



**TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

## **ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ**

**της χρήσης  
από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2011**

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



ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ	ΣΕΛΙΔΑ
ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ.....	4
ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ .....	5
I. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΜΙΛΟΥ.....	5
II. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ .....	6
III. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2012.....	7
IV. ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ.....	7
V. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ .....	8
VI. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.....	9
VII. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ & ΔΙΑΚΑΝΟΝΙΣΜΟΙ ΠΟΥ ΔΕΝ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΣΤΙΣ ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ.....	9
VIII. ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ .....	9
IX. ΣΥΣΤΗΜΑ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΙΝΔΥΝΩΝ.....	10
X. ΤΡΟΠΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ & ΕΞΟΥΣΙΕΣ ΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ .....	11
XI. ΣΥΝΘΕΣΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ.....	12
XII. ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ .....	13
XIII. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 10 ΤΟΥ Ν. 3401/2005.....	14
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	16
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ.....	19
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ .....	20
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.....	21
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ .....	22
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.....	23
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΟΜΙΛΟ .....	23
2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ .....	23
2.1 Βάση κατάρτισης των Οικονομικών Καταστάσεων .....	23
2.2 Ενοποίηση .....	23
2.3 Πληροφόρηση κατά τομέα.....	24
2.4 Συναλλαγματικές μετατροπές .....	24
2.5 Ενσώματα πάγια.....	24
2.6 Άυλα Περιουσιακά στοιχεία.....	24
2.7 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	24
2.8 Συμμετοχές σε θυγατρικές.....	25
2.9 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων .....	25
2.10 Μισθωμένα πάγια .....	25
2.11 Απαιτήσεις από πελάτες.....	26
2.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα .....	26
2.13 Μετοχικό Κεφάλαιο.....	26
2.14 Προγράμματα καθορισμένων παροχών.....	26
2.15 Προβλέψεις.....	26
2.16 Δανειακές υποχρεώσεις.....	26
2.17 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	26
2.18 Διανομή μερισμάτων .....	26
2.19 Φόρος εισοδήματος- Αναβαλλόμενη φορολογία.....	27
2.20 Αναγνώριση εσόδων και εξόδων .....	27



2.21	Έσοδα και Έξοδα από Τόκους .....	27
2.22	Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες .....	27
3	ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ .....	30
4	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ .....	31
4.1	Διαχείριση επιχειρηματικών κινδύνων .....	31
4.2	Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου .....	33
5	ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ .....	33
6	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ .....	35
7	ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ .....	36
8	ΑΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ .....	37
9	ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ .....	37
10	ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ .....	38
11	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ .....	38
12	ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ .....	38
13	ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ .....	39
14	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ .....	39
15	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ .....	39
16	ΚΕΡΔΗ ΕΙΣ ΝΕΟ .....	40
17	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ .....	40
18	ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ .....	40
19	ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ .....	41
20.	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ .....	41
21	ΦΟΡΟΙ .....	41
22	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ .....	42
23	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ .....	42
24	ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ .....	42
25	ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ .....	42
26	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΤΟΚΟΥΣ / ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ .....	43
27	ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ .....	43
28	ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ .....	43
29	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ .....	43
30	ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ .....	43
	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΑΠΟ 01.01.2011 ΕΩΣ 31.12.2011 .....	45

**ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**

(σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ.2 του Ν.3556/2007)

Δηλώνουμε ότι εξ όσων γνωρίζουμε:

- α) Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης από 01.01 έως 31.12.2011, οι οποίες καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα του έτους 2011 της "TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ", καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση, εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 4 παράγρ. 3 - 5 του Ν.3556/2007.
- β) Η ετήσια έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει του άρθρου 4 παράγρ. 6-8 του Ν.3556/2007.

Αθήνα, 7 Μαρτίου 2012

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ  
ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ  
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΤΟ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ  
ΜΕΛΟΣ ΔΣ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ  
Α.Δ.Τ. ΑΕ 238589

ΣΩΤΗΡΙΟΣ ΘΕΟΔΩΡΙΔΗΣ  
Α.Δ.Τ. ΑΒ - 287935

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ  
ΑΔΤ ΑΗ 093898

**ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**  
**επί των Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης**  
**1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2011**

**ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση»), αναφέρεται στην χρήση 2011, (περίοδος από 1.1.2011 έως 31.12.2011). Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του νόμου 3556/2007 (ΦΕΚ 91Α/30.4.2007) και, του νόμου 3873/2010 καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις του ΔΣ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ιδίως την Απόφαση με αριθμό 7/448/11.10.2007.

Η Έκθεση περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και τα λοιπά απαιτούμενα από τον νόμο στοιχεία και δηλώσεις στην ετήσια οικονομική έκθεση που αφορά την χρήση 2011.

**I. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΜΙΛΟΥ****Σημαντικά γεγονότα**

Τα γεγονότα που συνδέονται με την κρίση χρέους της Ελλάδας και των χωρών της Ευρωπαϊκής Ένωσης επηρέασαν αρνητικά τόσο την οικονομική κατάσταση όσο και το επενδυτικό κλίμα, και στα ακίνητα εμπορικής χρήσης. Μέσα σε αυτό το επενδυτικό κλίμα, ο Όμιλος κατάφερε να πραγματοποιήσει πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων με σκοπό την άντληση ρευστότητας, για την διενέργεια νέων επιλεκτικών επενδύσεων που στοχεύουν αφενός στην διεύρυνση και διαφοροποίηση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του και αφετέρου στην αύξηση της μελλοντικής του κερδοφορίας διασφαλίζοντας αυξημένα μερίσματα στους μετόχους του.

Κατά το 2011 ο Όμιλος δεν πραγματοποίησε νέες επενδύσεις σε ακίνητα.

Το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου την 31.12.2011 περιλάμβανε 24 ακίνητα στα οποία περιλαμβάνονται 7 κτίρια γραφείων, 14 σταθμοί πωλήσεως υγρών καυσίμων, 2 εμπορικά ακίνητα και 1 χώρος στάθμευσης.

**Έσοδα**

Τα έσοδα του Ομίλου από μισθώματα κατά το 2011 ανήλθαν σε € 6.013 χιλ. έναντι € 7.724 χιλ. του 2010 παρουσιάζοντας μείωση 22,1%, η οποία οφείλεται κατά 17,0% στις πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων και κατά 5,1% στην μείωση των εσόδων των λοιπών επενδυτικών ακινήτων, λόγω μειώσεων ενοικίων.

Η συνεχιζόμενη πτωτική τάση στις αξίες των ακινήτων είχε σαν αποτέλεσμα κατά την 31.12.2011 να προκύψουν, αρνητικές αναπροσαρμογές από τις αποτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου ύψους € 3.797 χιλ. έναντι € 9.977 χιλ κατά την χρήση 2010.

Η αξία του χαρτοφυλακίου την 31.12.2011 διαμορφώθηκε σε € 78.556 από € 97.241 χιλ. την 31.12.2010. Η διαφορά, ύψους € 18.685 χιλ οφείλεται κατά € 14.891 χιλ. στην πώληση ακινήτων που πραγματοποιήθηκαν το 2011 και κατά € 3.797 στην αναπροσαρμογή των ευλόγων αξιών.

Όσον αφορά τις πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων, κατά το 2011 πραγματοποιήθηκε πώληση πρατηρίου υγρών καυσίμων (BP) στην Καλαμάτα αντί τιμήματος € 380 χιλ καθώς και πώληση κτιρίου γραφείων στην οδό Κοραή 5 στην Αθήνα αντί τιμήματος € 14.500 χιλ. Από τις πωλήσεις αυτές δεν προέκυψε σημαντικό κέρδος ή ζημία που να επηρεάζει τα αποτελέσματα της χρήσης. Κατά την προηγούμενη χρήση του 2010 δεν είχαν πραγματοποιηθεί πωλήσεις ακινήτων.

Τέλος τα λοιπά έσοδα ύψους € 49 χιλ. (€ 165 χιλ για το 2010) αφορούν στο μεγαλύτερο μέρος τους εισπράξεις οφειλών, που είχαν χαρακτηριστεί επισφαλείς σε προηγούμενες χρήσεις.

**Λειτουργικά Έξοδα**

Τα λειτουργικά έξοδα του Ομίλου για το 2011 ανήλθαν σε € 2.447 χιλ. έναντι € 2.137 χιλ. του 2010 παρουσιάζοντας αύξηση η οποία οφείλεται σε μη επαναλαμβανόμενα έξοδα ύψους € 581 χιλ. που αφορούν διαγραφές απαιτήσεων που επιβάρυναν τα αποτελέσματα κατά € 468 χιλ. και αύξηση των αποσβέσεων κατά € 113 χιλ. λόγω της μετεγκατάστασης της Εταιρείας σε νέα γραφεία κατά την τρέχουσα χρήση με σκοπό την μείωση κόστους. Τα λειτουργικά έξοδα του Ομίλου χωρίς τα ανωτέρω έξοδα ανήλθαν σε € 1.896 χιλ. παρουσιάζοντας μείωση κατά 12,7% που οφείλεται στην πολιτική μείωσης του κόστους που ακολουθεί ο Όμιλος

**Χρηματοοικονομικά Έσοδα / Έξοδα**

Τα έσοδα του Ομίλου από τόκους καταθέσεων ανήλθαν σε € 417 χιλ. έναντι € 343 χιλ. του 2010, εμφανίζοντας αύξηση κατά 21,7% λόγω της αυξημένης ρευστότητας κατά το 4<sup>ο</sup> τρίμηνο του 2011.

Αντίστοιχα, τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για το 2011 διαμορφώθηκαν σε € 365 χιλ. αντί € 345 χιλ του έτους 2010, παρουσιάζοντας μεταβολή της τάξης του 5,8% λόγω της αύξησης των επιτοκίων που πραγματοποιήθηκε κατά την διάρκεια του 2011.

**Αποτελέσματα**

Συνέπεια των παραπάνω τα προ φόρων αποτελέσματα του Ομίλου για το 2011 διαμορφώθηκαν σε ζημιές € 130 χιλ. έναντι ζημιών € 4.226 χιλ. το 2010.

Τα αποτελέσματα προ φόρων και αποτελεσμάτων χωρίς τις αποτιμήσεις των ακινήτων διαμορφώθηκαν σε κέρδη ύψους € 3.665 χιλ. έναντι κερδών € 5.750 χιλ. της περσινής χρήσης.

**Φόρος**

Ο φόρος εισοδήματος χρήσης 2011 ανήλθε στο ποσό των € 473 χιλ έναντι φόρου € 587 χιλ για το έτος 2010. Στους φόρους της χρήσης 2011 συνυπολογίζεται Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Επιφανειών ύψους € 238 χιλ. ενώ η έκτακτη εισφορά που επιβλήθηκε στα κέρδη της χρήσης 2010 ανήλθε σε € 361 χιλ.

**Κέρδη μετά Φόρων**

Τα κέρδη μετά φόρων και προ αποτελεσμάτων από τις αποτιμήσεις των ακινήτων ανήλθαν σε € 3.193 χιλ έναντι κερδών ύψους € 5.164 χιλ της περσινής χρήσης, ενώ τα αποτελέσματα μετά από φόρους & διαφορές αναπροσαρμογής ευλόγων αξιών των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου για το 2011 διαμορφώθηκαν σε ζημιές € 604 χιλ, έναντι ζημιών € 4.813 χιλ του 2010.

**Διαθέσιμα - Δανεισμός**

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου την 31/12/2011, ανήλθαν σε € 23.763 χιλ. έναντι € 13.179 χιλ. της 31/12/2010 λόγω των εσόδων από τις πωλήσεις ακινήτων που πραγματοποιήθηκαν κατά την διάρκεια του έτους.

Τα υπόλοιπα δανείων του Ομίλου την 31/12/2011 ανήλθαν σε € 7.438 χιλ. αντί € 8.500 χιλ. της 31/12/2010.

**Στοιχεία μετοχής**

Κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή 31.12.2011 :	(€ 0,0110)
Κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή 31.12.2010 :	(€ 0,0877)
Χρηματιστηριακή αξία μετοχής 31.12.2011 :	€ 0,647
Εσωτερική αξία μετοχής (NAV) 31.12.2011 :	€ 1,739

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι η μετοχή στις 31.12.2011 διαπραγματευόταν με έκπτωση (discount) 62,8% σε σχέση με τη λογιστική της αξία (NAV).

**Δείκτες αποδοτικότητας**

Κεφάλαια από επιχειρηματική λειτουργία (Funds From Operations)		Απόδοση (yield) μισθωμάτων επί αξίας χαρτοφυλακίου	
.2011 :	3.349 χιλ	2011 :	7,7%
2010 :	5.206 χιλ	2010 :	7,9%
Μεταβολή :	- 35,7%	Μεταβολή :	- 0,8%

**II. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Το 2011 ήταν χρόνος αναδιάρθρωσης της ελληνικής αγοράς ακινήτων σαν αποτέλεσμα των ενεργειών για την μείωση του λειτουργικού κόστους από το σύνολο της αγοράς, είτε μέσω μειώσεων στα μισθώματα ή μέσω επανεγκατάστασης σε ακίνητα χαμηλότερης ποιότητας, μικρότερης επιφάνειας και μικρότερων μισθωτικών απαιτήσεων, τακτική που αναμένεται να συνεχιστεί και το 2012

Η στασιμότητα και αρνητική προοπτική της αγοράς σε συνδυασμό με την συνεχιζόμενη έλλειψη ρευστότητας των επιχειρήσεων και του τραπεζικού συστήματος, απέτρεψε την δημιουργία νέων επενδύσεων ή την ολοκλήρωση υφιστάμενων μέχρι να ξεκαθαρίσει η κατάσταση στο οικονομικό και πολιτικό περιβάλλον.

Σημαντικοί παράγοντες που επηρεάζουν αρνητικά τις προοπτικές της αγοράς ακινήτων στο σύνολο της περιλαμβάνουν την μείωση των διαθέσιμων εισοδημάτων λόγω της ύφεσης και της αυξημένης φορολογίας, την αδυναμία χρηματοδότησης επενδύσεων από το τραπεζικό σύστημα και τον δημόσιο τομέα και το ασταθές φορολογικό περιβάλλον, σε συνδυασμό με τις δομικές αδυναμίες της ελληνικής κτηματαγοράς.

Θετικές επιδράσεις αναμένονται από την άνοδο του τουρισμού και την αναδιάρθρωση του νομικού πλαισίου (χρήσεις γης, αδειοδότηση οικοδομών, ολοκλήρωση κτηματολογίου κλπ).



### III. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2012

Η συνεχιζόμενη αστάθεια στην ελληνική οικονομία έχει καταστήσει την λήψη αποφάσεων σχετικά με νέες επενδύσεις εξαιρετικά δύσκολη λόγω της αυξημένης αβεβαιότητας που αυτή συνεπάγεται. Η αναμενόμενη διάρθρωση του ελληνικού χρέους, πιθανότατα θα δημιουργήσει θετική προοπτική για την αγορά σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα.

