



# TRASTOR

**TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ  
ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

## **Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις**

της περιόδου  
από 1 Ιανουαρίου έως 30 Σεπτεμβρίου 2009

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής  
Αναφοράς

Οι συνημμένες ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. την 27η Οκτωβρίου 2009 και έχουν αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση [www.trastor-reic.gr](http://www.trastor-reic.gr)



## Πίνακας Περιεχομένων

	Σελίδα
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	2
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	3
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	4
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	5
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΣΥΝΟΠΤΙΚΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	6
2 ΓΕΝΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	6
2.1 Βάση κατάρτισης ενδιάμεσων συνοπτικών οικονομικών καταστάσεων	6
2.2 Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες της ΔΕΕΧΠ	6
3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	7
3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	7
3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	8
4 ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ	8
5 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	9
6 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	10
7 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ	10
8 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	10
9 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	10
10 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	10
11 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	11
12 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	11
13 ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	11
14 ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	11
15 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	11
16 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	11
17 ΕΠΟΧΙΚΟΤΗΤΑ	11
18 ΑΝΑΤΑΞΙΝΟΜΗΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ	11

**ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ**

	Σημείωση	30.09.2009	31.12.2008
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Ενσώματα πάγια		170.570,09	179.350,07
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		8.741,50	7.045,52
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	96.091.894,00	95.625.737,00
Λοιπές απαιτήσεις	8	45.928,56	42.928,56
		<b>96.317.134,15</b>	<b>95.855.061,15</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Απαιτήσεις από πελάτες	7	268.312,38	128.009,91
Λοιπές απαιτήσεις	8	112.136,87	24.523,16
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		16.887.920,73	20.350.035,06
		<b>17.268.369,98</b>	<b>20.502.568,13</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>		<b>113.585.504,13</b>	<b>116.357.629,28</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ &amp; ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
<b>Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο		62.023.711,20	62.023.711,20
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		163.190,75	163.190,75
Αποθεματικά		2.064.712,09	2.064.712,09
Κέρδη εις νέο		48.595.435,68	51.272.574,05
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>112.847.049,72</b>	<b>115.524.188,09</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		16.195,72	14.719,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		102.102,76	102.102,76
		<b>118.298,48</b>	<b>116.821,76</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	9	563.666,02	429.077,59
Φόρος εισοδήματος	10	56.489,91	287.541,84
		<b>620.155,93</b>	<b>716.619,43</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>738.454,41</b>	<b>833.441,19</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ &amp; ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>		<b>113.585.504,13</b>	<b>116.357.629,28</b>

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

	Σημείωση	01.01.2009-30.09.2009	01.01.2008-30.09.2008	01.07.2009-30.09.2009	01.07.2008-30.09.2008
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων		5.233.029,68	5.471.814,95	1.751.178,33	1.715.169,50
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	6	466.157,00	2.255.606,56	0,00	0,00
Κέρδη από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων		0,00	830.743,00	0,00	0,00
Έσοδα από τόκους		238.501,58	520.266,65	50.200,82	213.625,23
<b>Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων</b>		<b>5.937.688,26</b>	<b>9.078.431,16</b>	<b>1.801.379,15</b>	<b>1.928.794,73</b>
Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	11	(506.761,26)	(552.446,28)	(139.162,45)	(156.293,26)
Δαπάνες προσωπικού		(81.573,51)	(49.626,24)	(59.561,27)	(16.944,99)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	12	(651.260,94)	(931.553,44)	(393.520,14)	(385.965,99)
Αποσβέσεις		(31.802,40)	(646,20)	(12.076,50)	(215,40)
<b>Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων</b>		<b>(1.271.398,11)</b>	<b>(1.534.272,16)</b>	<b>(604.320,36)</b>	<b>(559.419,64)</b>
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>4.666.290,15</b>	<b>7.544.159,00</b>	<b>1.197.058,79</b>	<b>1.369.375,09</b>
Φόρος εισοδήματος	10	(207.957,32)	(429.299,21)	(56.489,91)	(148.382,65)
<b>Κέρδη μετά από φόρους</b>		<b>4.458.332,83</b>	<b>7.114.859,79</b>	<b>1.140.568,88</b>	<b>1.220.992,44</b>
Λοιπά συνολικά έσοδα		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους</b>		<b>4.458.332,83</b>	<b>7.114.859,79</b>	<b>1.140.568,88</b>	<b>1.220.992,44</b>
<b>Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)</b>					
Βασικά	13	0,0812	0,1296	0,0208	0,0222

**ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ**

Σημείωση	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2008</b>	<b>62.023.711,20</b>	<b>163.190,75</b>	<b>1.759.428,18</b>	<b>48.741.871,36</b>	<b>112.688.201,49</b>
Μερίσματα διανεμηθέντα χρήσης 2007	-	-	-	(7.135.471,20)	(7.135.471,20)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους 01.01.2008 – 30.09.2008	-	-	-	7.114.859,79	7.114.859,79
<b>Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2008</b>	<b>62.023.711,20</b>	<b>163.190,75</b>	<b>1.759.428,18</b>	<b>48.721.259,95</b>	<b>112.667.590,08</b>
<b>Υπόλοιπο έναρξης την 1 Οκτωβρίου 2008</b>	<b>62.023.711,20</b>	<b>163.190,75</b>	<b>1.759.428,18</b>	<b>48.721.259,95</b>	<b>112.667.590,08</b>
Μεταφορά κερδών σε τακτικό αποθεματικό	-	-	305.283,91	(305.283,91)	0,00
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους 01.10.2008 – 31.12.2008	-	-	-	2.856.598,01	2.856.598,01
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2008</b>	<b>62.023.711,20</b>	<b>163.190,75</b>	<b>2.064.712,09</b>	<b>51.272.574,05</b>	<b>115.524.188,09</b>
<b>Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2009</b>	<b>62.023.711,20</b>	<b>163.190,75</b>	<b>2.064.712,09</b>	<b>51.272.574,05</b>	<b>115.524.188,09</b>
Μερίσματα διανεμηθέντα χρήσης 2008	14	-	-	(7.135.471,20)	(7.135.471,20)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους 01.01.2009 – 30.09.2009	-	-	-	4.458.332,83	4.458.332,83
<b>Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2009</b>	<b>62.023.711,20</b>	<b>163.190,75</b>	<b>2.064.712,09</b>	<b>48.595.435,68</b>	<b>112.847.049,72</b>

**ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ**

<u>Σημείωση</u>	<u>01.01.2009-30.09.2009</u>	<u>01.01.2008-30.09.2008</u>
<b><u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u></b>		
Κέρδη προ φόρων	4.666.290,15	7.544.159,00
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u>		
Αποσβέσεις	31.802,40	646,20
Προβλέψεις	230.497,72	2.291,22
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	6 (466.157,00)	(2.255.606,56)
Κέρδη από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	0,00	(830.743,00)
Έσοδα από τόκους	(238.501,58)	(520.266,65)
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</u>		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(459.937,18)	119.340,18
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	131.368,07	(110.161,92)
Μείον :		
Καταβλημένοι φόροι	(439.009,25)	(563.955,67)
<b>Σύνολο εισροών από λειτουργικές δραστηριότητες</b>	<b>3.456.353,33</b>	<b>3.385.702,80</b>
<b><u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u></b>		
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	0,00	(891.962,44)
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	0,00	9.680.000,00
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων	(24.718,40)	-
Τόκοι εισπραχθέντες	238.501,58	520.266,65
<b>Σύνολο εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες</b>	<b>213.783,18</b>	<b>9.308.304,21</b>
<b><u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</u></b>		
Μερίσματα πληρωθέντα	(7.132.250,84)	(7.131.975,76)
<b>Σύνολο (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>	<b>(7.132.250,84)</b>	<b>(7.131.975,76)</b>
<b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) του ταμείου και ταμειακών ισοδυνάμων</b>	<b>(3.462.114,33)</b>	<b>5.562.031,25</b>
<b>Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα έναρξης περιόδου</b>	<b>20.350.035,06</b>	<b>13.644.172,47</b>
<b>Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα λήξης περιόδου</b>	<b>16.887.920,73</b>	<b>19.206.203,72</b>

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

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.

