006..

Για τις ανέλεγκτες χρήσεις του 2007 , 2008 και 2009 η εταιρεία και οι θυγατρικές της έχουν πραγματοποιήσει προβλέψεις ύψους € 208 χιλ. και € 259 χιλ. αντίστοιχα για κάλυψη της πιθανότητας επιβολής πρόσθετων φόρων σε ενδεχόμενο έλεγχο από τις φορολογικές αρχές. Η Εταιρεία και οι θυγατρικές της θεωρούν ότι έχουν σχηματίσει επαρκείς προβλέψεις έναντι των πρόσθετων φόρων που πιθανόν να προκύψουν κατά τους μελλοντικούς φορολογικούς ελέγχους, βάσει των ευρημάτων των φορολογικών ελέγχων προηγούμενων ετών και προγενέστερων διερμηνειών των φορολογικών νόμων.

Οι κατωτέρω παρατιθέμενες χρήσεις των εταιριών του Ομίλου δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές.

Εταιρία	Εκκρεμείς χρήσεις
PASAL A.E	2009
E.ME.Λ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΕΙΩΝ ΛΑΥΡΙΟΥ Α.Ε.	2007- 2008-2009
PASAL CYPRUS LTD	2007- 2008-2009
MFGVR LTD	2008-2009
PASAL BEOGRAD	2008-2009
DEVART AE	2008-2009
SIBO AE	2008-2009
ARVEN AE	2008-2009
DORECO AE	2008-2009



4.18. Κέρδη ανά μετοχή

Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται με τη διαίρεση του αναλογούντος στους μετόχους του Ομίλου και της Εταιρίας κέρδους με τον σταθμισμένο μέσο όρο των σε κυκλοφορία μετοχών κατά τη διάρκεια της περιόδου.

ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €

	Ο Όμιλος		
	31/03/2010	31/03/2009	31/12/2009
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής	297	139	(22.276)
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	14.967.940	14.967.940	14.967.940
Βασικά και μειωμένα κέρδη/(ζημίες) κατά μετοχή σε ευρώ	0,0199	0,0094	(1,4882)

4.19. Συναλλαγές - Απαιτήσεις και Υποχρεώσεις από ή προς συνδεδεμένα μέρη

Οι ενδοεταιρικές συναλλαγές και τα ενδοεταιρικά υπόλοιπα της εταιρίας με συνδεδεμένες εταιρίες έχουν ως εξής:

ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	Ο Όμιλος				Η Εταιρία			
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
	31/03/10		01.01-31/03/10		31/03/10		01.01-31/03/10	
ΕΜΕΛ ΑΕ	-	-	-	-	55	1	1	-
PASAL CYPRUS LTD	-	-	-	-	1	-	-	-
DORECO ΑΕ	-	-	-	-	50.002	2.044	2	-
DEVART ΑΕ	-	-	-	-	162	1	1	-
SIBO ΑΕ	-	-	-	-	-	1	1	-
ARVEN	-	-	-	-	128	1	1	-
	-	-	-	-	50.348	2.046	5	-
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
	31/12/09		01.01-31/03/09		31/12/09		01.01-31/03/09	
ΕΜΕΛ ΑΕ	-	-	-	-	51	1	1	-
PASAL CYPRUS LTD	-	-	-	-	1	-	-	-
DORECO ΑΕ	-	-	-	-	50.260	1.158	1	-
DEVART ΑΕ	-	-	-	-	123	1	1	-
SIBO ΑΕ	-	-	-	-	-	1	1	-
ARVEN	-	-	-	-	123	1	1	-
REMBO Α.Ε.	-	-	-	-	-	-	1	-
Σύνολο	-	-	-	-	50.558	1.160	6	-
ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ	Ο Όμιλος				Η Εταιρία			
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
	31/03/10		01.01-31/03/10		31/03/10		01.01-31/03/10	
KAMINOS ΑΕ	-	-	-	-	-	-	400	-
SATO Α.Ε.	233	16.427	804	-	233	16.427	804	-
REMBO Α.Ε.	-	-	-	-	2	-	5	-
TRASTOR	-	-	-	-	-	-	-	-