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

Η εταιρία έχοντας αποκτήσει σημαντική ρευστότητα, η οποία προήλθε από την πώληση ακινήτων που πραγματοποιήθηκε κατά το 2<sup>ο</sup> εξάμηνο του 2011, βρίσκεται σε πλεονεκτική θέση ώστε να εκμεταλλευτεί τις επενδυτικές ευκαιρίες που αναμένεται να εμφανιστούν. Συγκεκριμένα, θα δοθεί έμφαση θα δοθεί σε μοντέρνα επαγγελματικά, εμπορικά ακίνητα και ακίνητα logistics, μισθωμένα με όρους που αντικατοπτρίζουν τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς.

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

Από λειτουργικής άποψης, η εταιρία έχει ήδη υιοθετήσει πρόγραμμα μείωσης λειτουργικών εξόδων έτσι ώστε να αντισταθμίσει κατά ένα βαθμό τις μειώσεις στα έσοδα της.

### IV. ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΣ

#### Διαχείριση Χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως τον κίνδυνο αγοράς (περιλαμβάνει τον συναλλαγματικό κίνδυνο, κίνδυνο τιμών και κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), τον πιστωτικό κίνδυνο, τον κίνδυνο ρευστότητας και τον κίνδυνο κτηματαγοράς. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.

Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στη Σημείωση 2.

#### α) Κίνδυνος αγοράς

##### (i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

##### ii) Κίνδυνος τιμών

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

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

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

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

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

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

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

#### β) Πιστωτικός κίνδυνος

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

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



### γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

### Διαχείριση Κινδύνου Κτηματαγοράς

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

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

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

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

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

### Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

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

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

### V. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

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

1. Οι συναλλαγές με την εταιρεία PASAL Development αφορούν την διανομή μερίσματος χρήσης 2010 ύψους € 2.035 χιλ, και δαπάνες για την παροχή λογιστικών & διοικητικών υπηρεσιών, καθώς και υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων ύψους € 190 χιλ.

Οι απαιτήσεις της εταιρείας προς της PASAL Development αφορούν προκαταβολή για την απόκτηση ακινήτων.

2. Οι συναλλαγές με την Τράπεζα ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕ περιλαμβάνουν αφ' ενός έσοδα από ενοίκια ύψους € 3.881 χιλ, έσοδα τόκων € 365 χιλ. και αφετέρου δαπάνες για τόκους δανείου της θυγατρικής REMBO ύψους € 365 χιλ καθώς και την διανομή μερίσματος χρήσης 2010 ύψους € 1.855 χιλ.

Οι απαιτήσεις από την Τράπεζα ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕ την 31/12/2011 αφορούν καταθέσεις όψεως και προθεσμίας ύψους € 22.478 χιλ.

Οι υποχρεώσεις προς την Τράπεζα ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕ την 31/12/2011 αφορούν υπόλοιπο δανείου της θυγατρικής REMBO ύψους € 7.438 χιλ.

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται με κριτήριο τις συνθήκες της αγοράς για παρόμοιες συναλλαγές.

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





## VI. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Με την από 07/02/2012 απόφαση του Δ.Σ. της εταιρείας αποφασίσθηκε η αγορά τριών επενδυτικών ακινήτων συνολικής αξίας € 53 εκατ. ως ακολούθως:

- Ακίνητο στο 27<sup>ο</sup> χλμ. της Παλαιάς Εθνικής οδού Αθηνών - Κορίνθου στην Ελευσίνα συνολικής επιφανείας 33.911 τ.μ. με τίμημα αγοράς € 23,5 εκατ. και η εκτιμώμενη αρχική απόδοση υπολογίζεται σε 8,3%
- Ακίνητο επί της Λ. Κηφισίας 73 στο Δήμο Αμαρουσίου συνολικής επιφανείας 22.753 τ.μ. με τίμημα αγοράς € 22,15 εκατ. και η εκτιμώμενη αρχική απόδοση υπολογίζεται σε 8,1%.
- Ακίνητο επί της Λ. Κηφισίας 168 στο Δήμο Αμαρουσίου με τίμημα αγοράς € 7,45 εκατ. και η εκτιμώμενη αρχική απόδοση υπολογίζεται σε 8,1%.

Η απόκτηση των παραπάνω ακινήτων αυτών θα γίνει με εκταμίευση € 17,3 εκατ. μετρητών και δανεισμό ύψους € 35,8 εκατ. και μετά από το νομικό και τεχνικό έλεγχο.

Με τις αγορές αυτές η TRASTOR ΑΕΕΑΠ επιτυγχάνει αφενός την ενίσχυση και την διαφοροποίηση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της με ακίνητα υψηλής ποιότητας και προβολής και αφετέρου την βελτίωση της διασποράς των εσόδων της σε περισσότερους μισθωτές. Επίσης η αναμενόμενη απόδοση των επενδύσεων αυτών προβλέπεται να οδηγήσει σε αύξηση της μελλοντικής της κερδοφορίας διασφαλίζοντας αυξημένα μερίσματα στους μετόχους της.

## VII. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ & ΔΙΑΚΑΝΟΝΙΣΜΟΙ ΠΟΥ ΔΕΝ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΣΤΙΣ ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ.

Δεν υπάρχουν συναλλαγές, πράξεις, συμβάσεις ή άλλοι διακανονισμοί των εταιρειών του ομίλου, οι οποίοι δεν αναφέρονται στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2011

## VIII. ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

### Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η εταιρεία, με σκοπό την προώθηση της εταιρικής διακυβέρνησης, έχει υιοθετήσει τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (όπως αυτός διαμορφώθηκε από τον Σύνδεσμο Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών (Σ.Ε.Β.) και τον οποίο χρησιμοποιεί σαν σημείο αναφοράς για την αξιολόγηση των πρακτικών εταιρικής διακυβέρνησης που εφαρμόζει,

Η εταιρεία έχει υιοθετήσει τους υποχρεωτικούς κανόνες που ορίζονται από την σχετική νομοθεσία που επιβάλλει την συμμετοχή μη εκτελεστικών και ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών στο Διοικητικό Συμβούλιο, την υιοθέτηση κανονισμού λειτουργίας καθώς και σύσταση επιτροπής ελέγχου για την εποπτεία της μονάδας εσωτερικού ελέγχου και του συστήματος εσωτερικού ελέγχου γενικότερα (Ν.3693/2008 όπως ισχύει).

Ο Κώδικας του Σ.Ε.Β. που είναι διαθέσιμος στην ιστοσελίδα <http://www.sev.org.gr> και εκτός των «γενικών αρχών» που απευθύνονται σε όλες της εταιρίες, περιλαμβάνει και «ειδικές πρακτικές» που αφορούν μόνο σε εισηγμένες εταιρίες, καθώς και παράρτημα με εξαιρέσεις για εισηγμένες εταιρίες μικρότερου μεγέθους όπως η TRASTOR ΑΕΕΑΠ.

Η εταιρεία συμμορφώνεται με τις γενικές αρχές του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Όσον αφορά τις ειδικές πρακτικές του κώδικα, που αφορούν εισηγμένες εταιρίες (με εξαίρεση τις ειδικές πρακτικές που παρατίθενται στο παράρτημα Ι του κώδικα («Εξαιρέσεις για εισηγμένες εταιρίες μικρότερου μεγέθους»), για τις οποίες δεν απαιτείται η εξήγηση της μη συμμόρφωσής λόγω του μεγέθους της εταιρείας), υφίστανται ορισμένες περιπτώσεις μη εφαρμογής, για τις οποίες ακολουθεί σύντομη ανάλυση και επεξήγηση και αιτιολόγηση.

Οι συγκεκριμένες αποκλίσεις είναι οι εξής:

### Μέρος Α – Το Διοικητικό Συμβούλιο (Δ.Σ.) και τα μέλη του

**I Ρόλος και αρμοδιότητες του ΔΣ:** Δεν έχει συσταθεί ξεχωριστή επιτροπή που να προΐσταται στη διαδικασία υποβολής υποψηφιοτήτων για εκλογή στο Δ.Σ. και να υποβάλλει προτάσεις προς το Δ.Σ. σχετικά με τις αμοιβές των εκτελεστικών μελών και των βασικών ανώτατων στελεχών, δεδομένου ότι η πολιτική αμοιβών της Εταιρίας αποφασίζεται από το ΔΣ, στο οποίο συμμετέχουν όλοι οι κύριοι μέτοχοι, σύμφωνα με το Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας και η εταιρεία απασχολεί ελάχιστο προσωπικό.

**II Μέγεθος και σύνθεση του ΔΣ:** Στο ΔΣ περιλαμβάνονται 2 μη εκτελεστικά μέλη του να τηρούν τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας που έχουν τεθεί από τον Κώδικα και το άρθρο 4 του Ν. 3016 /2002 με αποτέλεσμα να αντιπροσωπεύουν κλάσμα μικρότερο του 1/3. Για την συμμόρφωση με την πρακτική αυτή απαιτείται η εκλογή ενός επιπρόσθετου ανεξάρτητου μέλους του ΔΣ από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

**V Ανάδειξη υποψηφίων μελών του Δ.Σ.:** Η εταιρία δεν έχει εναρμονισθεί με την ειδική πρακτική που προβλέπει μέγιστη 4ετή θητεία των μελών του Δ.Σ., καθώς το άρθρο 19 παρ. 2 του καταστατικού της προβλέπει πενταετή θητεία των μελών του Δ.Σ.. Η συμμόρφωση με την πρακτική αυτή απαιτεί τροποποίηση του εν λόγω άρθρου του καταστατικού.

**VI Λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου:** α) Δεν έχει καταρτιστεί κανονισμός λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου. Καταρτίζεται ετήσιο πρόγραμμα συνεδριάσεων και οι διατάξεις του Καταστατικού και του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας της εταιρίας αξιολογούνται ως επαρκείς για την οργάνωση και λειτουργία του β) δεν υφίστανται προγράμματα εισαγωγικής ενημέρωσης και επαγγελματικής επιμόρφωσης για τα μέλη του Δ.Σ., δεδομένου ότι



προτείνονται προς εκλογή ως μέλη του Δ.Σ. πρόσωπα που διαθέτουν ικανή και αποδεδειγμένη εμπειρία στον κλάδο στον οποίο δραστηριοποιείται η εταιρία.

**VII Αξιολόγηση του διοικητικού Συμβουλίου:** Δεν υπάρχει θεσμοθετημένη διαδικασία για την αξιολόγηση της αποτελεσματικότητας του Δ.Σ. και των επιτροπών του επειδή η συγκεκριμένη διαδικασία δεν θεωρείται αναγκαία με βάση την οργανωτική δομή της εταιρίας.

#### **Μέρος Β - Εσωτερικός έλεγχος**

**i. Σύστημα εσωτερικού ελέγχου:** Δεν προβλέπονται ιδιαίτερα κονδύλια στην επιτροπή ελέγχου για την εκ μέρους της χρήση υπηρεσιών εξωτερικών συμβούλων, λόγω αφενός του μεγέθους και του αντικειμένου της εταιρίας, καθώς και των γνώσεων και της εμπειρίας των μελών της που διασφαλίζουν την αποτελεσματική λειτουργία της.

#### **Πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης επί πλέον των προβλέψεων του Νόμου**

Η εταιρεία εφαρμόζει τις αρχές και κανόνες εταιρικής διακυβέρνησης που ορίζονται από το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο και τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που έχει υιοθετήσει. Οι πρακτικές επιπλέον των προβλέψεων του νόμου που ακολουθεί η Εταιρεία αφορούν:

- Την ανάθεση των καθηκόντων του Προέδρου του ΔΣ και του Διευθύνοντος Συμβούλου σε ξεχωριστά πρόσωπα. Ο Πρόεδρος του ΔΣ είναι μη εκτελεστικό μέλος.
- Το ΔΣ αποτελείται κατά 50% από μη εκτελεστικά μέλη, περιλαμβανομένου και του Προέδρου.

#### **ΙΧ. ΣΥΣΤΗΜΑ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΙΝΔΥΝΩΝ.**

##### **Κύρια χαρακτηριστικά του συστήματος εσωτερικού ελέγχου.**

Το σύστημα εσωτερικού ελέγχου της εταιρίας περιλαμβάνει τις πολιτικές, διαδικασίες και πρακτικές που εφαρμόζει η εταιρεία για την διασφάλιση της επίτευξης των εταιρικών της στόχων, την προστασία και παρακολούθηση των περιουσιακών της στοιχείων και την διαχείριση των επιχειρηματικών κινδύνων. Το σύστημα εσωτερικού ελέγχου ορίζεται με ευθύνη του Δ.Σ. και εποπτεύεται από την Επιτροπή Ελέγχου

Στο παραπάνω πλαίσιο Το ΔΣ έχει θεσμοθετήσει διαδικασίες και πολιτικές για τον ορθό έλεγχο και καταγραφή των εσόδων και δαπανών καθώς και την παρακολούθηση της κατάστασης και της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της εταιρίας και των θυγατρικών της σύμφωνα με τα ΔΛΠ, την εταιρική και την φορολογική νομοθεσία, ώστε να διασφαλίζεται η ορθή αποτύπωση της οικονομικής θέσης και των επιδόσεων της μέσω των οικονομικών καταστάσεων, εκθέσεων του ΔΣ και του Πίνακα Επενδύσεων

Η Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου της εταιρίας έχει ως κύριο αντικείμενο δραστηριότητας την εξέταση της επάρκειας του συστήματος εσωτερικού ελέγχου για να διαπιστώσει εάν το υπάρχον σύστημα παρέχει ικανοποιητική διασφάλιση ότι οι αντικειμενικοί στόχοι και επιδιώξεις της εταιρίας θα εκπληρωθούν αποτελεσματικά και οικονομικά. Για την εκπλήρωση του σκοπού αυτού παρέχει στην διοίκηση αναλύσεις, αξιολογήσεις, προτάσεις, συμβουλές και πληροφορίες για τις ελεγχθείσες δραστηριότητες.

##### **Διαχείριση κινδύνων της εταιρίας σε σχέση με την διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.**

Οι διαδικασίες και οι πολιτικές για την διαχείριση των κινδύνων σχεδιάζονται και εφαρμόζονται από τις Οικονομικές Υπηρεσίες και την Διεύθυνση Περιουσίας & Χαρτοφυλακίου σύμφωνα με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν τεθεί από το Δ.Σ., και στοχεύουν στον έλεγχο και την ορθή καταγραφή των εσόδων και δαπανών καθώς και την παρακολούθηση της κατάστασης και της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της εταιρίας και των θυγατρικών της σύμφωνα με τα ΔΛΠ, την εταιρική και την φορολογική νομοθεσία, ώστε να διασφαλίζεται η ορθή αποτύπωση της οικονομικής θέσης και των επιδόσεων της μέσω της ετήσιας οικονομικής έκθεσης και των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων.