Με την υπ' αριθμ. Κ2-4360 / 27.4.2009 απόφαση του Υπ.Ανάπτυξης, εγκρίθηκε και καταχωρήθηκε στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών η τροποποίηση του καταστατικού της Εταιρείας σχετικά με την αλλαγή της επωνυμίας σε "TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ" όπως είχε αποφασιστεί από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της, της 25.2.2009.

Οι παρούσες ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 27 Οκτωβρίου 2009.

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται, με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις των παρακάτω εταιριών : α) της εισηγμένης "PASAL DEVELOPMENT S.A. 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 %

**2 ΓΕΝΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

Έχουν χρησιμοποιηθεί οι ίδιες λογιστικές αρχές και μέθοδοι υπολογισμού με τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2008.

**2.1 Βάση κατάρτισης των ενδιάμεσων συνοπτικών οικονομικών καταστάσεων**

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις της περιόδου που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2009 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 34 «Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις» και πρέπει να εξετάζονται σε συνάρτηση με τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2008, οι οποίες συντάχθηκαν με βάση τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα.

**2.2 Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες της ΔΕΕΧΠ**

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

Πρότυπα υποχρεωτικά για τη χρήση 31 Δεκεμβρίου 2009

ΔΛΠ 1 (Αναθεωρημένο) «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων»

Το ΔΛΠ 1 έχει αναθεωρηθεί για να αναβαθμίσει τη χρησιμότητα των πληροφοριών που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Το αναθεωρημένο πρότυπο δεν επιτρέπει την παρουσίαση των στοιχείων εσόδων και εξόδων (που δεν αποτελούν συναλλαγές με μετόχους) στην κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων, αλλά απαιτεί αυτές τις συναλλαγές να παρουσιάζονται ξεχωριστά από τις συναλλαγές με τους μετόχους. Όλες οι συναλλαγές με μη μετόχους πρέπει να εμφανίζονται σε μία κατάσταση απόδοσης (performance statement). Οι οικονομικές οντότητες μπορούν να επιλέξουν να παρουσιάζουν είτε μία κατάσταση (κατάσταση συνολικού εισοδήματος) είτε δύο καταστάσεις (κατάσταση αποτελεσμάτων και κατάσταση συνολικού εισοδήματος). Η Εταιρεία έχει αποφασίσει να παρουσιάζει μία κατάσταση. Οι ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση τις απαιτήσεις του αναθεωρημένου προτύπου.

ΔΠΧΑ 8 «Κλάδοι Δραστηριοτήτων»

Το πρότυπο αυτό αντικαθιστά το ΔΛΠ 14, σύμφωνα με το οποίο οι τομείς αναγνωρίζονταν και παρουσιάζονταν με βάση μια ανάλυση απόδοσης και κινδύνου. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 8 οι τομείς αποτελούν συστατικά μιας οικονομικής οντότητας που εξετάζονται τακτικά από το Διευθύνοντα Σύμβουλο / Διοικητικό Συμβούλιο της οικονομικής οντότητας (Chief Operating Decision Maker) και παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις με βάση αυτήν την εσωτερική κατηγοριοποίηση. Η τροποποίηση δεν έχει καμία επίδραση στον αριθμό των τομέων που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

ΔΛΠ 23 (Τροποποίηση) «Κόστος Δανεισμού»

Το πρότυπο αντικαθιστά την προηγούμενη έκδοση του ΔΛΠ 23. Η βασική διαφορά σε σχέση με την προηγούμενη έκδοση αφορά στην κατάργηση της επιλογής αναγνώρισης ως εξόδου του κόστους δανεισμού που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού, για τα οποία απαιτείται ένα σημαντικό χρονικό διάστημα προκειμένου να μπορέσουν να λειτουργήσουν ή να πωληθούν. Η τροποποίηση δεν έχει εφαρμογή στην Εταιρεία.

