



TRASTOR

TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ
ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις

της περιόδου
από 1η Ιανουαρίου έως 31η Μαρτίου 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 12η Μαΐου 2009 και έχουν αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση 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 ΒΑΣΗ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΣΥΝΟΠΤΙΚΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	6
2.2 ΝΕΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ ΚΑΙ ΕΡΜΗΝΕΙΕΣ ΤΗΣ ΔΕΕΧΠ	6
3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	7
3.1 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	7
3.2 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	7
4 ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ	8
5 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	8
6 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	9
7 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ	9
8 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	9
9 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	9
10 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	10
11 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	10
12 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	10
13 ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	10
14 ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	10
15 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	10
16 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	10
17 ΕΠΟΧΙΚΟΤΗΤΑ	10
18 ΑΝΑΤΑΞΙΝΟΜΗΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ	10

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημείωση	31.03.2009	31.12.2008
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια		170.320,95	179.350,07
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		6.458,18	7.045,52
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	95.625.737,00	95.625.737,00
Λοιπές απαιτήσεις	8	42.928,56	42.928,56
		95.845.444,69	95.855.061,15
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Απαιτήσεις από πελάτες	7	78.496,29	128.009,91
Λοιπές απαιτήσεις	8	131.050,63	24.523,16
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		14.575.796,87	20.350.035,06
		14.785.343,79	20.502.568,13
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		110.630.788,48	116.357.629,28
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
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		45.613.193,84	51.272.574,05
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		109.864.807,88	115.524.188,09
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		15.211,24	14.719,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		102.102,76	102.102,76
		117.314,00	116.821,76
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	9	561.056,38	429.077,59
Φόρος εισοδήματος	10	87.610,22	287.541,84
		648.666,60	716.619,43
Σύνολο υποχρεώσεων		765.980,60	833.441,19
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		110.630.788,48	116.357.629,28

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

	<u>Σημείωση</u>	<u>01.01.2009-31.03.2009</u>	<u>01.01.2008-31.03.2008</u>
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	4	1.730.520,60	1.896.446,76
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	6	0,00	983.231,87
Έσοδα από τόκους		<u>131.943,42</u>	<u>151.670,96</u>
Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων		1.862.464,02	3.031.349,59
Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	11	(155.751,30)	(170.876,23)
Δαπάνες προσωπικού		(3.866,72)	(14.501,04)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	12	(129.501,73)	(298.263,22)
Αποσβέσεις		<u>(9.643,06)</u>	<u>(215,40)</u>
Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων		(298.762,81)	(483.855,89)
Κέρδη προ φόρων		1.563.701,21	2.547.493,70
Φόρος εισοδήματος	10	<u>(87.610,22)</u>	<u>(144.620,11)</u>
Κέρδη μετά από φόρους		1.476.090,99	2.402.873,59
Λοιπά συνολικά έσοδα		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		1.476.090,99	2.402.873,59
Κέρδη ανά μετοχή (σε €)			
Βασικά & Προσαρμοσμένα	13	0,0269	0,0438

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Σημείωση	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2008	62.023.711,20	163.190,75	1.759.428,18	48.741.871,36	112.688.201,49
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους περιόδου 01.01.2008 – 31.03.2008	-	-	-	2.402.873,59	2.402.873,59
Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2008	62.023.711,20	163.190,75	1.759.428,18	51.144.744,95	115.091.075,08
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Απριλίου 2008	62.023.711,20	163.190,75	1.759.428,18	51.144.744,95	115.091.075,08
Μερίσματα διανεμηθέντα χρήσης 2007	-	-	-	(7.135.471,20)	(7.135.471,20)
Μεταφορά κερδών σε τακτικό αποθεματικό	-	-	305.283,91	(305.283,91)	0,00
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους περιόδου 01.04.2008 – 31.12.2008	-	-	-	7.568.584,21	7.568.584,21
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2008	62.023.711,20	163.190,75	2.064.712,09	51.272.574,05	115.524.188,09
Υπόλοιπο έναρξης την 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)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους περιόδου 01.01.2009 – 31.03.2009	-	-	-	1.476.090,99	1.476.090,99
Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2009	62.023.711,20	163.190,75	2.064.712,09	45.613.193,84	109.864.807,88