Στις διαδικασίες και πολιτικές αυτές περιλαμβάνονται μεταξύ άλλων:

- Η εφαρμογή συγκεκριμένων λογιστικών αρχών και παραδοχών και η διαδικασία παρακολούθηση της τήρησης τους από ανεξάρτητους ελεγκτές και εκτιμητές.
- Η σύνταξη προϋπολογισμών και η παρακολούθηση της υλοποίησης τόσο των εσόδων όσο και των εξόδων μέσω αναφορών προς το ΔΣ.
- Η τήρηση των βιβλίων της εταιρίας σε αξιόπιστο μηχανογραφικό σύστημα με την παράλληλη εφαρμογή κανόνων ασφαλείας και περιορισμού πρόσβασης σε αυτά.
- Την παρακολούθηση και αναφορά των συναλλαγών, απαιτήσεων και υποχρεώσεων με συνδεδεμένα μέρη.

Για τον έλεγχο της αποδοτικότητας των διαδικασιών αυτών, το Δ.Σ. υποστηρίζεται από την υπηρεσία εσωτερικού ελέγχου μέσω τακτικών ελέγχων, και αναλύσεων των οικονομικών μεγεθών της εταιρίας και του ομίλου στα πλαίσια της προσπάθειας για την βελτίωση των υφιστάμενων πολιτικών και διαδικασιών.



## Χ. ΤΡΟΠΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ & ΕΞΟΥΣΙΕΣ ΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

### Λειτουργία Γενικής Συνέλευσης

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων, σύμφωνα με το καταστατικό, είναι το ανώτατο όργανο διοίκησης, η οποία αποφασίζει για κάθε εταιρική υπόθεση και οι νόμιμες αποφάσεις της δεσμεύουν τους όλους μετόχους, συγκαλείται από το Διοικητικό Συμβούλιο και συνέρχεται τακτικά σε τόπο και χρόνο που ορίζεται από αυτό εντός του 1<sup>ου</sup> εξαμήνου από την λήξη κάθε εταιρικής χρήσης.

Η σύγκληση της γενικής συνέλευσης καλείται 20 τουλάχιστον ημέρες πριν από την πραγματοποίηση της με πρόσκληση η οποία αναφέρει με σαφήνεια τον τόπο και χρόνο σύγκλησης, τα θέματα ημερήσιας διάταξης και την διαδικασία που θα πρέπει να ακολουθήσουν οι μέτοχοι για να έχουν δικαίωμα συμμετοχής και ψήφου. Η Πρόσκληση δημοσιοποιείται όπως ορίζει η νομοθεσία και αναρτάται στον δικτυακό τόπο της Εταιρίας

Η γενική συνέλευση συνεδριάζει και βρίσκεται σε απαρτία εφόσον παρίσταται και εκπροσωπείται το 1/5 του μετοχικού κεφαλαίου εκτός από τις περιπτώσεις που προβλέπεται αυξημένη απαρτία 2/3 του μετοχικού κεφαλαίου σύμφωνα με το καταστατικό.

Οι μέτοχοι που συμμετέχουν στην γενική συνέλευση και έχουν δικαίωμα ψήφου εκλέγουν πρόεδρο και γραμματέα. Ακολουθώς συζητούνται τα θέματα ημερήσιας διάταξης και λαμβάνονται αποφάσεις επί των θεμάτων αυτών με απόλυτη πλειοψηφία. Για τα θέματα που συζητούνται και αποφασίζονται τηρούνται πρακτικά που υπογράφονται από τον Πρόεδρο και τον γραμματέα της συνέλευσης και δημοσιοποιούνται σύμφωνα με τις διατάξεις περί ρυθμιζόμενων πληροφοριών.

Η Γενική συνέλευση είναι η μόνη αρμόδια να αποφασίζει για τα παρακάτω θέματα:

- α) την παράταση της διάρκειας, μετατροπή, συγχώνευση ή διάλυση της εταιρείας
- β) την μεταβολή της εθνικότητας και του αντικειμένου της εταιρείας
- γ) την τροποποίηση του καταστατικού μετά από άδεια της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς
- δ) την αύξηση ή μείωση του μετοχικού κεφαλαίου
- ε) την εκλογή των μελών του ΔΣ, των ορκωτών ελεγκτών και εκτιμητών
- στ) την έγκριση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων
- ζ) την διάθεση των κερδών.
- η) την έκδοση ομολογιακού δανείου ύψους μεγαλύτερου του 1/2 του μετοχικού κεφαλαίου

### Δικαιώματα μετόχων

Τα δικαιώματα των μετόχων της Εταιρείας, που πηγάζουν από τη μετοχή της είναι ανάλογα με το ποσοστό του κεφαλαίου, στο οποίο αντιστοιχεί η καταβεβλημένη αξία της μετοχής. Κάθε μετοχή παρέχει όλα τα δικαιώματα που προβλέπει ο Κ.Ν. 2190/1920 όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει και το καταστατικό της και ειδικότερα:

- α) Δικαίωμα μερίσματος από τα ετήσια κέρδη της Εταιρίας. Ποσοστό 35% των καθαρών κερδών μετά την αφαίρεση του τακτικού αποθεματικού διανέμεται από τα κέρδη κάθε χρήσης στους μετόχους ως μέρισμα, ενώ η χορήγηση πρόσθετου μερίσματος αποφασίζεται από τη Γενική Συνέλευση.  
Μέρισμα δικαιούται κάθε μέτοχος, ο οποίος αναφέρεται στο τηρούμενο από την Εταιρία μητρώο μετόχων κατά την ημερομηνία προσδιορισμού δικαιούχων μερίσματος. Το μέρισμα καταβάλλεται στο μέτοχο εντός δύο (2) μηνών από την ημερομηνία της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης που ενέκρινε τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις. Ο τρόπος και ο τόπος καταβολής ανακοινώνεται μέσω του Τύπου. Το δικαίωμα εισπραξης του μερίσματος παραγράφεται και το αντίστοιχο ποσό περιέρχεται στο Δημόσιο μετά την παρέλευση 5 ετών από το τέλος του έτους, κατά το οποίο ενέκρινε τη διανομή του η Γενική Συνέλευση.
- β) Δικαίωμα προτίμησης σε κάθε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας με μετρητά και την ανάληψη νέων μετοχών.
- γ) Δικαίωμα λήψης αντιγράφου των οικονομικών καταστάσεων και των εκθέσεων των ορκωτών ελεγκτών και του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας.
- δ) Δικαίωμα συμμετοχής στη Γενική Συνέλευση, το οποίο εξειδικεύεται στα επιμέρους δικαιώματα: νομιμοποίησης, παρουσίας, συμμετοχής στις συζητήσεις, υποβολής προτάσεων σε θέματα της ημερήσιας διάταξης, καταχώρησης των απόψεων στα πρακτικά και ψήφου.
- ε) Δικαίωμα ανάληψης της εισφοράς κατά την εκκαθάριση ή, αντίστοιχα, της απόσβεσης κεφαλαίου που αντιστοιχεί στη μετοχή, εφόσον αυτό αποφασισθεί από τη Γενική Συνέλευση.
- στ) Η Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας διατηρεί όλα τα δικαιώματά της κατά τη διάρκεια της εκκαθάρισης (σύμφωνα με την παράγρ. 4 του άρθρου 34 του Καταστατικού της).
- ζ) Η ευθύνη των μετόχων της Εταιρείας περιορίζεται στην ονομαστική αξία των μετοχών που κατέχουν.



## ΧΙ. ΣΥΝΘΕΣΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΚΑΙ ΤΩΝ ΑΛΛΩΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΩΝ Η ΕΠΟΠΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ Ή ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ

### Διοικητικό συμβούλιο

Η εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο εκλέγεται από γενική συνέλευση των μετόχων, έχει πενταετή θητεία και αποτελείται από 8 μέλη εκ των οποίων τα 4 είναι μη εκτελεστικά εκ των οποίων τα 2 είναι ανεξάρτητα μη εκτελεστικά, σύμφωνα με τις αρχές εταιρικής διακυβέρνησης.

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

Το ΔΣ συνεδριάζει κάθε φορά που ο νόμος, το καταστατικό ή οι ανάγκες της εταιρείας το απαιτούν μετά από πρόσκληση του προέδρου του ΔΣ.

Οι συνεδριάσεις πραγματοποιούνται κάθε μήνα σύμφωνα με τα ημερολόγιο συνεδριάσεων στην έδρα της εταιρείας και ο Πρόεδρος του Δ.Σ. καθορίζει και τα θέματα ημερήσιας διάταξης της κάθε συνεδρίασης.

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφασίζει κατά πλειοψηφία. Για να βρίσκεται σε απαρτία πρέπει να είναι παρευρισκόμενοι ή αντιπροσωπεύονται τουλάχιστον πέντε σύμβουλοι.

Στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου μπορούν να παρίστανται και στελέχη ή / και συνεργάτες της εταιρείας, μετά από πρόσκληση του Προέδρου, με σκοπό την υποστήριξη του Διοικητικού Συμβουλίου για την πληρέστερη εκπλήρωση των καθηκόντων του, χωρίς να έχουν δικαίωμα συμμετοχής στην διαδικασία λήψης αποφάσεων.

Το Δ.Σ. της εταιρείας έχει εκλεγεί από την έκτακτη γενική συνέλευση των μετόχων της 9/10/2008 με 5ετή θητεία και η σημερινή του σύνθεση διαμορφώθηκε από την απόφαση του ΔΣ της 15/11/2011 σχετικά με την αντικατάσταση παραιτηθέντων μελών. Το ΔΣ αποτελείται από 8 μέλη από τα οποία τα 4 είναι μη εκτελεστικά. Από τα μη εκτελεστικά μέλη τα 2 είναι ανεξάρτητα.

Η τρέχουσα σύνθεση του ΔΣ της TRASTOR είναι:

Δημήτριος Γεωργακόπουλος	Πρόεδρος – μη εκτελεστικό μέλος
Σωτήριος Θεοδωρίδης	Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος – εκτελεστικό μέλος
Κωνσταντίνος Χρυσικός	Εκτελεστικό μέλος
Κωνσταντίνος Μαρκάζος	Εκτελεστικό μέλος
Σπυρίδων Καρακώστας	Εκτελεστικό μέλος
Γεώργιος Λάσκαρης	Μη εκτελεστικό μέλος
Δημήτριος Γκούμας	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος
Κωνσταντίνος Βαμβακόπουλος	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος

### Επιτροπή ελέγχου

Τα μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. εκτός του Προέδρου, συγκροτούν την τριμελή επιτροπή ελέγχου, η σύνθεση της οποίας έχει διαμορφωθεί από το ΔΣ της 15/11/2011 και θα επικυρωθεί από την επόμενη γενική συνέλευση των μετόχων και αποτελείται από τους:

Δημήτριος Γκούμας	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος - Μέλος Επιτροπής Ελέγχου
Κωνσταντίνος Βαμβακόπουλος	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος - Μέλος Επιτροπής Ελέγχου
Γεώργιος Λάσκαρης	Μη εκτελεστικό μέλος – Μέλος Επιτροπής Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου έχει σκοπό τον συντονισμό των εποπτικών καθηκόντων του ΔΣ αναφορικά με την ευθύνη του απέναντι στους μετόχους, επενδυτές και λοιπούς εταίρους για την διασφάλιση της ακεραιότητας και αξιοπιστίας των οικονομικών καταστάσεων, την αποτελεσματικότητα του συστήματος διαχείρισης επιχειρηματικών κινδύνων, την αποτελεσματικότητα και γενικότερη απόδοση του συστήματος εσωτερικού ελέγχου της εταιρείας και τέλος την τήρηση των νόμων και λοιπών ρυθμιστικών διατάξεων καθώς και του Κώδικα Ηθικής Δεοντολογίας της Εταιρείας.

Η επιτροπή ελέγχου συνεδριάζει κάθε τρίμηνο και ακολούθως ενημερώνει το Δ.Σ. για θέματα της αρμοδιότητας της.

### Επενδυτική επιτροπή

Η Επενδυτική Επιτροπή, είναι επιφορτισμένη με τα καθήκοντα του σχεδιασμού της επενδυτικής πολιτικής της Εταιρείας στα πλαίσια των αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου προς το οποίο εισηγείται επί των θεμάτων της επενδυτικής πολιτικής, και της τήρησης του καταστατικού, της νομοθεσίας και των κανονιστικών αποφάσεων και συστάσεων των αρμοδίων αρχών που ρυθμίζουν την επενδυτική δραστηριότητα της εταιρείας.



Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελείται από 3 μέλη, που ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο, των οποίων η θητεία δεν μπορεί να υπερβαίνει την θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου, που τα όρισε.

Η Επενδυτική Επιτροπή συνεδριάζει τουλάχιστον μία φορά τον μήνα ή όποτε άλλοτε κρίνεται αναγκαίο ή σκόπιμο.

Η σύνθεση της Επενδυτικής Επιτροπής, η οποία προέκυψε από την απόφαση του ΔΣ της 30/1/2012 είναι η ακόλουθη:

Σωτήριος Θεοδωρίδης	Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος – εκτελεστικό μέλος
Κωνσταντίνος Μαρκάζος	Εκτελεστικό μέλος ΔΣ
Κωνσταντίνος Χρυσικός	Εκτελεστικό μέλος ΔΣ

## XII. ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Η παρούσα επεξηγηματική έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, περιέχει πληροφορίες που απαιτούνται σύμφωνα με την παράγραφο 7 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 καθώς και την παράγραφο 2 του άρθρου 2. του Ν.3873/2010, όπως εκάστοτε ισχύουν.

### Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

Το μετοχικό κεφάλαιο της TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. ανέρχεται σε εξήντα δύο εκατομμύρια είκοσι τρεις χιλιάδες επτακόσια έντεκα ευρώ και είκοσι λεπτά (€ 62.023.711,20), διαιρούμενο σε πενήντα τέσσερα εκατομμύρια οκτακόσιες ογδόντα οκτώ χιλιάδες διακόσιες σαράντα (54.888.240) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ και δεκατριών λεπτών (1,13) η καθεμία. Οι μετοχές της Εταιρείας είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

### Περιορισμοί στη μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας

Η μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας γίνεται όπως ορίζει ο Νόμος και δεν υφίστανται από το καταστατικό της περιορισμοί στη μεταβίβασή τους, δεδομένου μάλιστα ότι πρόκειται για άυλες μετοχές εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

### Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές στα δικαιώματα ψήφου της εταιρείας

Οι παρακάτω μέτοχοι κατέχουν ποσοστό άνω του 5% του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρείας με δικαίωμα ψήφου την 31.12.2011:

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

Κανένα άλλο πρόσωπο δεν κατείχε μετοχές με δικαίωμα ψήφου μεγαλύτερο του 5% κατά την παραπάνω ημερομηνία.