ΔΠΧΑ 2 (Τροποποίηση) «Παροχές που Εξαρτώνται από την Αξία των Μετοχών» – Προϋποθέσεις Κατοχύρωσης και Ακυρώσεις

Η τροποποίηση διευκρινίζει τον ορισμό των «προϋποθέσεων της κατοχύρωσης (vesting conditions)», με την εισαγωγή του όρου «προϋποθέσεις μη κατοχύρωσης (non-vesting conditions)» για όρους που δεν αποτελούν όρους υπηρεσίας ή όρους απόδοσης. Επίσης, διευκρινίζεται ότι όλες οι ακυρώσεις είτε προέρχονται από την ίδια την οντότητα είτε από τα συμβαλλόμενα μέρη, πρέπει να έχουν την ίδια λογιστική αντιμετώπιση. Η τροποποίηση δεν έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 32 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση» και ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων» - Χρηματοοικονομικά Μέσα διαθέσιμα από τον κάτοχο (ή "puttable" μέσο)



Η τροποποίηση στο ΔΛΠ 32 απαιτεί ορισμένα χρηματοοικονομικά μέσα διαθέσιμα από τον κάτοχο («puttable») και υποχρεώσεις που προκύπτουν κατά την ρευστοποίηση, να καταταχθούν ως Ίδια Κεφάλαια εάν πληρούνται συγκεκριμένα κριτήρια. Η τροποποίηση στο ΔΛΠ 1 απαιτεί γνωστοποίηση συγκεκριμένων πληροφοριών αναφορικά με τα «puttable» μέσα που κατατάσσονται ως Ίδια Κεφάλαια. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**ΔΛΠ 39 (Τροποποιημένο) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και Ετιμείρηση» – Αντισταθμισμένα στοιχεία που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της λογιστικής αντιστάθμισης**

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

Διερμηνείες υποχρεωτικές για τη χρήση 31 Δεκεμβρίου 2009

**ΔΕΕΧΑ 13 – Προγράμματα Πιστότητας Πελατών**

Η διερμηνεία διασαφηνίζει τον χειρισμό των εταιριών που χορηγούν κάποιας μορφής επιβράβευση πιστότητας όπως “πόντους” ή “ταξιδιωτικά μίλια” σε πελάτες που αγοράζουν αγαθά ή υπηρεσίες. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στην Εταιρεία.

**ΔΕΕΧΑ 15 – Συμφωνίες για την κατασκευή ακίνητης περιουσίας**

Η διερμηνεία αναφέρεται στους υφιστάμενους διαφορετικούς λογιστικούς χειρισμούς για τις πωλήσεις ακίνητης περιουσίας. Μερικές οικονομικές οντότητες αναγνωρίζουν το έσοδο σύμφωνα με το ΔΛΠ 18 (δηλ. όταν μεταφέρονται οι κίνδυνοι και τα οφέλη κυριότητας της ακίνητης περιουσίας) και άλλες αναγνωρίζουν το έσοδο ανάλογα με το στάδιο ολοκλήρωσης της ακίνητης περιουσίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 11. Η διερμηνεία διασαφηνίζει ποιο πρότυπο πρέπει να εφαρμοστεί σε κάθε περίπτωση. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στην Εταιρεία.

**ΔΕΕΧΑ 16 - Αντισταθμίσεις μιας καθαρής επένδυσης σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό**

Η διερμηνεία έχει εφαρμογή σε μία οικονομική οντότητα που αντισταθμίζει τον κίνδυνο ξένου νομίσματος που προκύπτει από καθαρή επένδυση της σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό και πληρεί τους όρους για λογιστική αντιστάθμιση σύμφωνα με το ΔΛΠ 39. Η διερμηνεία παρέχει οδηγίες σχετικά με τον τρόπο με τον οποίο μία οικονομική οντότητα πρέπει να καθορίσει τα ποσά που αναταξινομούνται από τα ίδια κεφάλαια στα αποτελέσματα τόσο για το μέσο αντιστάθμισης όσο και για το αντισταθμιζόμενο στοιχείο. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στην Εταιρεία, καθώς η Εταιρεία δεν εφαρμόζει λογιστική αντιστάθμισης για οποιαδήποτε επένδυση σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό.