14

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	<u>Σημείωση</u>	<u>01.01.2009-31.03.2009</u>	<u>01.01.2008-31.03.2008</u>
<u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u>			
Κέρδη προ φόρων		1.563.701,21	2.547.493,70
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u>			
Αποσβέσεις		9.643,06	215,40
Προβλέψεις		492,24	763,74
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	6	0,00	(983.231,87)
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημίες) επενδυτικής δραστηριότητας		(131.943,42)	(151.670,96)
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</u>			
(Αύξηση) απαιτήσεων		(57.013,85)	(22.511,96)
Αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		128.745,43	91.739,26
Μείον :			
Καταβλημένοι φόροι		(287.541,84)	(283.039,11)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		1.226.082,83	1.199.758,20
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u>			
Αγορές επενδυτικών ακινήτων		0,00	(628.073,00)
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		(26,60)	0,00
Τόκοι εισπραχθέντες		131.943,42	151.670,96
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		131.916,82	(476.402,04)
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</u>			
Μερίσματα πληρωθέντα	14	(7.132.237,84)	0,00
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(7.132.237,84)	0,00
Καθαρή αύξηση / (μείωση) του ταμείου και ταμειακών ισοδυνάμων		(5.774.238,19)	723.356,16
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα έναρξης περιόδου		20.350.035,06	13.644.172,47
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα λήξης περιόδου		14.575.796,87	14.367.528,63

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΣΥΝΟΠΤΙΚΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Η TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΩΝ 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 12 Μαΐου 2009.

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται, με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις των παρακάτω εταιρειών : 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 %. Όλες οι συναλλαγές της Εταιρείας, στα πλαίσια των δραστηριοτήτων της με τα συνδεδεμένα μέρη, είναι αντικειμενικές και διενεργούνται κάτω από κανονικές συνθήκες.

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 31 Μαρτίου 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 μετά από τη χρήση 31 Δεκεμβρίου 2008

ΔΛΠ 1 (Αναθεωρημένο) «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» (εφαρμόζεται για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2009)

Το ΔΛΠ 1 έχει αναθεωρηθεί για να αναβαθμίσει τη χρησιμότητα των πληροφοριών που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Οι πιο σημαντικές αλλαγές είναι: η κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων να περιλαμβάνει μόνο συναλλαγές με μετόχους, η εισαγωγή μιας καινούργιας κατάστασης συνολικού εισοδήματος ("comprehensive income") που συνδυάζει όλα τα στοιχεία εσόδων και εξόδων τα οποία αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων με τα «λοιπά εισοδήματα» ("other comprehensive income") και επαναδιατυπώσεις ("restatements") στις οικονομικές καταστάσεις ή αναδρομικές εφαρμογές νέων λογιστικών πολιτικών να παρουσιάζονται από την αρχή της νυκτερινής συγκριτικής περιόδου. Οι ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με το αναθεωρημένο ΔΛΠ 1.

ΔΛΠ 23 (Τροποποίηση) «Κόστος Δανεισμού» (εφαρμόζεται για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2009)

Το πρότυπο αντικαθιστά την προηγούμενη έκδοση του ΔΛΠ 23. Η βασική διαφορά σε σχέση με την προηγούμενη έκδοση αφορά στην κατάρτιση της επιλογής αναγνώρισης ως εξόδου του κόστους δανεισμού που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού, τα οποία απαιτείται ένα σημαντικό χρονικό διάστημα προκειμένου να μπορέσουν να λειτουργήσουν ή να πωληθούν. Η Εταιρεία θα εφαρμόσει το ΔΛΠ 23 από την 1 Ιανουαρίου 2009.