Την 29 / 2 / 2012 η εταιρεία DIMAND Α.Ε. μεταβίβασε το σύνολο της συμμετοχής της στην Κυπριακή Εταιρεία DUOKON Ltd.

### Μετοχές που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου

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

### Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

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

### Συμφωνίες μεταξύ μετόχων της Εταιρείας, οι οποίες συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση μετοχών ή περιορισμούς στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου

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

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

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

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

α) Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγρ. 1 στ. β) του άρθρου 13 του Κ.Ν. 2190/1920, το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας έχει το δικαίωμα, κατόπιν σχετικής απόφασης της Γενικής Συνέλευσης που υπόκειται στις διατυπώσεις δημοσιότητας του άρθρου 7β του Κ.Ν. 2190/1920, να αυξάνει το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας με την έκδοση νέων μετοχών, με απόφασή του που λαμβάνεται με πλειοψηφία τουλάχιστον των δύο τρίτων (2/3) του συνόλου των μελών





του. Στην περίπτωση αυτή, το μετοχικό κεφάλαιο μπορεί να αυξάνεται μέχρι το ποσό του κεφαλαίου που είναι καταβεβλημένο κατά την ημερομηνία που χορηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο η εν λόγω εξουσία από τη Γενική Συνέλευση. Η ως άνω εξουσία του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να ανανεώνεται από τη Γενική Συνέλευση για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει την πενταετία για κάθε ανανέωση.

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

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

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

**Σημαντικές συμφωνίες που έχει συνάψει η Εταιρεία και οι οποίες τίθενται σε ισχύ, τροποποιούνται ή λήγουν σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρίας κατόπιν δημόσιας πρότασης και τα αποτελέσματα της συμφωνίας αυτής.**

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

**Κάθε συμφωνία που η Εταιρεία έχει συνάψει με τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή με το προσωπικό της, η οποία προβλέπει αποζημίωση σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμό της θητείας ή της απασχόλησής τους εξαιτίας της δημόσιας πρότασης**

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

### XIII. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 10 ΤΟΥ Ν. 3401/2005

Οι πληροφορίες του άρθρου 10 του Ν. 3401/2005 που αφορούν την TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π., τις μετοχές της, καθώς και την αγορά κινητών αξιών στην οποία διαπραγματεύονται οι μετοχές της και οι οποίες έχουν δημοσιευθεί και καταστεί διαθέσιμες στους επενδυτές κατά τη διάρκεια της χρήσης 2011, έχουν ενσωματωθεί στη παρούσα Ετήσια Οικονομική Έκθεση, μέσω παραπομπής. Για το λόγο αυτό παρατίθενται πίνακες αντιστοιχίας των παραπομπών:

#### Ανακοινώσεις στο Χ.Α. – Δελτία Τύπου

Θέμα	Ημερομηνία
Οικονομικά Αποτελέσματα Χρήσης 2010	31/01/2011
Προαναγγελία Γενικής Συνέλευσης	31/01/2011
Ανακοίνωση Αποχώρησης Οικονομικού Διευθυντή	01/02/2011
Προαναγγελία Γενικής Συνέλευσης (ορθή επανάληψη)	03/02/2011
Ανακοίνωση Ρυθμιζόμενης Πληροφορίας του Ν. 3556/2007	04/02/2011
Αποφάσεις Γενικής Συνέλευσης	25/02/2011
Γνωστοποίηση αποκοπής δικαιώματος μερίσματος / πληρωμής μερίσματος	25/02/2011
Ανακοίνωση - Πώληση ακινήτου (Σταθμού υγρών καυσίμων στην Καλαμάτα)	07/04/2011
Ανακοίνωση Ρυθμιζόμενης Πληροφορίας του Ν. 3556/2007	20/04/2011
Οικονομικά Αποτελέσματα Α' Τριμήνου 2011	11/05/2011
Ανακοίνωση Εκλογής νέου Προέδρου Δ.Σ. και νέου Μέλους σε αντικατάσταση παραιτηθέντων	08/06/2011
Ανακοίνωση – Ευχαριστήριο σε απερχόμενο πρόεδρο ΔΣ	14/06/2011
Ανακοίνωση - Πώληση ακινήτου στην οδό Κοραή 5, Αθήνα	22/07/2011

<b>Θέμα</b>	<b>Ημερομηνία</b>
Οικονομικά Αποτελέσματα Α Εξαμήνου 2011	29/07/2011
Γνωστοποίηση αλλαγής ανώτατων διευθυντικών στελεχών	31/10/2011
Ανάληψη Καθηκόντων Διευθυντή Διαχείρισης Περιουσίας & Χαρτοφυλακίου	31/10/2011
Ανακοίνωση για παραγραφή μερίσματος χρήσης 2005	08/11/2011
Γνωστοποίηση αλλαγής σύνθεσης Διοικητικού Συμβουλίου	16/11/2011
Σύνθεση Επιτροπής Ελέγχου	17/11/2011
Οικονομικά Αποτελέσματα Εννεάμηνου 2011	21/11/2011

Οι παραπάνω ανακοινώσεις στο Χ.Α. & τα Δελτία Τύπου είναι διαθέσιμα στην ιστοσελίδα της Εταιρίας [www.trastor-reic.gr](http://www.trastor-reic.gr), στην ενότητα Επενδυτικές Σχέσεις / Εταιρικές Ανακοινώσεις – Δελτία Τύπου.

#### **Οικονομικές καταστάσεις- Στοιχεία & πληροφορίες**

<b>Θέμα</b>	<b>Ημερομηνία</b>
Ετήσια Οικονομική Έκθεση 2010	31/01/2011
Στοιχεία & πληροφορίες βάσει ΔΠΧΠ 31/3/2011	11/05/2011
Ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις βάσει ΔΠΧΠ 31/3/2011	11/05/2011
Εξαμηνιαία οικονομική έκθεση 30/6/2011	29/07/2011
Στοιχεία & πληροφορίες βάσει ΔΠΧΠ 30/9/2011	21/11/2011
Ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις βάσει ΔΠΧΠ 30/9/2011	21/11/2011

Οι οικονομικές καταστάσεις είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας [www.trastor-reic.gr](http://www.trastor-reic.gr), στην ενότητα Επενδυτικές Σχέσεις / Οικονομικές Καταστάσεις.

#### **Καταστάσεις επενδύσεων**

<b>Θέμα</b>	<b>Ημερομηνία</b>
Κατάσταση επενδύσεων της 31/12/2010	31/01/2011
Κατάσταση επενδύσεων της 30/06/2011	29/07/2011

Οι καταστάσεις επενδύσεων είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας [www.trastor-reic.gr](http://www.trastor-reic.gr), στην ενότητα Επενδυτικές Σχέσεις / Οικονομικές Καταστάσεις.

#### **Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών**

Γνωστοποιήσεις συναλλαγών που πραγματοποιούνται στο πλαίσιο της υποχρέωσης που εισάγει το άρθρο 13 του Ν. 3340/2005 και το άρθρο 6 της Απόφασης 3/347/12.07.2005 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, είναι ρυθμιζόμενες πληροφορίες (σύμφωνα με την περίπτωση 1στ του άρθρου 3 του Ν.3556/2007) και επομένως δημοσιοποιούνται πλέον σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 21 του Ν.3556/2007.

Οι παραπάνω γνωστοποιήσεις συναλλαγών είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας [www.trastor-reic.gr](http://www.trastor-reic.gr), στην ενότητα Γνωστοποιήσεις συναλλαγών.

Αθήνα, 7 Μαρτίου 2012

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

**ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ**



## **Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή**

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

#### **Έκθεση επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων**

Ελέγξαμε τις συνημμένες εταιρικές και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας “Trastor Επενδύσεις Ακίνητης Περιουσίας – Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας” και των θυγατρικών της, που αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2011, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

#### **Ευθύνη της Διοίκησης για τις Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις**

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλείδες, που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

#### **Ευθύνη του Ελεγκτή**

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις εταιρικές και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλείδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλείδων της εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίασης των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για τη θεμελίωση της ελεγκτικής μας γνώμης.

#### **Γνώμη**

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας “Trastor Επενδύσεις Ακίνητης Περιουσίας – Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας” και των θυγατρικών αυτής κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2011 και τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.



**Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων**

- α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στην παράγραφο 3δ του άρθρου 43α του Κ.Ν 2190/1920.
- β) Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43α, 108 και 37 του Κ.Ν. 2190/1920.

Αθήνα, 20 Μαρτίου 2012  
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΠραΐσγουωτερχαουςΚούπερς  
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία  
Λ. Κηφισίας 268, Χαλάνδρι  
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Κωνσταντίνος Μιχαλάτος  
ΑΜ ΣΟΕΛ 17701

**TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

**Ενοποιημένες  
Οικονομικές Καταστάσεις**

**της χρήσης  
από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2011**

**Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς**

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ**

	Σημ.	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>					
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
Ενσώματα πάγια	7	18.351,65	152.069,41	18.351,65	152.069,41
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	12.445,68	22.273,88	12.445,68	22.273,88
Επενδύσεις σε ακίνητα	9	78.555.901,00	97.241.774,00	67.310.852,00	84.214.050,00
Συμμετοχές σε θυγατρικές	10	0,00	0,00	3.715.715,35	4.220.046,89
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις	12	0,00	0,00	0,00	320.000,00
Λοιπές απαιτήσεις	12	76.138,56	83.443,56	62.928,56	70.233,56
		<b>78.662.836,89</b>	<b>97.499.560,85</b>	<b>71.120.293,24</b>	<b>88.998.673,74</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
Απαιτήσεις από πελάτες	11	286.382,14	309.858,60	272.946,57	250.374,48
Λοιπές απαιτήσεις	12	1.212.879,74	174.286,64	1.159.902,18	145.898,26
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	23.763.724,50	13.179.451,22	23.758.641,29	12.626.276,81
		<b>25.262.986,38</b>	<b>13.663.596,46</b>	<b>25.191.490,04</b>	<b>13.022.549,55</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>		<b>103.925.823,27</b>	<b>111.163.157,31</b>	<b>96.311.783,28</b>	<b>102.021.223,29</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ &amp; ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>					
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>					
<b>Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους</b>					
Μετοχικό κεφάλαιο	14	62.023.711,20	62.023.711,20	62.023.711,20	62.023.711,20
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	14	163.190,75	163.190,75	163.190,75	163.190,75
Αποθεματικά	15	2.701.257,06	2.526.898,96	2.701.257,06	2.526.898,96
Κέρδη εις νέο	16	30.580.317,15	36.847.312,11	30.580.317,15	36.374.625,89
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>95.468.476,16</b>	<b>101.561.113,02</b>	<b>95.468.476,16</b>	<b>101.088.426,80</b>
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		0,00	0,00	-	-
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</b>		<b>95.468.476,16</b>	<b>101.561.113,02</b>	<b>95.468.476,16</b>	<b>101.088.426,80</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>					
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	17	25.183,00	21.572,00	25.183,00	21.572,00
Δανειακές υποχρεώσεις	18	7.214.375,00	6.906.250,00	0,00	0,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	19	78.914,08	77.274,08	78.914,08	77.274,08
		<b>7.318.472,08</b>	<b>7.005.096,08</b>	<b>104.097,08</b>	<b>98.846,08</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	20	628.871,22	559.813,44	488.680,07	404.146,53
Δανειακές υποχρεώσεις	18	223.125,00	1.593.750,00	0,00	0,00
Φόροι	21	286.878,81	443.384,77	250.529,97	429.803,88
		<b>1.138.875,03</b>	<b>2.596.948,21</b>	<b>739.210,04</b>	<b>833.950,41</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>8.457.347,11</b>	<b>9.602.044,29</b>	<b>843.307,12</b>	<b>932.796,49</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ &amp; ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>		<b>103.925.823,27</b>	<b>111.163.157,31</b>	<b>96.311.783,28</b>	<b>102.021.223,29</b>

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 23 έως 43 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών καταστάσεων της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2011



## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Σημ.	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	01.01.- 31.12.2011	01.01.- 31.12.2010	01.01.- 31.12.2011	01.01.- 31.12.2010	
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	22	6.012.906,06	7.723.542,40	5.372.945,58	6.828.205,40
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδ. ακινήτων σε εύλογες αξίες		(3.796.632,00)	(9.976.628,95)	(2.013.957,00)	(9.516.803,95)
Κέρδη / ζημιές από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	9	(941,00)	0,00	(941,00)	0,00
Άλλα έσοδα		49.441,17	165.876,26	52.441,17	157.677,10
<b>Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων</b>		<b>2.264.774,23</b>	<b>(2.087.210,29)</b>	<b>3.410.488,75</b>	<b>(2.530.921,45)</b>
Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	23	(687.137,61)	(845.049,14)	(566.777,63)	(825.561,71)
Δαπάνες προσωπικού	24	(534.265,54)	(591.865,46)	(534.265,54)	(591.865,46)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	25	(1.070.715,40)	(657.536,23)	(679.266,30)	(650.163,07)
Αποσβέσεις	7	(155.648,97)	(42.620,31)	(155.648,97)	(42.620,31)
<b>Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων</b>		<b>(2.447.767,52)</b>	<b>(2.137.071,14)</b>	<b>(1.935.958,44)</b>	<b>(2.110.210,55)</b>
Έσοδα από τόκους	26	417.816,52	343.202,77	420.361,90	349.428,52
Χρηματοοικονομικά έξοδα	26	(365.465,90)	(345.276,96)	(500,82)	(548,90)
Απομείωση αξίας επενδύσεων σε θυγατρικές		0,00	0,00	(1.604.331,54)	0,00
<b>Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων</b>		<b>(130.642,67)</b>	<b>(4.226.355,62)</b>	<b>290.059,85</b>	<b>(4.292.252,38)</b>
Φόροι	21	(473.170,19)	(586.503,52)	(421.186,49)	(529.196,62)
<b>Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους</b>		<b>(603.812,86)</b>	<b>(4.812.859,14)</b>	<b>(131.126,64)</b>	<b>(4.821.449,00)</b>
Λοιπά συνολικά έσοδα		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (ζημιές) μετά από φόρους</b>		<b>(603.812,86)</b>	<b>(4.812.859,14)</b>	<b>(131.126,64)</b>	<b>(4.821.449,00)</b>
<b>Κατανέμονται σε :</b>					
- Μετόχους της μητρικής		(603.812,86)	(4.812.859,14)		
- Μη ελέγχουσες συμμετοχές		0,00	0,00		
		<b>(603.812,86)</b>	<b>(4.812.859,14)</b>		
<b>Κέρδη / (Ζημιές) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)</b>					
Βασικά & προσαρμοσμένα	27	(0,0110)	(0,0877)	(0,0024)	(0,0878)



## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Ο ΟΜΙΛΟΣ					
Σημείωση	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2010</b>	<b>62.023.711,20</b>	<b>163.190,75</b>	<b>2.292.131,21</b>	<b>47.932.645,40</b>	<b>112.411.678,56</b>
Μερίσματα διανεμηθέντα χρήσης 2009	-	-	-	(6.037.706,40)	<b>(6.037.706,40)</b>
Μεταφορά κερδών σε τακτικό αποθεματικό			234.767,75	(234.767,75)	<b>0,00</b>
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους 01.01.2010 – 31.12.2010	-	-	-	(4.812.859,14)	<b>(4.812.859,14)</b>
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2010</b>	<b>62.023.711,20</b>	<b>163.190,75</b>	<b>2.526.898,96</b>	<b>36.847.312,11</b>	<b>101.561.113,02</b>
<b>Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2011</b>	<b>62.023.711,20</b>	<b>163.190,75</b>	<b>2.526.898,96</b>	<b>36.847.312,11</b>	<b>101.561.113,02</b>
Μερίσματα διανεμηθέντα χρήσης 2010				(5.488.824,00)	<b>(5.488.824,00)</b>
Μεταφορά κερδών σε τακτικό αποθεματικό			174.358,10	(174.358,10)	<b>0,00</b>
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα/ (ζημίες) μετά από φόρους 01.01.2011 – 31.12.2011				(603.812,86)	<b>(603.812,86)</b>
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2011</b>	<b>62.023.711,20</b>	<b>163.190,75</b>	<b>2.701.257,06</b>	<b>30.580.317,15</b>	<b>95.468.476,16</b>
Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ					
Σημείωση	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2010</b>	<b>62.023.711,20</b>	<b>163.190,75</b>	<b>2.292.131,21</b>	<b>47.468.549,04</b>	<b>111.947.582,20</b>
Μερίσματα διανεμηθέντα χρήσης 2009	-	-	-	(6.037.706,40)	<b>(6.037.706,40)</b>
Μεταφορά κερδών σε τακτικό αποθεματικό			234.767,75	(234.767,75)	<b>0,00</b>
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους 01.01.2010 – 31.12.2010				(4.821.449,00)	<b>(4.821.449,00)</b>
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2010</b>	<b>62.023.711,20</b>	<b>163.190,75</b>	<b>2.526.898,96</b>	<b>36.374.625,89</b>	<b>101.088.426,80</b>
<b>Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2011</b>	<b>62.023.711,20</b>	<b>163.190,75</b>	<b>2.526.898,96</b>	<b>36.374.625,89</b>	<b>101.088.426,80</b>
Μερίσματα διανεμηθέντα χρήσης 2010				(5.488.824,00)	<b>(5.488.824,00)</b>
Μεταφορά κερδών σε τακτικό αποθεματικό			174.358,10	(174.358,10)	<b>0,00</b>
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα/ (ζημίες) μετά από φόρους 01.01.2011 – 31.12.2011				(131.126,64)	<b>(131.126,64)</b>
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2011</b>	<b>62.023.711,20</b>	<b>163.190,75</b>	<b>2.701.257,06</b>	<b>30.580.317,15</b>	<b>95.468.476,16</b>

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 23 έως 43 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών καταστάσεων της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2011

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ**

<u>Σημ.</u>	<b>Ο ΟΜΙΛΟΣ</b>		<b>Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ</b>	
	<b>01.01.2011- 31.12.2011</b>	<b>01.01.2010- 31.12.2010</b>	<b>01.01.2011- 31.12.2011</b>	<b>01.01.2010- 31.12.2010</b>
<b><u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u></b>				
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	(130.642,67)	(4.226.355,62)	290.059,85	(4.292.252,38)
<b><u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u></b>				
Αποσβέσεις	155.648,97	42.620,31	155.648,97	42.620,31
Προβλέψεις	179.318,83	24.729,98	1.774.161,86	124.178,08
Ζημίες / (Κέρδη) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	9 3.796.632,00	9.976.628,95	2.013.957,00	9.516.803,95
Κέρδη από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	941,00	0,00	941,00	0,00
Έσοδα από τόκους	26 (417.816,52)	(343.202,77)	(420.361,90)	(349.428,52)
Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα	26 365.465,90	345.276,96	500,82	548,90
<b><u>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</u></b>				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	80.414,22	432.959,32	78.782,18	(17.302,36)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	(394.146,80)	(1.064.119,42)	3.737,65	(661.148,54)
Μείον :				
Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(296.594,35)	(271.629,26)	(500,82)	(548,90)
Καταβλημένοι φόροι	(629.676,15)	(906.089,02)	(600.460,40)	(875.500,46)
<b>Σύνολο εισροών από λειτουργικές δραστηριότητες</b>	<b>2.709.544,43</b>	<b>4.010.819,43</b>	<b>3.296.466,21</b>	<b>3.487.970,08</b>
<b><u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u></b>				
Πληρωμές για απόκτηση θυγατρικών	0,00	(1.620.046,89)	0,00	(1.620.046,89)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής	10 0,00	0,00	(1.100.000,00)	0,00
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	9 14.890.000,00	0,00	14.890.000,00	0,00
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων παγίων	569,09	0,00	569,09	0,00
Προκαταβολές για αγορές ακινήτων	(850.000,00)	0,00	(850.000,00)	0,00
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	0,00	(179.114,95)	0,00	(179.114,95)
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων	(14.372,10)	(39.401,42)	(14.372,10)	(39.401,42)
Τόκοι εισπραχθέντες	398.655,46	318.674,48	397.324,88	314.978,99
<b>Σύνολο εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες</b>	<b>14.424.852,45</b>	<b>(1.519.888,78)</b>	<b>13.323.521,87</b>	<b>(1.523.584,27)</b>
<b><u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</u></b>				
Εξοφλήσεις δανείων	(1.062.500,00)	0,00	-	-
Μερίσματα πληρωθέντα	(5.487.623,60)	(6.037.754,58)	(5.487.623,60)	(6.037.754,58)
<b>Σύνολο (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>	<b>(6.550.123,60)</b>	<b>(6.037.754,58)</b>	<b>(5.487.623,60)</b>	<b>(6.037.754,58)</b>
<b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) του ταμείου και ταμειακών ισοδυνάμων</b>	<b>10.584.273,28</b>	<b>(3.546.823,93)</b>	<b>11.132.364,48</b>	<b>(4.073.368,77)</b>
<b>Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα έναρξης περιόδου</b>	<b>13.179.451,22</b>	<b>16.726.275,15</b>	<b>12.626.276,81</b>	<b>16.699.645,58</b>
<b>Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα λήξης περιόδου</b>	<b>23.763.724,50</b>	<b>13.179.451,22</b>	<b>23.758.641,29</b>	<b>12.626.276,81</b>

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 23 έως 43 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών καταστάσεων της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2011

## **ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ**

### **1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΟΜΙΛΟ**

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

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

Οι μετοχές της Εταιρείας διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

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

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

Οι παρούσες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 7 Μαρτίου 2012 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης.

### **2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ**

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

#### **2.1 Βάση κατάρτισης των Οικονομικών Καταστάσεων**

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

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

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

Αλλαγές στις παραδοχές ενδεχομένως να επηρεάσουν την αποτίμηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού καθώς και την αναγνώριση ενδεχόμενων υποχρεώσεων. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς.

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

#### **2.2 Ενοποίηση**

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

Η απόκτηση θυγατρικών εταιρειών που πληρούν τον ορισμό της επιχείρησης λογιστικοποιείται με τη μέθοδο της εξαγοράς. Το κόστος κτήσης υπολογίζεται στην εύλογη αξία των στοιχείων ενεργητικού που μεταφέρονται, των μετοχών που εκδίδονται ή των υποχρεώσεων που αναλαμβάνονται κατά την ημερομηνία εξαγοράς. Τα διακριτά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις που αποκτώνται σε μια επιχειρηματική συνένωση, προσμετρούνται κατά την εξαγορά στην εύλογη αξία τους. Ανά περίπτωση εξαγοράς, ο Όμιλος αναγνωρίζει τυχόν μη ελέγχουσα συμμετοχή της θυγατρικής είτε στην εύλογη αξία, είτε στην αξία του μεριδίου της μη ελέγχουσας συμμετοχής στην καθαρή θέση της θυγατρικής. Η διαφορά μεταξύ του κόστους εξαγοράς και της αναλογούσας στην Εταιρεία εύλογης αξίας της καθαρής θέσης της θυγατρικής που αποκτήθηκε, εμφανίζεται ως υπεραξία. Αν το κόστος εξαγοράς είναι



μικρότερο από την αναλογούσα στην Εταιρεία εύλογη αξία της καθαρής θέσης της θυγατρικής που αποκτήθηκε, η διαφορά αναγνωρίζεται άμεσα στον λογαριασμό αποτελεσμάτων.

Τυχόν ενδεχόμενο αντάλλαγμα που μεταβιβάζεται από τον αποκτώντα αναγνωρίζεται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία απόκτησης. Οποιοσδήποτε μεταγενέστερες μεταβολές στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου ανταλλάγματος, που τεκμαίρεται ότι αποτελούν στοιχείο του ενεργητικού ή του παθητικού, αναγνωρίζονται σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 είτε στα αποτελέσματα είτε ως μεταβολή στα λοιπά συνολικά εισοδήματα. Εάν το ενδεχόμενο αντάλλαγμα κατατάσσεται ως στοιχείο Ιδίων Κεφαλαίων, δεν επαναμετράται ως την τελική τακτοποίησή του μέσω των Ιδίων Κεφαλαίων.

Για αποκτήσεις που δεν πληρούν τον ορισμό της επιχείρησης ( π.χ. αγορά ομάδας παγίων) , ο Όμιλος επιμερίζει το κόστος εξαγοράς στα προσμετρημένα σε εύλογες αξίες στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού κατά την ημερομηνία εξαγοράς. Τέτοιες συναλλαγές δε δημιουργούν υπεραξία.

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

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

### 2.3 Πληροφόρηση κατά τομέα

Οι λειτουργικοί τομείς αναφέρονται κατά τρόπο σύμφωνο με την εσωτερική πληροφόρηση που παρέχεται στον κύριο υπεύθυνο λήψης επιχειρηματικών αποφάσεων. Ο κύριος υπεύθυνος λήψης επιχειρηματικών αποφάσεων του Ομίλου είναι το άτομο που κατανέμει τους πόρους και αξιολογεί την απόδοση των λειτουργικών τομέων της εταιρείας. Ο Όμιλος έχει ορίσει τον Διευθύνοντα Σύμβουλο σαν κύριο υπεύθυνο λήψης επιχειρηματικών αποφάσεων.

### 2.4 Συναλλαγματικές μετατροπές

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

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

Ο Όμιλος δεν πραγματοποίησε συναλλαγές σε ξένα νομίσματα κατά την διάρκεια της χρήσης 2011.

### 2.5 Ενσώματα πάγια

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

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

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσώματων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και προσαρμόζονται ανάλογα, τουλάχιστον στο τέλος κάθε χρήσης. Η λογιστική αξία ενός παγίου στοιχείου μειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του, όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του.

Το κέρδος ή ζημιά που προκύπτει από την πώληση ενός παγίου προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται κατά την πώληση και της λογιστικής αξίας του παγίου και καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

### 2.6 Άυλα Περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσης. Μεταγενέστερα αποτιμούνται στο ποσό αυτό μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν σωρευμένες ζημιές απομείωσης της αξίας τους. Οι αποσβέσεις τους λογίζονται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης, βάσει της μέσης ωφέλιμης ζωής τους που είναι 3-4 έτη.

### 2.7 Επενδύσεις σε ακίνητα

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμούνται αρχικά στο κόστος τους, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Στη συνέχεια οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε «εύλογη αξία». Η «εύλογη αξία» βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου . Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε ο Όμιλος εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή





προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις διενεργήθηκαν από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από τη Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee) για κάθε ημερομηνία ισολογισμού μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2011.

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

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

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

Μεταβολές στις «εύλογες αξίες» καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης.

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

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

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

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

## 2.8 Συμμετοχές σε θυγατρικές

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

## 2.9 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ζημία απομείωσης αναγνωρίζεται κατά το ποσό που η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και της αξίας χρήσεως. Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία εκτός από την υπεραξία που υπέστησαν απομείωση ελέγχονται για πιθανή αντιστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία αναφοράς. Οι ζημιές απομείωσης που σχετίζονται με υπεραξία δεν αντιστρέφονται.

## 2.10 Μισθωμένα πάγια

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

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



## 2.11 Απαιτήσεις από πελάτες

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

## 2.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

## 2.13 Μετοχικό Κεφάλαιο

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

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

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

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

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

## 2.15 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν ο Όμιλος έχει μία παρούσα δέσμευση (νομική ή τεκμαιρόμενη), ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, όταν είναι πιθανόν ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης και όταν το ποσό αυτής μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού και αν δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης, οι προβλέψεις αντιλογίζονται. Οι προβλέψεις χρησιμοποιούνται μόνο για το σκοπό για τον οποίο αρχικά δημιουργήθηκαν.

## 2.16 Δανειακές υποχρεώσεις

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τυχόν άμεσα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Στη συνέχεια αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

## 2.17 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

## 2.18 Διανομή μερισμάτων

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



## 2.19 Φόρος εισοδήματος- Αναβαλλόμενη φορολογία

Η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθέσιμων σε τρέχουσες τιμές και επομένως δεν υφίστανται προσωρινές φορολογικές διαφορές, που να δημιουργούν αντίστοιχη αναβαλλόμενη φορολογία.

Οι θυγατρικές εταιρείες με μοναδικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων, στις οποίες η συμμετοχή της Εταιρείας είναι άνω του 90% εξομοιώνονται φορολογικά με τις Α.Ε.Ε.Α.Π. και φορολογούνται όπως αναφέρεται στην προηγούμενη παράγραφο, από την ημερομηνία εξαγοράς τους και μετά.

## 2.20 Αναγνώριση εσόδων και εξόδων

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

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

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

Τα διεταιρικά έσοδα και έξοδα μέσα στον Όμιλο απαλείφονται πλήρως.

## 2.21 Έσοδα και Έξοδα από Τόκους

Τα έσοδα και έξοδα από τόκους αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα / Χρηματοοικονομικά έσοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου.

Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή, όταν απαιτείται, για συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή τις υποχρέωσης.

Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, η οικονομική οντότητα θα υπολογίζει τις ταμιακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα δικαιώματα προπληρωμών) αλλά δεν θα λαμβάνει υπόψη μελλοντικές πιστωτικές ζημιές. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλες οι αμοιβές και οι μονάδες που καταβλήθηκαν ή ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλόμενων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση.