A.E.E.A.Π.	-	-	-	-	25	7	2.270	-
Σύνολο	233	16.427	804	-	260	16.434	3.479	-
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
	31/12/09		01.01-31/03/09		31/12/09		01.01-31/03/09	
SATO A.E.	338	16.661	617	-	338	16.661	617	-
TRASTOR A.E.E.A.Π.	-	-	-	-	21	7	2.652	-
Σύνολο	338	16.661	617	-	359	16.668	3.269	-
ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ	Ο Όμιλος		Η Εταιρία					
	31/03/2010	31/03/2009	31/03/2010	31/03/2009				
Αμοιβές διευθυντικών στελεχών	92	87	92	87				
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	72	82	72	82				
Σύνολο	164	169	164	169				

- Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρία SATO αφορούν κατά € 548 χιλ. έσοδα από την εκμίσθωση επενδυτικών ακινήτων, κατά € 245χιλ. έσοδα από τεκμαρτά μισθώματα επί του κέντρου αποθήκευσης & διανομής στην Ελευσίνα και κατά € 11 χιλ. έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης έργου.
- Οι υποχρεώσεις της εταιρίας προς την SATO κατά € 359 χιλ. αφορούν εγγυήσεις ενοικίων οι οποίες απορρέουν από τις υφιστάμενες συμβάσεις μίσθωσης και που καταβάλλονται σύμφωνα με τους συνήθεις όρους της αγοράς.
Επίσης ποσό € 16.068 χιλ. αφορά την προεξόφληση των μελλοντικών μισθωμάτων επί του κέντρου αποθήκευσης & διανομής στην Ελευσίνα που κατασκεύασε με δικά της έξοδα η μισθώτρια του οικοπέδου, εταιρία SATO AE.
- Η μεταβίβαση του εμπορικού κέντρου Athens Heart από την PASAL προς την θυγατρική εταιρία ειδικού σκοπού DORECO SA έναντι τιμήματος € 50.000 χιλ πλέον 19% ΦΠΑ, η οποία πραγματοποιήθηκε στις 2 Δεκεμβρίου 2008 δημιούργησε υποχρέωση ύψους € 50.002 χιλ. της DORECO προς την PASAL, η οποία παρουσιάζεται την 31/03/2010, και θα εξοφληθεί μέσω ομολογιακού δανείου € 55.000 χιλ. της ETE προς την DORECO, το οποίο αντικαθιστά το υφιστάμενο ομολογιακό δάνειο ύψους € 49.500 χιλ. .

Οι υπηρεσίες από και προς συνδεδεμένα μέρη, καθώς και οι πωλήσεις και αγορές αγαθών, γίνονται σύμφωνα με τους όρους που ισχύουν για μη συνδεδεμένα μέρη με την εξαίρεση μεταβίβασης ακινήτων σε θυγατρικές εταιρίες ειδικού σκοπού (SPV) Δεν υπάρχουν επισφαλείς απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη.

4.20. Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις

Ο Όμιλος έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις σε σχέση με τράπεζες (Σημείωση 4.10), λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνηθούς δραστηριότητας από τις οποίες δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις επιβαρύνσεις. Οι δοθείσες εγγυήσεις αναλύονται ως εξής:

ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/03/2010	31/12/2009	31/03/2010	31/12/2009
Εγγυήσεις για εξασφάλιση καλής εκτέλεσης συμβάσεων με πελάτες και προμηθευτές	9.360	9.576	2.263	2.326
Παραχωρημένες υποθήκες & προσημειώσεις σε Οικόπεδα και Κτίρια	157.610	155.610	86.120	84.120
Εγγυήσεις σε Τράπεζες υπέρ θυγατρικών	3.200	3.200	3.200	3.200
Σύνολο	170.170	168.386	91.583	89.646

-Οι εγγυήσεις για εξασφάλιση καλής εκτέλεσης συμβάσεων με πελάτες και προμηθευτές αφορούν εγγυητικές επιστολές τραπεζών.