ΔΠΧΠ 8 «Κλάδοι Δραστηριοτήτων» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2009)

Το πρότυπο αυτό αντικαθιστά το ΔΛΠ 14, σύμφωνα με το οποίο οι τομείς αναγνωρίζονται και παρουσιάζονται με βάση μια ανάλυση απόδοσης και κινδύνου. Σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 8 οι τομείς αποτελούν συστατικά μιας οικονομικής οντότητας που εξετάζονται τακτικά από τον Διευθύνοντα Σύμβουλο / Διοικητικό Συμβούλιο της οικονομικής οντότητας (Chief Operating Decision Maker) και παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις με βάση αυτήν την εσωτερική κατηγοριοποίηση. Η Εταιρεία θα εφαρμόσει το ΔΠΧΠ 8 από την 1 Ιανουαρίου 2009.

Διερμηνείες που εφαρμόζονται μετά από τη χρήση 31 Δεκεμβρίου 2008

ΔΕΕΧΠ 15 – Συμφωνίες για την κατασκευή ακίνητης περιουσίας (εφαρμόζεται για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2009)

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.

ΔΕΕΧΠ 16 - Αντισταθμίσεις μιας καθαρής επένδυσης σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό (εφαρμόζεται για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Οκτωβρίου 2008)

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 αντιστάθμισης 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 αναξιμοποιούνται 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 έχει επενδύσεις προς εκμετάλλευση στο εξωτερικό.

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

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υφίστανται στα ΔΠΧΠ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ που δημοσιεύτηκε τον Μάιο 2008. Οι παρακάτω τροποποιήσεις, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά, ισχύουν για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2009.

ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματες ακινητοποιήσεις» (και επακόλουθη τροποποίηση στο ΔΛΠ 7 «Κατάσταση ταμειακών ροών»)

Η τροποποίηση αυτή απαιτεί στις οικονομικές οντότητες με συνήθεις δραστηριότητες στις οποίες περιλαμβάνονται η εκμίσθωση και εν συνεχεία πώληση περιουσιακών στοιχείων να παρουσιάζουν το προϊόν της πώλησης των στοιχείων αυτών στα έσοδα και να μεταφέρουν την αναπόσβεστη αξία του στοιχείου στα αποθέματα όταν το στοιχείο του ενεργητικού θεωρείται διαθέσιμο προς πώληση. Η επακόλουθη τροποποίηση στο ΔΛΠ 7 δηλώνει ότι οι ταμειακές ροές που προκύπτουν από την αγορά, εκμίσθωση και πώληση των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων κατατάσσονται στις ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες. Η τροποποίηση δεν θα έχει επίπτωση στις δραστηριότητες της Εταιρείας καθώς δεν περιλαμβάνεται στις συνήθεις δραστηριότητες η εκμίσθωση και μεταγενέστερη πώληση στοιχείων του ενεργητικού.

ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση) «Παροχές σε εργαζομένους»

Οι αλλαγές στο πρότυπο αυτό είναι οι ακόλουθες:

- Μια τροποποίηση στο πρόγραμμα που καταλήγει σε μια μεταβολή στην έκταση στην οποία οι δεσμεύσεις για παροχές επηρεάζονται από μελλοντικές αυξήσεις των μισθών είναι μια περικοπή, ενώ μια τροποποίηση που μεταβάλλει τις παροχές που αποδίδονται στη προϋπηρεσία προκαλεί ένα αρνητικό κόστος προϋπηρεσίας εάν καταλήγει σε μείωση της παρούσας αξίας υποχρεώσεων καθορισμένων παροχών.
 - Ο ορισμός της απόδοσης περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος έχει τροποποιηθεί για να ορίσει ότι τα έξοδα διαχείρισης του προγράμματος εκπίπτουν στον υπολογισμό της απόδοσης των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος μόνο στην έκταση που τα έξοδα αυτά έχουν εξαιρεθεί από την επιμέτρηση της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών.
 - Ο διαχωρισμός μεταξύ βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων παροχών σε εργαζομένους θα βασισθεί στο εάν οι παροχές θα τακτοποιηθούν εντός ή μετά τους 12 μήνες παροχής της υπηρεσίας των εργαζομένων.
 - Το ΔΛΠ 37 «Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενα Περιουσιακά Στοιχεία» απαιτεί οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις να γνωστοποιούνται και όχι να αναγνωρίζονται. Το ΔΛΠ 19 έχει τροποποιηθεί για να είναι συνεπές.
- Η Εταιρεία θα εφαρμόσει αυτές τις τροποποιήσεις από την 1η Ιανουαρίου 2009. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν αναμένεται να έχουν επίδραση στις οικονομικές της καταστάσεις.

ΔΛΠ 38 (Τροποποίηση) «Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία»

Η τροποποίηση αυτή ορίζει ότι μία πληρωμή μπορεί να αναγνωριστεί ως προπληρωμή μόνο εάν έχει πραγματοποιηθεί πριν την απόκτηση του δικαιώματος πρόσβασης σε αγαθά ή λήψης υπηρεσιών. Η τροποποίηση αυτή πρακτικά σημαίνει ότι όταν η Εταιρεία αποκτήσει πρόσβαση στα αγαθά ή λάβει τις υπηρεσίες τότε η πληρωμή πρέπει να εξοδοποιηθεί. Η Εταιρεία θα εφαρμόσει την τροποποίηση από την 1η Ιανουαρίου 2009.

ΔΛΠ 38 (Τροποποίηση) «Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία»

Η τροποποίηση αυτή διαγράφει την διατύπωση που ορίζει ότι θα υπάρξουν «σπάνια, αν υπάρξουν ποτέ» ενδείξεις για τη χρήση μιας μεθόδου που καταλήγει σε ένα χαμηλότερο συντελεστή απόσβεσης από αυτόν της σταθερής μεθόδου απόσβεσης. Η τροποποίηση δε θα έχει επί του παρόντος επίδραση στις δραστηριότητες της Εταιρείας καθώς όλα τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αποσβένονται με τη χρήση της σταθερής μεθόδου.

ΔΛΠ 40 (Τροποποίηση) «Επενδύσεις σε ακίνητα» (και επακόλουθες τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 16 «Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις»)

Η τροποποίηση ορίζει ότι τα ακίνητα που είναι υπό κατασκευή ή αξιοποίηση για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 40. Επομένως, όπου εφαρμόζεται η μέθοδος της εύλογης αξίας τα ακίνητα αυτά επιμετρώνται στην εύλογη αξία. Όμως, σε περιπτώσεις που η εύλογη αξία ενός επενδυτικού ακινήτου υπό κατασκευή δεν μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία, το ακίνητο επιμετράται στο κόστος μέχρι την νωρίτερη μεταξύ της ημερομηνίας ολοκλήρωσης της κατασκευής και της ημερομηνίας στην οποία η εύλογη αξία καθίσταται δυνατό να επιμετρηθεί με αξιοπιστία. Η τροποποίηση δεν θα επηρεάσει τις δραστηριότητες της Εταιρείας καθώς από το καταστατικό η Εταιρεία έχει ως αποκλειστικό σκοπό την διαχείριση ακινήτων και όχι την κατασκευή.