## 2.22 Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες

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

### Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές για την τρέχουσα οικονομική χρήση

#### **ΔΛΠ 24 (Τροποποίηση) «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών»**

Η παρούσα τροποποίηση επιχειρεί να μειώσει τις γνωστοποιήσεις των συναλλαγών ανάμεσα σε συνδεδεμένα μέρη δημοσίου (government-related entities) και να αποσαφηνίσει την έννοια του συνδεδεμένου μέρους. Συγκεκριμένα, καταργείται η υποχρέωση των συνδεδεμένων μερών δημοσίου να γνωστοποιήσουν τις λεπτομέρειες όλων των συναλλαγών με το δημόσιο και με άλλα συνδεδεμένα μέρη δημοσίου, αποσαφηνίζει και απλοποιεί τον ορισμό του συνδεδεμένου μέρους και επιβάλλει τη γνωστοποίηση όχι μόνο των σχέσεων, των συναλλαγών και των υπολοίπων ανάμεσα στα συνδεδεμένα μέρη αλλά και των δεσμεύσεων τόσο στις ατομικές όσο και στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Από 01/01/2011 ο Όμιλος έχει εφαρμόσει την τροποποίηση αυτή..

#### **ΔΛΠ 32 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση»**

Η παρούσα τροποποίηση παρέχει επεξηγήσεις σχετικά με τον τρόπο με τον οποίο ορισμένα δικαιώματα πρέπει να ταξινομηθούν. Συγκεκριμένα, δικαιώματα, δικαιώματα προαίρεσης ή δικαιώματα αγοράς μετοχής για την απόκτηση συγκεκριμένου αριθμού ιδίων συμμετοχικών τίτλων της οικονομικής οντότητας για ένα συγκεκριμένο ποσό οποιουδήποτε νομίσματος αποτελούν συμμετοχικούς τίτλους εάν η οικονομική οντότητα προσφέρει αυτά τα δικαιώματα, δικαιώματα προαίρεσης ή δικαιώματα αγοράς μετοχής αναλογικά σε όλους τους υφιστάμενους μετόχους της ίδιας κατηγορίας των ιδίων, μη παραγώγων, συμμετοχικών τίτλων. Η συγκεκριμένη τροποποίηση δεν έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

**ΕΔΔΠΧΑ 19 «Διαγραφή Χρηματοοικονομικών Υποχρεώσεων με συμμετοχικούς τίτλους»**

Η Διερμηνεία 19 αναφέρεται στο λογιστικό χειρισμό από την οικονομική οντότητα που εκδίδει συμμετοχικούς τίτλους σε έναν πιστωτή, προκειμένου να διακανονιστεί, ολόκληρη ή εν μέρει, μια χρηματοοικονομική υποχρέωση. Η διερμηνεία αυτή δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.

**ΕΔΔΠΧΑ 14 (Τροποποίηση) «Όρια Περιουσιακών Στοιχείων Καθορισμένων Παροχών, Ελάχιστο Απαιτούμενο Σχηματισμένο κεφάλαιο και η αλληλεπίδρασή τους»**

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται σε περιορισμένες περιπτώσεις: όταν η οικονομική οντότητα υπόκειται σε ελάχιστο απαιτούμενο σχηματισμένο κεφάλαιο και προβαίνει σε πρόωρη καταβολή των εισφορών για κάλυψη αυτών των απαιτήσεων. Οι τροποποιήσεις αυτές επιτρέπουν σε μία τέτοια οικονομική οντότητα να αντιμετωπίσει το όφελος από μια τέτοια πρόωρη πληρωμή ως περιουσιακό στοιχείο. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.

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

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υπεισέρχονται στα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ που δημοσιεύτηκε τον Μάιο 2010. Εφόσον δεν αναφέρεται διαφορετικά, οι τροποποιήσεις αυτές δεν έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

**ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων»**

Οι τροποποιήσεις παρέχουν επιπρόσθετες διευκρινίσεις σχετικά με: (α) συμφωνίες ενδεχόμενου τιμήματος που προκύπτουν από συνενώσεις επιχειρήσεων με ημερομηνίες απόκτησης που προηγούνται της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 3 (2008), (β) την επιμέτρηση της μη ελέγχουσας συμμετοχής, και (γ) λογιστική αντιμετώπιση των συναλλαγών πληρωμής που βασίζονται σε αξίες μετοχών και που αποτελούν μέρος μιας επιχειρηματικής συνένωσης, συμπεριλαμβανομένων των επιβραβεύσεων που βασίζονται σε αξίες μετοχών και που δεν αντικαταστάθηκαν ή εκούσια αντικαταστάθηκαν.

**ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»**

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

**ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων»**

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

**ΔΛΠ 27 «Ενοποιημένες και Ιδιαίτερες Οικονομικές Καταστάσεις»**

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

**ΔΛΠ 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά»**

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

**ΕΔΔΠΧΑ 13 «Προγράμματα Πιστότητας Πελατών»**

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές από περιόδους που ξεκινούν την ή μετά από 1 Ιανουαρίου 2012

**ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2015)**

Το ΔΠΧΑ 9 αποτελεί την πρώτη φάση στο έργο του ΣΔΛΠ (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων) για την αντικατάσταση του ΔΛΠ 39 και αναφέρεται στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Το ΣΔΛΠ στις επόμενες φάσεις του έργου θα επεκτείνει το ΔΠΧΑ 9 έτσι ώστε να προστεθούν νέες απαιτήσεις για την απομείωση της αξίας και τη λογιστική αντιστάθμιση. Ο Όμιλος βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 9 στις οικονομικές του καταστάσεις. Το ΔΠΧΑ 9 δεν μπορεί να εφαρμοστεί νωρίτερα από τον Όμιλο διότι δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Μόνο όταν υιοθετηθεί, ο Όμιλος θα αποφασίσει εάν θα εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 9 νωρίτερα από την 1 Ιανουαρίου 2015.

**ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)**

Το ΔΠΧΑ 13 παρέχει νέες οδηγίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας και τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις. Οι απαιτήσεις του προτύπου δεν διευρύνουν τη χρήση των εύλογων αξιών αλλά παρέχουν διευκρινίσεις για την εφαρμογή τους σε περίπτωση που η χρήση τους επιβάλλεται υποχρεωτικά από άλλα πρότυπα. Το ΔΠΧΑ 13 παρέχει ακριβή ορισμό της εύλογης αξίας, καθώς και οδηγίες αναφορικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας και τις απαραίτητες



γνωστοποιήσεις, ανεξάρτητα από το πρότυπο με βάση το οποίο γίνεται χρήση των εύλογων αξιών. Επιπλέον, οι απαραίτητες γνωστοποιήσεις έχουν διευρυνθεί και καλύπτουν όλα τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις που επιμετρούνται στην εύλογη αξία και όχι μόνο τα χρηματοοικονομικά. Το πρότυπο δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» - μεταβιβάσεις χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων** (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1<sup>η</sup> Ιουλίου 2011)

Η παρούσα τροποποίηση παρέχει τις γνωστοποιήσεις για μεταβιβασμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν έχουν αποαναγνωρισθεί εξ'ολοκλήρου καθώς και για μεταβιβασμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που έχουν αποαναγνωρισθεί εξ'ολοκλήρου αλλά για τα οποία ο Όμιλος έχει συνεχιζόμενη ανάμειξη. Παρέχει επίσης καθοδήγηση για την εφαρμογή των απαιτούμενων γνωστοποιήσεων.

**ΔΛΠ 12 (Τροποποίηση) «Φόροι εισοδήματος»** (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2012)

Η τροποποίηση του ΔΛΠ 12 παρέχει μια πρακτική μέθοδο για την επιμέτρηση των αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων και αναβαλλόμενων φορολογικών περιουσιακών στοιχείων όταν επενδυτικά ακίνητα επιμετρούνται με τη μέθοδο εύλογης αξίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε ακίνητα». Η τροποποίηση αυτή δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουλίου 2012)

Αυτή η τροποποίηση απαιτεί από τις οικονομικές οντότητες να διαχωρίσουν τα στοιχεία που παρουσιάζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα σε δύο ομάδες, με βάση το αν αυτά στο μέλλον είναι πιθανό να μεταφερθούν στα αποτελέσματα χρήσεως ή όχι. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση) «Παροχές σε Εργαζομένους»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)

Αυτή η τροποποίηση επιφέρει σημαντικές αλλαγές στην αναγνώριση και επιμέτρηση του κόστους των προγραμμάτων καθορισμένων παροχών και των παροχών εξόδου από την υπηρεσία (κατάργηση της μεθόδου του περιθωρίου), καθώς και στις γνωστοποιήσεις όλων των παροχών σε εργαζομένους. Οι βασικές αλλαγές αφορούν κυρίως στην αναγνώριση των αναλογιστικών κερδών και ζημιών, στην αναγνώριση του κόστους προϋπηρεσίας/ περικοπών, στην επιμέτρηση του εξόδου συντάξεων, στις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις, στο χειρισμό των εξόδων και των φόρων που σχετίζονται με τα προγράμματα καθορισμένων παροχών, καθώς και στη διάκριση μεταξύ βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων παροχών. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)

Το ΣΔΛΠ δημοσίευσε αυτή την τροποποίηση προκειμένου να συμπεριλάβει επιπλέον πληροφόρηση η οποία θα βοηθήσει τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων μίας οικονομικής οντότητας να αξιολογήσουν την επίδραση ή την πιθανή επίδραση που θα έχουν οι συμφωνίες για διακανονισμό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, συμπεριλαμβανομένου του δικαιώματος για συμψηφισμό που σχετίζεται με αναγνωρισμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις, στην οικονομική θέση της οικονομικής οντότητας. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**ΔΛΠ 32 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Παρουσίαση»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014)

Αυτή η τροποποίηση στις οδηγίες εφαρμογής του ΔΛΠ 32 παρέχει διευκρινήσεις σχετικά με κάποιες απαιτήσεις για τον συμψηφισμό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στην κατάσταση οικονομικής θέσης. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**Ομάδα προτύπων σχετικά με ενοποίηση και από κοινού συμφωνίες** (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)

Το ΣΔΛΠ δημοσίευσε πέντε νέα πρότυπα σχετικά με ενοποίηση και τις από κοινού συμφωνίες: ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 11, ΔΠΧΑ 12, ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση), ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση). Αυτά τα πρότυπα εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2013. Επιτρέπεται η πρόωρη εφαρμογή τους μόνο εάν ταυτόχρονα εφαρμοστούν και τα πέντε αυτά πρότυπα. Τα πρότυπα δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Ο Όμιλος βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης των νέων προτύπων στις ενοποιημένες οικονομικές του καταστάσεις. Οι κυριότεροι όροι των προτύπων είναι οι εξής:

**ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις»**

Το ΔΠΧΑ 10 αντικαθιστά στο σύνολό τους τις οδηγίες αναφορικά με τον έλεγχο και την ενοποίηση, που παρέχονται στο ΔΛΠ 27 και στο SIC 12. Το νέο πρότυπο αλλάζει τον ορισμό του ελέγχου ως καθοριστικού παράγοντα προκειμένου να αποφασιστεί εάν μια οικονομική οντότητα θα πρέπει να ενοποιείται. Το πρότυπο παρέχει εκτεταμένες διευκρινίσεις που υπαγορεύουν τους διαφορετικούς τρόπους κατά τους οποίους μία οικονομική οντότητα (επενδυτής) μπορεί να ελέγχει μία άλλη οικονομική οντότητα (επένδυση). Ο αναθεωρημένος ορισμός του ελέγχου εστιάζει στην ανάγκη να υπάρχει ταυτόχρονα το δικαίωμα (η δυνατότητα να κατευθύνονται οι δραστηριότητες που επηρεάζουν σημαντικά τις αποδόσεις)





και οι μεταβλητές αποδόσεις (θετικές, αρνητικές ή και τα δύο) προκειμένου να υπάρχει έλεγχος. Τα νέο πρότυπο παρέχει επίσης διευκρινίσεις αναφορικά με συμμετοχικά δικαιώματα και δικαιώματα άσκησης βέτο (protective rights), καθώς επίσης και αναφορικά με σχέσεις πρακτόρευσης / πρακτορευομένου.

#### **ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού Συμφωνίες»**

Το ΔΠΧΑ 11 παρέχει μια πιο ρεαλιστική αντιμετώπιση των από κοινού συμφωνιών εστιάζοντας στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις, παρά στη νομική τους μορφή. Οι τύποι των συμφωνιών περιορίζονται σε δύο: από κοινού ελεγχόμενες δραστηριότητες και κοινοπραξίες. Η μέθοδος της αναλογικής ενοποίησης δεν είναι πλέον επιτρεπτή. Οι συμμετέχοντες σε κοινοπραξίες εφαρμόζουν υποχρεωτικά την ενοποίηση με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι οικονομικές οντότητες που συμμετέχουν σε από κοινού ελεγχόμενες δραστηριότητες εφαρμόζουν παρόμοιο λογιστικό χειρισμό με αυτόν που εφαρμόζουν επί του παρόντος οι συμμετέχοντες σε από κοινού ελεγχόμενα περιουσιακά στοιχεία ή σε από κοινού ελεγχόμενες δραστηριότητες. Το πρότυπο παρέχει επίσης διευκρινίσεις σχετικά με τους συμμετέχοντες σε από κοινού συμφωνίες, χωρίς να υπάρχει από κοινού έλεγχος.

#### **ΔΠΧΑ 12 «Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες»**

Το ΔΠΧΑ 12 αναφέρεται στις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις μιας οικονομικής οντότητας, συμπεριλαμβανομένων σημαντικών κρίσεων και υποθέσεων, οι οποίες επιτρέπουν στους αναγνώστες των οικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τη φύση, τους κινδύνους και τις οικονομικές επιπτώσεις που σχετίζονται με τη συμμετοχή της οικονομικής οντότητας σε θυγατρικές, συγγενείς, από κοινού συμφωνίες και μη ενοποιούμενες οικονομικές οντότητες (structured entities). Μία οικονομική οντότητα έχει τη δυνατότητα να προβεί σε κάποιες ή όλες από τις παραπάνω γνωστοποιήσεις χωρίς να είναι υποχρεωμένη να εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 12 στο σύνολό του, ή το ΔΠΧΑ 10 ή 11 ή τα τροποποιημένα ΔΛΠ 27 ή 28.

#### **ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση) «Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις»**

Το Πρότυπο αυτό δημοσιεύθηκε ταυτόχρονα με το ΔΠΧΑ 10 και σε συνδυασμό, τα δύο πρότυπα αντικαθιστούν το ΔΛΠ 27 «*Ενοποιημένες και Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις*». Το τροποποιημένο ΔΛΠ 27 ορίζει το λογιστικό χειρισμό και τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις αναφορικά με τις συμμετοχές σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς όταν μία οικονομική οντότητα ετοιμάζει ατομικές οικονομικές καταστάσεις. Παράλληλα, το Συμβούλιο μετέφερε στο ΔΛΠ 27 όρους του ΔΛΠ 28 «*Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις*» και του ΔΛΠ 31 «*Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες*» που αφορούν τις ατομικές οικονομικές καταστάσεις.

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

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

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

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

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

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

##### **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 Διοίκηση του Ομίλου προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «ευλόγων αξιών» βασιζόμενη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών.