-Υπάρχουν διάφορες δικαστικές υποθέσεις των εταιριών του Ομίλου από τις οποίες δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές επιπλέον επιβαρύνσεις.



Η θυγατρική του Ομίλου ΕΜΕΛ SA έκανε προσφυγή ενώπιον του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου εναντίον του Ελληνικού Δημοσίου, αφού εξάντλησε όλα τα διαθέσιμα ένδικα μέσα, για προσβολή περιουσιακών της δικαιωμάτων διεκδικώντας εκτάσεις 147 στρεμμάτων εντός των ορίων του Δήμου Λαυρίου, τις οποίες δώρισε το 1993 στο Δήμο Λαυρίου η ΕΜΕΛ, υπό τη διαλυτική αίρεση ότι ο Δήμος εντός προθεσμίας 3 ετών, θα κινούσε και θα ολοκλήρωνε τη διαδικασία εκπόνησης και υποβολής στο ΥΠΕΧΩΔΕ πολεοδομικής μελέτης, για την ένταξη δύο άλλων ακινήτων ιδιοκτησίας της ΕΜΕΛ τα οποία βρίσκονται κοντά στο λιμάνι στην περιοχή των Παλαιών Σφαγείων, στο ΓΠΣ του Λαυρίου, και τον χαρακτηρισμό της περιοχής στην οποία ευρίσκονται αυτά ως περιοχή με χρήση Γενικής Κατοικίας. Ο Δήμος Λαυρίου δεν ενήργησε εντός της πιο πάνω προθεσμίας, με αποτέλεσμα η εταιρεία να θεωρεί ότι δεν πληρώθηκε η συμφωνούμενη διαλυτική αίρεση, και να ζητεί την επάνοδο της κυριότητας των δωρηθέντων ακινήτων στην ΕΜΕΛ.

Η εταιρεία δεν έχει εμφανίσει μέχρι σήμερα την σχετική απαίτηση στις οικονομικές της καταστάσεις.

Η απόφαση αναμένεται σε διάστημα 1,5 έτους περίπου και θα είναι αμετάκλητη και άμεσα εκτελεστή.

4.21. Γεγονότα μεταγενέστερα των Οικονομικών Καταστάσεων.

- (α) Σύμφωνα με το Νόμο 3845/2010 για την εφαρμογή του «Μηχανισμού στήριξης της Ελληνικής Οικονομίας» η εταιρία του ομίλου ΕΜΕΛ Α.Ε θα κληθεί να καταβάλει έκτακτη εισφορά επί των κερδών της χρήσης 2009, η οποία θα βαρύνει το πρώτο εξάμηνο της χρήσεως 2010. Το ποσό θα ανέλθει σε 44 χιλ. ευρώ. Καμμία άλλη εταιρία του ομίλου δεν έχει επιβάρυνση από την εφαρμογή του ανωτέρω νόμου.
- (β) Εντός της χρήσης 2010 τροποποιήθηκε το καθεστώς φορολογίας των εταιρειών, με το Νόμο 3842/23.04.2010, βάσει του οποίου ο φόρος εισοδήματος:
 - (i) Για τα μη διανεμόμενα κέρδη ανέρχεται σε 24% (μειούμενος κατά μία μονάδα ετησίως μέχρις ότου φθάσει το 20% στο 2014).
 - (ii) Για τα διανεμόμενα κέρδη ανέρχεται σε 40%.

Οι παρούσες ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 19 Μαΐου 2010 και έχουν υπογραφεί , από τους κάτωθι:

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.
& ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ**

**Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.
& ΓΕΝΙΚΟΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ**

**Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ**

**Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ**

ΣΩΤΗΡΙΟΣ ΘΕΟΔΩΡΙΔΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ - 287935

ΑΝΔΡΕΑΣ ΚΑΨΑΛΗΣ
Α.Δ.Τ. Ν - 087640

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΗ- 093898

ΜΑΡΙΑ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ
Α.Δ.Τ. Λ - 034645