Πρότυπα υποχρεωτικά μετά από τη χρήση 31 Δεκεμβρίου 2009

**ΔΠΧΑ 3 (Αναθεωρημένο) «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» και ΔΛΠ 27 (Τροποποιημένο) «Ενοποιημένες και Ιδιαίτερες Οικονομικές Καταστάσεις» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουλίου 2009)**

Το αναθεωρημένο ΔΠΧΑ 3 εισάγει μια σειρά αλλαγών στο λογιστικό χειρισμό συνενώσεων επιχειρήσεων οι οποίες θα επηρεάσουν το ποσό της αναγνωρισθείσας υπεραξίας, τα αποτελέσματα της αναφερόμενης περιόδου στην οποία πραγματοποιείται η απόκτηση επιχειρήσεων και τα μελλοντικά αποτελέσματα. Αυτές οι αλλαγές περιλαμβάνουν την εξοδότηση δαπανών που σχετίζονται με την απόκτηση και την αναγνώριση μεταγενέστερων μεταβολών στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου τιμήματος (“contingent consideration”) στα αποτελέσματα. Το τροποποιημένο ΔΛΠ 27 απαιτεί συναλλαγές που οδηγούν σε αλλαγές ποσοστών συμμετοχής σε θυγατρική να καταχωρούνται στην καθαρή θέση. Επιπλέον, το τροποποιημένο πρότυπο μεταβάλλει το λογιστικό χειρισμό για τις ζημιές που πραγματοποιούνται από θυγατρική εταιρεία καθώς και της απώλειας του ελέγχου θυγατρικής. Όλες οι αλλαγές των ανωτέρω προτύπων θα εφαρμοστούν μελλοντικά και θα επηρεάσουν μελλοντικές αποκτήσεις και συναλλαγές με μετόχους μειοψηφίας. Το πρότυπο δεν έχει εφαρμογή στην Εταιρεία.

Διερμηνείες υποχρεωτικές μετά από τη χρήση 31 Δεκεμβρίου 2009

**ΔΕΕΧΑ 17- Διανομή μη χρηματικών περιουσιακών στοιχείων στους μετόχους » (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουλίου 2009)**

Η διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση στον λογιστικό χειρισμό των ακόλουθων μη αμοιβαίων (non-reciprocal) διανομών στοιχείων ενεργητικού από την οικονομική οντότητα στους μετόχους που ενεργούν υπό την ιδιότητά τους ως μέτοχοι : α) διανομές μη χρηματικών στοιχείων ενεργητικού και β) διανομές που δίνουν στους μετόχους την επιλογή απολαβής είτε μη χρηματικών στοιχείων ενεργητικού είτε μετρητών. Η Εταιρεία θα εφαρμόσει την διερμηνεία από την ημέρα που τίθενται σε εφαρμογή.

**ΔΕΕΧΑ 18- «Μεταβιβάσεις περιουσιακών στοιχείων από πελάτες » (εφαρμόζεται σε μεταβιβάσεις περιουσιακών στοιχείων που ελήφθησαν την ή μετά την 1η Ιουλίου 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 στην Εταιρεία.

### **3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ**

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

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

#### **3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές**

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

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

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

(i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.

(ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές.

(iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

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

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

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης του ισολογισμού. Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις της Διοίκησης για τον προσδιορισμό της «εύλογης αξίας» είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια στην αγορά, κενές 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.