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 συμβουλές 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 αναγνωριστεί 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:

01.01.2008-31.03.2009	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	274.139,22	1.242.134,37	174.257,64	39.989,37	0,00	1.730.520,60
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	274.139,22	1.242.134,37	174.257,64	39.989,37	0,00	1.730.520,60
Χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα (καθαρό)	0,00	0,00	0,00	0,00	131.943,42	131.943,42
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	(24.673,23)	(111.795,28)	(15.683,64)	(3.599,15)	(143.011,51)	(298.762,81)
Κέρδη προ φόρων	249.465,99	1.130.339,09	158.574,00	36.390,22	(11.068,09)	1.563.701,21
Φόρος εισοδήματος	(13.867,53)	(46.522,68)	(9.190,50)	(6.346,78)	(11.682,74)	(87.610,22)
Κέρδη μετά από φόρους	235.598,46	1.083.816,41	149.383,51	30.043,44	(22.750,83)	1.476.090,99

31.03.2009

Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	17.465.250,00	58.592.290,00	11.574.837,00	7.993.360,00	176.779,13	95.802.516,13
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	56.089,82	0,00	0,00	58.535,03	14.713.647,50	14.828.272,35
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	17.521.339,82	58.592.290,00	11.574.837,00	8.051.895,03	14.890.426,63	110.630.788,48
Σύνολο υποχρεώσεων	102.102,76	0,00	0,00	0,00	663.877,84	765.980,60

01.01.2008-31.03.2008	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	239.683,96	1.430.003,21	187.854,18	38.905,41	0,00	1.896.446,76
Κέρδη από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	176.889,74	623.357,82	109.246,63	73.737,68	0,00	983.231,87
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	416.573,70	2.053.361,03	297.100,81	112.643,09	0,00	2.879.678,63
Χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα (καθαρό)	0,00	0,00	0,00	0,00	151.670,96	151.670,96
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	(21.596,33)	(128.848,10)	(16.926,29)	(3.505,51)	(312.979,66)	(483.855,90)
Κέρδη προ φόρων	394.977,37	1.924.512,93	280.174,52	109.137,58	(161.308,70)	2.547.493,70
Φόρος εισοδήματος	(22.297,97)	(79.361,74)	(15.511,07)	(9.295,06)	(18.154,27)	(144.620,11)
Κέρδη μετά από φόρους	372.679,40	1.845.151,19	264.663,45	99.842,52	(179.462,97)	2.402.873,59

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
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	17.465.250,00	58.592.290,00	11.574.837,00	7.993.360,00	186.395,59	95.812.132,59
Σύνολο ενεργητικού	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

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται, με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις των παρακάτω εταιρειών : 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 %. Όλες οι συναλλαγές της Εταιρείας, στα πλαίσια των δραστηριοτήτων της με τα συνδεδεμένα μέρη, είναι αντικειμενικές και διενεργούνται κάτω από κανονικές συνθήκες.

	<u>31.03.2009</u>		<u>01.01.2009-31.03.2009</u>	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
PASAL DEVELOPMENT S.A.	0,00	2.499,00	0,00	12.300,00
Τράπεζα Πειραιώς	14.570.806,45	0,00	1.374.077,79	60,40
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη (θυγατρικές εταιρείες Τρ.Πειραιώς)	0,00	101.557,51	0,00	91.501,01
ΣΥΝΟΛΑ	14.570.806,45	101.557,51	1.374.077,79	91.561,41

	<u>31.12.2008</u>		<u>01.01.2008-31.03.2008</u>	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
PASAL DEVELOPMENT S.A.	0,00	0,00	0,00	0,00
Τράπεζα Πειραιώς	20.225.774,27	974,85	1.581.674,17	162.381,74
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη (θυγατρικές εταιρείες Τρ.Πειραιώς)	0,00	101.480,92	0,00	93.263,65
ΣΥΝΟΛΑ	20.225.774,27	102.455,77	1.581.674,17	255.645,39

Οι απαιτήσεις από την Τράπεζα Πειραιώς, αφορούν καταθέσεις, ενώ τα έσοδα αφορούν μισθώματα επενδυτικών ακινήτων και τόκους καταθέσεων. 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 31.03.2009, οι μικτές αμοιβές των μελών του Δ.Σ. ανήλθαν στο ποσό των € 12.613,05 έναντι € 12.685,58 της περιόδου 01.01.2008 έως 31.03.2008.