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

(i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή 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.

Οι κυριότεροι παράμετροι που επηρεάζουν την αποτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων του ομίλου είναι

- Οι περίοδοι κατά τις οποίες επενδυτικά ακίνητα ή μέρος αυτών παραμένουν κενά. Αύξηση της περιόδου αυτής κατά 5% σήμαινε επιβάρυνση των μετά από φόρους αποτελεσμάτων του ομίλου με ζημιές € 1.321.064 (€ 3.625.886 για το 2010). Αντίστοιχα μείωση της (αύξηση της πληρότητας των επενδυτικών ακινήτων) δημιουργεί επιπλέον κέρδη της τάξεως των € 650.022 (€ 2.243.832 για το 2010)
- Το αγοραίο μίσθωμα, το οποίο αποτελεί την εκτίμηση του εύλογου μισθώματος το οποίο μπορεί να επιτευχθεί σε μια συνήθη συναλλαγή πραγματοποιούμενη σύμφωνα με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς. Σε περίπτωση μείωσης του αγοραίου μισθώματος κατά 5% τα αποτελέσματα του ομίλου θα επιβαρύνονταν με ζημιές € 1.487.676 (€ - 1.436.163 για το 2010) ενώ αύξηση του αγοραίου μισθώματος κατά 5% θα δημιουργούσε κέρδη € 1.487.672 (€ 1.449.333 για το 2010).
- Ο συντελεστής προεξόφλησης των μελλοντικών ταμειακών ροών, ο οποίος αντικατοπτρίζει τον βαθμό κινδύνου που θα αναλάμβανε και την αναμενόμενη απόδοση που θα ζητούσε ένας επενδυτής για την αγορά του ακινήτου. Μία αύξηση των συντελεστών αυτών κατά 0,5% (ποσοστιαία μεταβολή 5%) θα μείωνε τις εύλογες αξίες των ακινήτων και θα επιβάρυνε τα αποτελέσματα της εταιρείας με ζημιές € 1.492.140 (€ 2.454.309 για το 2010). Αντίστοιχα, μία μείωση του συντελεστή προεξόφλησης κατά 0,5%, μέσω της αύξησης των εύλογων αξιών δημιουργεί κέρδη ύψους € 1.569.769 (€ 2.669.670 για το 2010).

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

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

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

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

## 3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

### Κατηγοριοποίηση προσφάτως αγορασθέντων ακινήτων σαν επενδυτικά ακίνητα ή ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα.

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

## 4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

### 4.1 Διαχείριση επιχειρηματικών κινδύνων

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

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

#### α) Κίνδυνος αγοράς

##### (i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

##### ii) Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους. Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών μη σχετιζομένων με χρηματοοικονομικά μέσα, όπως κίνδυνο τιμών κτηματαγοράς. Σχετική αναφορά στη σημείωση 3.

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

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

Αύξηση 1% στο επιτόκιο καταθέσεων θα είχε ως αποτέλεσμα κέρδη μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης ύψους € 237.637,00 το 2011 (2010: € 131.794,00,00). Μείωση 1% στο επιτόκιο καταθέσεων θα είχε ως αποτέλεσμα ζημιά μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης ύψους € 237.637,00 το 2011 (2010: € 131.794,00,00).

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

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

Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στην παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού του ομίλου, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Σημειώνεται ότι στην πραγματικότητα μεταβολή μίας παραμέτρου (αλλαγή επιτοκίου) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μία μεταβλητές.

Αύξηση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα ζημιά μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης ύψους € 74.375,00 το 2011 (2010: € 85.000,00). Μείωση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα κέρδος μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης ύψους € 74.375,00 το 2011 (2010: € 85.000,00)

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

**β) Πιστωτικός κίνδυνος**

Ο Όμιλος έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας, τα ταμειακά υπόλοιπα και τις καταθέσεις όψεως.

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

**γ) Κίνδυνος ρευστότητας**

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

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

Στον πίνακα που ακολουθεί αναλύονται οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την 31.12.2011 ανάλογα με το χρόνο δημιουργίας και λήξης τους αντίστοιχα :

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
<b>Απαιτήσεις από πελάτες</b>				
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις</b>				
Έως 1 μήνα	92.977,77	136.969,67	92.977,77	77.485,55
από 1 μήνα έως 3 μήνες	57.351,18	53.460,95	57.351,18	53.460,95
από 3 μήνες έως 12 μήνες	189.368,07	119.428,00	175.932,50	119.428,00
άνω των 12 μηνών	74.947,63	66.283,37	74.947,63	66.283,37
	<b>414.644,65</b>	<b>376.141,99</b>	<b>401.209,08</b>	<b>316.657,87</b>
<b>Λοιπές απαιτήσεις</b>				
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	230.863,84	84.073,76	192.009,23	82.898,97
<b>Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις</b>				
Έως 1 μήνα	37.600,91	27.213,59	37.503,73	0,00
από 1 μήνα έως 3 μήνες	864.872,88	62.999,29	868.600,00	62.999,29
από 3 μήνες έως 12 μήνες	114.542,04	36.168,30	96.789,15	36.168,30
άνω των 12 μηνών	8.796,50	0,00	8.796,50	0,00
	<b>1.256.676,17</b>	<b>210.454,94</b>	<b>1.203.698,61</b>	<b>182.066,56</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα</b>				
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	23.763.724,50	13.179.451,22	23.758.641,29	12.626.276,81
	<b>23.763.724,50</b>	<b>13.179.451,22</b>	<b>23.758.641,29</b>	<b>12.626.276,81</b>





Οι εκτιμώμενες μη προεξοφλημένες εκροές βάσει συμβάσεων που σχετίζονται με τις υποχρεώσεις της Εταιρείας και συγκεκριμένα δάνεια ( συμπεριλαμβανομένων των εκτιμώμενων πληρωμών τόκων) και προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, έχουν ως εξής:

**Χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού**

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
<b><u>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</u></b>				
<u>Δάνεια</u>				
Έως 1 έτος	589.032,36	1.476.719,07	0,00	0,00
Από 2 έως 5 έτη	1.786.263,57	3.759.307,03	0,00	0,00
Πάνω από 5 έτη	6.570.264,94	2.811.843,75	0,00	0,00
	<b>8.945.560,87</b>	<b>8.047.869,85</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b><u>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</u></b>	<b><u>31.12.2011</u></b>	<b><u>31.12.2010</u></b>	<b><u>31.12.2011</u></b>	<b><u>31.12.2010</u></b>
<u>Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις</u>				
Έως 1 μήνα	336.758,41	305.555,58	244.472,72	182.228,89
από 1 μήνα έως 3 μήνες	46.282,14	0,00	26.780,02	0,00
από 3 μήνες έως 12 μήνες	242.049,26	254.257,86	213.645,92	221.917,64
	<b>625.089,81</b>	<b>559.813,44</b>	<b>484.898,66</b>	<b>404.146,53</b>
<u>Δάνεια</u>	<b><u>31.12.2011</u></b>	<b><u>31.12.2010</u></b>	<b><u>31.12.2011</u></b>	<b><u>31.12.2010</u></b>
Έως 1 μήνα	0,00	531.250,00	0,00	0,00
από 3 μήνες έως 12 μήνες	589.219,17	1.279.526,56	0,00	0,00
	<b>589.219,17</b>	<b>1.810.776,56</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**4.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου**

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

Δεν συντρέχει κίνδυνος κεφαλαίου για την Εταιρία, λόγω του μεγάλου ύψους των κεφαλαίων και των ελάχιστων υποχρεώσεών της. Η υποχρέωση του μερίσματος, καλύπτεται πάντα από τα διαθέσιμα της Εταιρίας. Η όποια αύξηση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της Εταιρίας μπορεί να καλυφθεί είτε από αύξηση του Μετοχικού της Κεφαλαίου, είτε με δανεισμό μέσα στα πλαίσια που ορίζει ο Ν. 2778/1999, όπως ισχύει.

**5 ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ**

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

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

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



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

### Ο ΟΜΙΛΟΣ

01.01.2011-31.12.2011	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	1.392.424,15	3.881.105,44	627.535,63	111.840,84	0,00	6.012.906,06
Κέρδη / (ζημιές) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	(2.402.437,00)	(895.263,00)	(107.448,00)	(391.484,00)	0,00	(3.796.632,00)
Κέρδη/ (ζημιές) από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	(9.244,00)	0,00	8.303,00	0,00	0,00	(941,00)
Λοιπά έσοδα	30.741,97	0,00	0,00	6.195,61	12.503,59	49.441,17
<b>Σύνολο εσόδων από ακίνητα</b>	<b>(988.514,88)</b>	<b>2.985.842,44</b>	<b>528.390,63</b>	<b>(273.447,55)</b>	<b>12.503,59</b>	<b>2.264.774,23</b>
Έσοδα από τόκους					417.816,52	417.816,52
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(364.760,32)	0,00	0,00	0,00	(705,58)	(365.465,90)
<b>Σύνολο λειτουργικών εξόδων</b>	<b>(418.560,68)</b>	<b>(139.859,45)</b>	<b>(82.724,47)</b>	<b>(45.993,01)</b>	<b>(1.760.629,91)</b>	<b>(2.447.767,52)</b>
<b>Κέρδη προ φόρων</b>	<b>(1.771.835,88)</b>	<b>2.845.982,99</b>	<b>445.666,16</b>	<b>(319.440,56)</b>	<b>(1.331.015,38)</b>	<b>(130.642,67)</b>
Φόρος εισοδήματος	(113.908,02)	(180.936,54)	(42.709,28)	(25.722,61)	(109.893,74)	(473.170,19)
<b>Κέρδη μετά από φόρους</b>	<b>(1.885.743,90)</b>	<b>2.665.046,45</b>	<b>402.956,88</b>	<b>(345.163,17)</b>	<b>(1.440.909,12)</b>	<b>(603.812,86)</b>
<b>31.12.2011</b>	<b>Καταστήματα</b>	<b>Γραφεία</b>	<b>Πρατήρια καυσίμων</b>	<b>Σταθμοί Αυτ/των</b>	<b>Μη κατανεμόμενα</b>	<b>Σύνολο</b>
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	24.631.784,00	39.126.215,00	9.235.573,00	5.562.329,00	30.797,33	78.586.698,33
<b>Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων</b>	<b>24.631.784,00</b>	<b>39.126.215,00</b>	<b>9.235.573,00</b>	<b>5.562.329,00</b>	<b>30.797,33</b>	<b>78.586.698,33</b>
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	459.705,47	0,00	0,00	90.965,00	24.788.454,47	25.339.124,94
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>25.091.489,47</b>	<b>39.126.215,00</b>	<b>9.235.573,00</b>	<b>5.653.294,00</b>	<b>24.819.251,80</b>	<b>103.925.823,27</b>
<b>01.01.2010-31.12.2010</b>	<b>Καταστήματα</b>	<b>Γραφεία</b>	<b>Πρατήρια καυσίμων</b>	<b>Σταθμοί Αυτ/των</b>	<b>Μη κατανεμόμενα</b>	<b>Σύνολο</b>
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	1.798.177,90	5.045.843,74	670.159,89	209.360,87	0,00	7.723.542,40
Κέρδη / (ζημιές) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	(3.756.117,95)	(3.861.499,00)	(928.117,00)	(1.430.895,00)	0,00	(9.976.628,95)
Κέρδη από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	132.022,62	0,00	0,00	0,00	33.853,64	165.876,26
<b>Σύνολο εσόδων από ακίνητα</b>	<b>(1.825.917,43)</b>	<b>1.184.344,74</b>	<b>(257.957,11)</b>	<b>(1.221.534,13)</b>	<b>33.853,64</b>	<b>(2.087.210,29)</b>
Έσοδα από τόκους	0,00	0,00	0,00	0,00	343.202,77	343.202,77
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(344.728,06)	0,00	0,00	0,00	(548,90)	(345.276,96)
<b>Σύνολο λειτουργικών εξόδων</b>	<b>(180.666,27)</b>	<b>(465.595,73)</b>	<b>(122.849,97)</b>	<b>(75.937,17)</b>	<b>(1.292.022,00)</b>	<b>(2.137.071,14)</b>
<b>Κέρδη προ φόρων</b>	<b>(2.351.311,76)</b>	<b>718.749,01</b>	<b>(380.807,08)</b>	<b>(1.297.471,30)</b>	<b>(915.514,49)</b>	<b>(4.226.355,62)</b>
Φόρος εισοδήματος	(143.583,52)	(289.600,43)	(51.693,03)	(31.623,74)	(70.002,80)	(586.503,52)
<b>Κέρδη μετά από φόρους</b>	<b>(2.494.895,28)</b>	<b>429.148,58</b>	<b>(432.500,11)</b>	<b>(1.329.095,04)</b>	<b>(985.517,29)</b>	<b>(4.812.859,14)</b>
<b>31.12.2010</b>	<b>Καταστήματα</b>	<b>Γραφεία</b>	<b>Πρατήρια καυσίμων</b>	<b>Σταθμοί Αυτ/των</b>	<b>Μη κατανεμόμενα</b>	<b>Σύνολο</b>
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	27.032.521,00	54.523.175,00	9.732.265,00	5.953.813,00	174.343,29	97.416.117,29
<b>Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων</b>	<b>27.032.521,00</b>	<b>54.523.175,00</b>	<b>9.732.265,00</b>	<b>5.953.813,00</b>	<b>174.343,29</b>	<b>97.416.117,29</b>
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	438.090,25	0,00	0,00	27.417,62	13.281.532,15	13.747.040,02
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>	<b>27.470.611,25</b>	<b>54.523.175,00</b>	<b>9.732.265,00</b>	<b>5.981.230,62</b>	<b>13.455.875,44</b>	<b>111.163.157,31</b>
	8.577.274,08	0,00	0,00	0,00	1.024.770,21	9.602.044,29

Σχετικά με την παραπάνω ανάλυση των επιχειρηματικών τομέων αναφέρουμε ότι:

- Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των επιχειρηματικών τομέων
- Τα περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων αποτελούνται από επενδύσεις σε ακίνητα και πάγια περιουσιακά στοιχεία
- Τα μη κατανεμόμενα περιουσιακά στοιχεία αφορούν ενσώματα και άυλα περιουσιακά στοιχεία
- Το σύνολο των απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων αφορά απαιτήσεις από μισθωτές, εγγυήσεις και λοιπές απαιτήσεις. Τα μη κατανεμόμενα αφορούν ταμειακά διαθέσιμα και λοιπές απαιτήσεις.