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

## 4 ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ

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

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

Η Εταιρεία 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:

01.01.2009-30.09.2009	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	842.142,70	3.740.130,19	530.788,68	119.968,11	0,00	5.233.029,68
Κέρδη από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	116.594,00	393.146,00	22.147,00	(65.730,00)	0,00	466.157,00
Κέρδη από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	958.736,70	4.133.276,19	552.935,68	54.238,11	0,00	5.699.186,68
Χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα (καθαρό)	0,00	0,00	0,00	0,00	238.501,58	238.501,58
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	(81.552,24)	(362.190,40)	(51.401,03)	(11.617,59)	(764.636,85)	(1.271.398,11)
Κέρδη προ φόρων	<b>877.184,46</b>	<b>3.771.085,79</b>	<b>501.534,65</b>	<b>42.620,52</b>	<b>(526.135,27)</b>	<b>4.666.290,15</b>
Φόρος εισοδήματος	(32.362,18)	(108.572,08)	(21.346,09)	(14.592,06)	(31.084,90)	(207.957,32)
Κέρδη μετά από φόρους	<b>844.822,28</b>	<b>3.662.513,72</b>	<b>480.188,55</b>	<b>28.028,46</b>	<b>(557.220,17)</b>	<b>4.458.332,83</b>

**30.09.2009**

Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	17.319.844,00	58.985.436,00	11.596.984,00	7.927.630,00	179.311,59	96.009.205,59
Κεφαλαιουχικές δαπάνες	262.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	262.000,00
	17.581.844,00	58.985.436,00	11.596.984,00	7.927.630,00	179.311,59	96.271.205,59
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	269.842,85	0,00	0,00	58.535,03	16.985.920,66	17.314.298,54
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	17.851.686,85	58.985.436,00	11.596.984,00	7.986.165,03	17.165.232,25	113.585.504,13
Σύνολο υποχρεώσεων	102.102,76	0,00	0,00	0,00	636.351,65	738.454,41

**01.01.2008-30.09.2008**

	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	794.322,16	4.022.824,39	537.952,17	116.716,23	0,00	5.471.814,95
Κέρδη από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	(669.460,00)	2.262.246,56	390.812,00	272.008,00	0,00	2.255.606,56
Κέρδη από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	0,00	374.808,00	455.935,00	0,00	0,00	830.743,00
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	124.862,16	6.659.878,95	1.384.699,17	388.724,23	0,00	8.558.164,51
Χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα (καθαρό)	0,00	0,00	0,00	0,00	520.266,65	520.266,65
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	(80.196,48)	(406.153,06)	(54.312,82)	(11.783,92)	(981.825,88)	(1.534.272,16)
Κέρδη προ φόρων	<b>44.665,68</b>	<b>6.253.725,89</b>	<b>1.330.386,35</b>	<b>376.940,31</b>	<b>(461.559,23)</b>	<b>7.544.159,00</b>
Φόρος εισοδήματος	(65.491,41)	(218.940,44)	(42.882,03)	(28.975,05)	(73.010,28)	(429.299,21)
Κέρδη μετά από φόρους	<b>(20.825,72)</b>	<b>6.034.785,45</b>	<b>1.287.504,32</b>	<b>347.965,26</b>	<b>(534.569,51)</b>	<b>7.114.859,79</b>

**31.12.2008**

Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	17.203.250,00	58.592.290,00	11.574.837,00	7.993.360,00	186.395,59	95.550.132,59
Κεφαλαιουχικές δαπάνες	262.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	262.000,00
	17.465.250,00	58.592.290,00	11.574.837,00	7.993.360,00	186.395,59	95.812.132,59
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	105.603,44	0,00	0,00	58.535,03	20.381.358,22	20.545.496,69
Σύνολο ενεργητικού	17.570.853,44	58.592.290,00	11.574.837,00	8.051.895,03	20.567.753,81	116.357.629,28
Σύνολο Υποχρεώσεων	102.102,76	0,00	0,00	0,00	731.338,43	833.441,19

**5 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ**

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

	<b>30.09.2009</b>		<b>01.01.2009-30.09.2009</b>	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
PASAL DEVELOPMENT S.A.	0,00	0,00	0,00	34.200,00
Τράπεζα Πειραιώς	16.882.709,46	0,00	3.937.498,68	194,90
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη (θυγατρικές εταιρείες Τρ.Πειραιώς)	0,00	96.289,89	0,00	277.495,60
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>16.882.709,46</b>	<b>96.289,89</b>	<b>3.937.498,68</b>	<b>311.890,50</b>