6 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε ακίνητα αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>31.03.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΕΝΑΡΞΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ	95.625.737,00	99.717.252,00
Αγορές	0,00	891.962,44
Κέρδη από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	0,00	3.865.779,56
Κόστος πωληθέντων	0,00	(8.849.257,00)
ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΛΗΞΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ	95.625.737,00	95.625.737,00

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 31.12.2008 με βάση την από 02.01.2009 έκθεση εκτίμησης του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999.

Λαμβάνοντας υπόψη ότι οι συνθήκες της αγοράς ακινήτων δεν έχουν διαφοροποιηθεί σημαντικά από την ημερομηνία της τελευταίας αποτίμησης, δεν απεικονίζονται μεταβολές της εύλογης αξίας των ακινήτων στα αποτελέσματα της Εταιρείας.

7 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ

	<u>31.03.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Πελάτες-Μισθωτές ακινήτων	78.496,29	128.009,91
ΣΥΝΟΛΑ	78.496,29	128.009,91

8 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

	<u>31.03.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	42.928,56	42.928,56
Εγγυήσεις		
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	32.246,17	20.129,09
Χρεώστες διάφοροι		
Έξοδα επόμενων χρήσεων	98.804,46	4.394,07
ΣΥΝΟΛΑ	131.050,63	24.523,16

9 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	<u>31.03.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Χαρτόσημο & ΟΓΑ μισθωμάτων	283.226,75	228.014,25
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	101.557,51	102.455,77
Μερίσματα πληρωτέα	14.072,56	10.839,20
Πιστωτές διάφοροι	162.199,56	87.768,37
ΣΥΝΟΛΑ	561.056,38	429.077,59

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 επιποικίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προαυξημένου 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. Το ποσό του φόρου € 87.610,22 αφορά πρόβλεψη για την περίοδο 01.01.2009 - 31.03.2009, με βάση τις επενδύσεις και τα διαθέσιμα της 31.03.2009.

11 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα λειτουργικά έξοδα ακινήτων αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>01.01-31.03.2009</u>	<u>01.01-31.03.2008</u>
Αμοιβές διαχείρισης ακινήτων	71.719,30	74.787,94
Αμοιβές εκτιμητών	27.200,00	37.200,00
Ασφάλιστρα	29.847,06	31.640,82
Συντηρήσεις - κοινόχρηστα	26.984,94	27.247,47
ΣΥΝΟΛΑ	155.751,30	170.876,23

12 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>01.01-31.03.2009</u>	<u>01.01-31.03.2008</u>
Φόροι - τέλη	26.505,85	60.655,18
Έξοδα δημοσιεύσεων	20.477,14	15.950,35
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	12.613,05	12.685,58
Ενοίκια	10.545,00	300,00
Αμοιβές τρίτων	25.396,05	147.025,24
Διάφορα έξοδα	33.964,64	61.646,87
ΣΥΝΟΛΑ	129.501,73	298.263,22

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>01.01-31.03.2009</u>	<u>01.01-31.03.2008</u>
Κέρδη μετά από φόρους	1.476.090,99	2.402.873,59
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	54.888.240	54.888.240
Βασικά & προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή (ποσά σε €)	0,0269	0,0438

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 31.03.2009 που θα επηρέαζαν την οικονομική κατάσταση 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 γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού της Εταιρείας, τα οποία να έχουν σημαντική επίδραση στις ενδιάμεσες συνοπτικές 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 επενδυτικών ακινήτων της προηγούμενης περιόδου, ποσού € 628.073,00 από τις λειτουργικές στις επενδυτικές δραστηριότητες, ώστε τα ποσά να είναι συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα της τρέχουσας περιόδου.

Αθήνα, 12 Μαΐου 2009

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. &
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

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

ΘΕΟΔΩΡΙΔΗΣ Κ. ΣΩΤΗΡΙΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ 287935

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