	<b>31.12.2008</b>		<b>01.01.2008-30.09.2008</b>	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
PASAL DEVELOPMENT S.A.	0,00	0,00	0,00	0,00
Τράπεζα Πειραιώς	20.225.774,27	974,85	4.538.103,82	487.147,62
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη (θυγατρικές εταιρείες Τρ.Πειραιώς)	0,00	101.480,92	0,00	280.448,09
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>20.225.774,27</b>	<b>102.455,77</b>	<b>4.538.103,82</b>	<b>767.595,71</b>

Οι απαιτήσεις από την Τράπεζα Πειραιώς, αφορούν καταθέσεις, ενώ τα έσοδα αφορούν μισθώματα επενδυτικών ακινήτων. Τα έξοδα, τόσο με την Τράπεζα Πειραιώς όσο και με τα λοιπά συνδεδεμένα μέρη, αφορούν παροχή υπηρεσιών, διαχείριση ακινήτων και εργασίες ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας.

**ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗ**

Για την περίοδο από 01.01.2009 έως 30.09.2009, οι μικτές αμοιβές των μελών του Δ.Σ. ανήλθαν στο ποσό των € 54.889,90 έναντι € 30.094,56 της περιόδου 01.01.2008 έως 30.09.2008.

**6 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ**

Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε ακίνητα αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>30.09.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Υπόλοιπο έναρξης	<b>95.625.737,00</b>	<b>99.717.252,00</b>
Αγορές	0,00	891.962,44
Κέρδη από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	466.157,00	3.865.779,56
Κόστος πωληθέντων	0,00	(8.849.257,00)
<b>Υπόλοιπο λήξης</b>	<b>96.091.894,00</b>	<b>95.625.737,00</b>

Επί των ακινήτων της Εταιρείας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη. Η Εταιρεία έχει την πλήρη κυριότητα επί των ακινήτων της, εκτός της κατά 50% εξ αδιαίρετου ιδιοκτησίας της στο ακίνητο επί της Λ.Συγγρού 87 στην Αθήνα.

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας έγινε στις 30.06.2009 με βάση την από 07.07.2009 έκθεση εκτίμησης του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999. Τα κέρδη που προέκυψαν από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες, ανήλθαν σε € 466.157,00.

Για 4 ακίνητα της Εταιρείας (πρατήρια υγρών καυσίμων), υπάρχουν σε εκκρεμότητα αιτήσεις απαλλοτρίωσης για βελτίωση οδικών δικτύων (Ελληνικού Δημοσίου και Δήμων), για τμήμα των οικοπέδων. Επειδή από τις παραπάνω αίτησεις δεν προκύπτει το ποσοστό ή το μέγεθος του τμήματος των οικοπέδων που θα απαλλοτριωθούν, δεν μπορεί να εκτιμηθεί στο παρόν στάδιο, ούτε κατά προσέγγιση, το ύψος των αποζημιώσεων που θα λάβει η Εταιρεία.

**7 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ**

	<u>30.09.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Πελάτες - Μισθωτές ακινήτων	268.312,38	128.009,91
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>268.312,38</b>	<b>128.009,91</b>

**8 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ**

<b>Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις</b>	<u>30.09.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Εγγυήσεις δοθείσες	45.928,56	42.928,56
<b>Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις</b>	<u>30.09.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Χρεώστες διάφοροι	261.447,39	20.129,09
Έξοδα επόμενων περιόδων	30.554,40	4.394,07
Έσοδα περιόδου εισπρακτέα	40.950,00	0,00
Γραμμάτια εισπρακτέα	8.206,08	0,00
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς χρεώστες (Σημείωση 12)	(229.021,00)	0,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>112.136,87</b>	<b>24.523,16</b>

**9 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ**

	<u>30.09.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Χαρτόσημο & ΟΓΑ μισθωμάτων	166.420,34	228.014,25
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	96.289,89	102.455,77
Μερίσματα πληρωτέα	14.059,56	10.839,20
Πιστωτές διάφοροι	286.896,23	87.768,37
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>563.666,02</b>	<b>429.077,59</b>

**10 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 προαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές και επομένως δεν υφίστανται προσωρινές φορολογικές διαφορές, που να δημιουργούν αντίστοιχη αναβαλλόμενη φορολογία. Το ποσό των € 207.957,32 αφορά φόρο για την περίοδο 01.01.2009 30.09.2009, με βάση τις επενδύσεις και τα διαθέσιμα της 30.09.2009 και αναλύεται σε € 151.467,41 που αφορά φόρο πρώτου εξαμήνου και έχει ήδη αποδοθεί στο Δημόσιο και € 56.489,91, που αφορά πρόβλεψη Γ τριμήνου. Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2005.

**11 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Τα λειτουργικά έξοδα ακινήτων αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>01.01-30.09.2009</u>	<u>01.01-30.09.2008</u>
Αμοιβές διαχείρισης ακινήτων	215.157,90	224.363,82
Αμοιβές εκτιμητών	54.000,00	68.234,80
Ασφάλιστρα	96.453,57	94.003,89
Συντηρήσεις - κοινόχρηστα	76.594,91	84.712,99
Ενιαίο τέλος ακινήτων-Λοιπά έξοδα	64.554,88	81.130,78
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>506.761,26</b>	<b>552.446,28</b>

**12 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ**

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>01.01-30.09.2009</u>	<u>01.01-30.09.2008</u>
Φόροι - τέλη	97.469,80	161.593,65
Έξοδα δημοσιεύσεων	37.471,01	33.927,99
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	54.889,90	30.094,56
Ενοίκια	31.897,92	900,00
Αμοιβές τρίτων	144.081,82	564.623,95
Προβλέψεις για επισφαλείς χρεώστες (Σημείωση 8)	229.021,00	0,00
Διάφορα έξοδα	56.429,49	140.413,29
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>651.260,94</b>	<b>931.553,44</b>

**13 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 περιόδου.

	<u>01.01-30.09.2009</u>	<u>01.01-30.09.2008</u>
Κέρδη μετά από φόρους	4.458.332,83	7.114.859,79
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	54.888.240	54.888.240
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (ποσά σε €)	0,0812	0,1296

**14 ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ**

Το μερίσμα της χρήσης 2008, το οποίο ανήλθε σε € 7.135.471,20, εγκρίθηκε από τη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε στις 25.02.2009 και ως έναρξη καταβολής ορίστηκε η 10.03.2009.

**15 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ**

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά της Εταιρείας, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 30.09.2009 που θα επηρέαζαν την οικονομική κατάστασή της. Για φορολογικές διαφορές € 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.

**16 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ**

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 30 Σεπτεμβρίου 2009 γεγονότα που να αφορούν την Εταιρεία και τα οποία να έχουν σημαντική επίδραση στις Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

**17 ΕΠΟΧΙΚΟΤΗΤΑ**

Τα έσοδα της Εταιρείας από μισθώματα, δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

**18 ΑΝΑΤΑΞΙΝΟΜΗΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ**

Στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών έγινε αναταξινόμηση των αγορών και εισπράξεων από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων της προηγούμενης περιόδου, ποσού € 891.962,44 και € 9.680.000,00 αντίστοιχα από τις λειτουργικές στις επενδυτικές δραστηριότητες, ώστε τα ποσά να είναι συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα της τρέχουσας περιόδου.

Αθήνα, 27 Οκτωβρίου 2009

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

ΘΕΟΔΩΡΟΣ Ν. ΠΑΝΤΑΛΑΚΗΣ  
Α.Δ.Τ. ΑΕ 119288

ΚΥΡΙΑΚΟΣ Α. ΕΥΑΓΓΕΛΟΥ  
ΑΡ.ΔΙΑΒ.704552531

ΙΩΑΝΝΗΣ Α. ΛΕΤΣΙΟΣ  
Α.Δ.Τ. Ξ 142331  
Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε. Α/1589