**6 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ**

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

Τα υπόλοιπα και οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη παρατίθενται παρακάτω:

**Ο ΟΜΙΛΟΣ**

	31.12.2011		01.01.2011-31.12.2011	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
PASAL DEVELOPMENT S.A.	870.992,26	0,00	0,00	228.998,00
Τράπεζα Πειραιώς	22.479.581,78	7.437.500,00	4.248.750,65	375.932,85
ACT SERVICES A.E.	0,00	0,00	0,00	5.337,39
VICTORIA Ανώνυμη Ασφαλιστική Εταιρεία Ζημιών	0,00	0,00	0,00	69.746,00
ΟΡΙΖΟΝ Α.Ε.	0,00	0,00	0,00	61.994,26
NEW UP DATING DEVELOPMENT A.E.	0,00	0,00	8.303,00	0,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>23.350.574,04</b>	<b>7.437.500,00</b>	<b>4.257.053,65</b>	<b>742.008,50</b>

	31.12.2010		01.01.2010-31.12.2010	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
PASAL DEVELOPMENT S.A.	0,00	0,00	0,00	130.210,42
Τράπεζα Πειραιώς	12.014.638,57	8.500.000,00	5.344.332,49	345.435,13
Πειραιώς REAL ESTATE A.E.	0,00	0,00	0,00	300.000,00
ACT SERVICES A.E.	0,00	0,00	0,00	3.152,02
VICTORIA Ανώνυμη Ασφαλιστική Εταιρεία Ζημιών	0,00	0,00	0,00	7.394,00
ΟΡΙΖΟΝ Α.Ε.	0,00	0,00	0,00	118.547,34
Πειραιώς Α.Τ.Φ.Σ.	0,00	0,00	0,00	12.258,38
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>12.014.638,57</b>	<b>8.500.000,00</b>	<b>5.344.332,49</b>	<b>916.997,29</b>

**Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

	31.12.2011		01.01.2011-31.12.2011	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
PASAL DEVELOPMENT S.A.	870.992,26	0,00	0,00	228.998,00
REMO SA	29.877,00	0,00	6.875,96	0,00
ACT SERVICES A.E.	0,00	0,00	0,00	5.337,39
VICTORIA Ανώνυμη Ασφαλιστική Εταιρεία Ζημιών	0,00	0,00	0,00	69.746,00
ΟΡΙΖΟΝ Α.Ε.	0,00	0,00	0,00	61.994,26
NEW UP DATING DEVELOPMENT A.E.	0,00	0,00	8.303,00	0,00
Τράπεζα Πειραιώς	22.479.581,78	0,00	4.247.442,09	11.172,53
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>23.380.451,04</b>	<b>0,00</b>	<b>4.262.621,05</b>	<b>377.248,18</b>

	31.12.2010		01.01.2010-31.12.2010	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
PASAL DEVELOPMENT S.A.	0,00	0,00	0,00	110.206,42
REMO SA	320.000,00	0,00	21.703,60	0,00
Πειραιώς REAL ESTATE A.E.	0,00	0,00	0,00	300.000,00
ACT SERVICES A.E.	0,00	0,00	0,00	3.152,02
VICTORIA Ανώνυμη Ασφαλιστική Εταιρεία Ζημιών	0,00	0,00	0,00	7.394,00
ΟΡΙΖΟΝ Α.Ε.	0,00	0,00	0,00	118.547,34
Πειραιώς Α.Τ.Φ.Σ.	0,00	0,00	0,00	12.258,38
Τράπεζα Πειραιώς	11.461.675,06	0,00	5.339.534,64	900,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>11.781.675,06</b>	<b>0,00</b>	<b>5.361.238,24</b>	<b>552.458,16</b>



Οι απαιτήσεις από την Τράπεζα Πειραιώς, αφορούν καταθέσεις, οι υποχρεώσεις αφορούν ομολογιακό δάνειο της θυγατρικής REMBO για την αγορά του υφιστάμενου ακινήτου της, τα έσοδα αφορούν μισθώματα επενδυτικών ακινήτων και τόκους καταθέσεων ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους δανείων. Τα έξοδα, με την PASAL DEVELOPMENT S.A., αφορούν παροχή υπηρεσιών και εργασίες ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας. Οι απαιτήσεις από την PASAL DEVELOPMENT S.A αφορούν προκαταβολή για αγορά ακινήτου (βλέπε σημείωση 30). Τα έσοδα από την Εταιρεία NEW UP DATING DEVELOPMENT A.E.αφορούν κέρδη από πώληση ακινήτου ( βλέπε σημείωση 9).

#### ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Για την περίοδο από 01.01.2011 έως 31.12.2011, οι μικτές αμοιβές των μελών του Δ.Σ. ανήλθαν στο ποσό των € 78.199,80 έναντι € 86.889,36 της περιόδου 01.01.2010 έως 31.12.2010, και οι αμοιβές διευθυντικών στελεχών ανήλθαν στο ποσό των € 329.595,06 έναντι € 332.520,61 της περιόδου 01.01.2010 έως 31.12.2010.

#### 7 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ

	Ο ΟΜΙΛΟΣ – Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	Εγκ/σεις σε ακίνητα τρίτων	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
<b>2010</b>			
<b><u>Αξία κτήσης</u></b>			
Υπόλοιπο έναρξης	173.932,58	48.572,19	222.504,77
Αγορές	4.994,06	11.564,36	16.558,42
	<b>178.926,64</b>	<b>60.136,55</b>	<b>239.063,19</b>
<b><u>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</u></b>			
Υπόλοιπο έναρξης	30.149,80	28.115,04	58.264,84
Αποσβέσεις χρήσης	16.112,48	12.616,46	28.728,94
	<b>46.262,28</b>	<b>40.731,50</b>	<b>86.993,78</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία 31.12.2010</b>	<b>132.664,36</b>	<b>19.405,05</b>	<b>152.069,41</b>
	<b>Εγκ/σεις σε ακίνητα τρίτων</b>	<b>Έπιπλα &amp; λοιπ. εξοπλισμός</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>2011</b>			
<b><u>Αξία κτήσης</u></b>			
Υπόλοιπο έναρξης	178.926,64	60.136,55	239.063,19
Αγορές	0,00	11.512,10	11.512,10
Διαγραφές	(178.926,64)	0,00	(178.926,64)
Πωλήσεις	0,00	(19.155,64)	(19.155,64)
	<b>0,00</b>	<b>52.493,01</b>	<b>52.493,01</b>
<b><u>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</u></b>			
Υπόλοιπο έναρξης	46.262,28	40.731,50	86.993,78
Αποσβέσεις χρήσης	132.664,30	11.996,47	144.660,77
Διαγραφές	(178.926,58)	0,00	(178.926,58)
Πωλήσεις		(18.586,61)	(18.586,61)
	<b>0,00</b>	<b>34.141,36</b>	<b>34.141,36</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία 31.12.2011</b>	<b>0,00</b>	<b>18.351,65</b>	<b>18.351,65</b>

Δεν υπήρξε απομείωση της αξίας των πάγιων περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου κατά τα έτη 2010 και 2011. Οι διαγραφές στα ενσώματα πάγια και συγκεκριμένα στις εγκαταστάσεις σε ακίνητα τρίτων οφείλονται στην μετεγκατάσταση της Εταιρίας σε νέα γραφεία κατά την τρέχουσα χρήση με σκοπό την μείωση κόστους.

**8 ΑΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ**

<u>Αξία κτήσης</u>	<b>Ο ΟΜΙΛΟΣ – Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ</b>	
	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Υπόλοιπο έναρξης	39.714,13	16.871,13
Αγορές	1.160,00	22.843,00
	<b>40.874,13</b>	<b>39.714,13</b>
<u>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</u>		
Υπόλοιπο έναρξης	17.440,25	3.548,88
Αποσβέσεις χρήσης	10.988,20	13.891,37
	<b>28.428,45</b>	<b>17.440,25</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία</b>	<b>12.445,68</b>	<b>22.273,88</b>

Το υπόλοιπο αφορά Λογισμικά Προγράμματα

**9 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ**

Οι επενδύσεις του Ομίλου σε ακίνητα αναλύονται ως ακολούθως:

	<b>Ο ΟΜΙΛΟΣ</b>		<b>Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ</b>	
	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Υπόλοιπο έναρξης	<b>97.241.774,00</b>	<b>107.039.288,00</b>	<b>84.214.050,00</b>	<b>93.551.739,00</b>
Ζημίες από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	(3.796.632,00)	(9.976.628,95)	(2.013.957,00)	(9.516.803,95)
Προσθήκες	1.700,00	179.114,95	1.700,00	179.114,95
Κόστος πωληθέντων ακινήτων	(14.890.941,00)	0,00	(14.890.941,00)	0,00
<b>Υπόλοιπο λήξης</b>	<b>78.555.901,00</b>	<b>97.241.774,00</b>	<b>67.310.852,00</b>	<b>84.214.050,00</b>

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

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας έγινε στις 31.12.2011 με βάση τις από 31.12.2011 εκθέσεις εκτίμησης του Σ.Ο.Ε., όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999. Από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας σε εύλογες αξίες προέκυψαν ζημίες € 3.796.632,00 και € 2.013.957,00 αντίστοιχα.

Την 07.04.2011 η Εταιρεία προχώρησε σε πώληση ακινήτου ιδιοκτησίας της, στην Λ. Αθηνών 158, περιοχή Αγίας Τριάδας στη Καλαμάτα έναντι τιμήματος € 380 χιλ., και την 21.07.2011 σε πώληση ακινήτου ιδιοκτησίας της, στην οδό Κοραή 5, στην Αθήνα έναντι τιμήματος € 14.510 χιλ. στην εταιρία New Up Dating Development A.E. θυγατρική εταιρία της Πειραιώς real estate. Τα δεδομένα παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

	<b>Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ</b>	
	<b>31.12.2011</b>	
Συνολικά Έσοδα από πώληση	380.000,00	14.510.000,00
<b>Μείον:</b>		
Αξία Κτήσεως	298.634,65	4.652.102,71
<b>Πραγματοποιημένα κέρδη</b>	<b>81.365,35</b>	<b>9.857.897,29</b>
<b>Τα παραπάνω κέρδη αναλύονται στις λογιστικές καταστάσεις ως εξής:</b>		
Κέρδη / ζημίες που έχουν καταχωρηθεί στα ίδια κεφάλαια έως 31/12/2010	90.609,35	9.849.594,29
<b>Κέρδη / Ζημίες που έχουν καταχωρηθεί στα αποτελέσματα της χρήσης</b>	<b>(9.244,00)</b>	<b>8.303,00</b>

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

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

Κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2011, οι επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία της εταιρείας ανέρχονται σε 69,89.% του ενεργητικού της. Αυτό οφείλεται α) αφενός στην είσπραξη ποσού €14,5 εκ από πώληση ακινήτου και β) αφετέρου στο γεγονός ότι δεν έχει ολοκληρωθεί διαδικασία αγοράς τριών ακινήτων, η οποία αναμένεται να πραγματοποιηθεί μέσα στο πρώτο τρίμηνο του 2012, μετά από την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης της εταιρείας και την ολοκλήρωση του νομικού και τεχνικού ελέγχου.

**10 ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ**

Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε θυγατρικές επιχειρήσεις έχουν ως εξής:

	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2011	31.12.2010
Κόστος συμμετοχών	4.220.046,89	4.220.046,89
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής	1.100.000,00	0,00
Υποτίμηση συμμετοχής σε θυγατρική	(1.604.331,54)	0,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>3.715.715,35</b>	<b>4.220.046,89</b>

Το παραπάνω κόστος των συμμετοχών αφορά συμμετοχή της Εταιρείας στη θυγατρική REMBO ΑΕ. Η συμμετοχή αποκτήθηκε την 08.12.2009 με την υπογραφή σύμβασης για την αγορά του 100% των μετοχών της εταιρείας "REMBO ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ", με έδρα την Ελλάδα, η οποία έχει στην αποκλειστική της κυριότητα ακίνητο στο Δήμο Αλίμου. Η υποτίμηση συμμετοχής στην θυγατρική REMBO ΑΕ αντιστοιχεί σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές αποτίμησης του ακινήτου της στον Άλιμο. Κατά την τρέχουσα χρήση η Εταιρεία προχώρησε σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής REMBO ΑΕ με σκοπό τη μείωση του δανεισμού της.

**11 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ**

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Πελάτες – Μισθωτές ακινήτων	305.601,00	259.202,24	292.165,43	199.718,12
Επιταγές εισπρακτέες πελατών	64.576,54	116.939,73	64.576,54	116.939,73
Γραμμάτια εισπρακτέα πελατών	44.467,11	0,00	44.467,11	0,00
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς πελάτες	(128.262,51)	(66.283,37)	(128.262,51)	(66.283,37)
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>286.382,14</b>	<b>309.858,60</b>	<b>272.946,57</b>	<b>250.374,48</b>

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

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις		0,00		0,00
<u>Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις</u>				
Έως 1 μήνα	92.977,77	136.969,67	92.977,77	77.485,55
από 1 μήνα έως 3 μήνες	57.351,18	53.460,95	57.351,18	53.460,95
από 3 μήνες έως 12 μήνες	189.368,07	119.428,00	175.932,50	119.428,00
άνω των 12 μηνών	74.947,63	66.283,37	74.947,63	66.283,37
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>414.644,65</b>	<b>376.141,99</b>	<b>401.209,08</b>	<b>316.657,87</b>

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

Για τις ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις άνω των 6 μηνών έχει σχηματιστεί πρόβλεψη απομείωσης εις βάρος των αποτελεσμάτων, ποσού € 128.262,51 για τον Όμιλο και την Εταιρεία. Η μεταβολή των προβλέψεων σε σχέση με την προηγούμενη χρήση αφορά α) εισπράξεις απομειωμένων ποσών € 33.751,01 και β) προβλέψεις τρέχουσας χρήσης € 95.730,15

**12 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ**

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
<b>Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις</b>				
Εγγυήσεις	76.138,56	83.443,56	62.928,56	70.233,56
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις	0,00	0,00	0,00	320.000,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>76.138,56</b>	<b>83.443,56</b>	<b>62.928,56</b>	<b>390.233,56</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις</b>				
Λοιποί Χρεώστες	1.034.870,31	58.343,23	1.020.747,36	39.967,80
Επιταγές/ Γραμμάτια εισπρακτέα	6.156,02	74.413,80	6.156,02	74.413,80
Έξοδα επόμενων χρήσεων	170.616,43	22.642,51	141.811,49	13.731,92
Έσοδα χρήσης δεδουλευμένα	45.033,41	55.055,40	34.983,74	53.953,04
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς χρεώστες	(43.796,43)	(36.168,30)	(43.796,43)	(36.168,30)
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>1.212.879,74</b>	<b>174.286,64</b>	<b>1.159.902,18</b>	<b>145.898,26</b>



Η αύξηση στα έξοδα επομένων χρήσεων οφείλεται στην καταβολή από την Εταιρία και τον Όμιλο του ειδικού τέλους ηλεκτροδοτούμενων επιφανειών βάσει του Προεδρικού Διατάγματος που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 262 της 16/12/2011 που αφορά στη χρήση 2012. Η αύξηση στους λοιπούς χρεώστες οφείλεται σε προκαταβολή στην PASAL DEVELOPMENT SA για αγορά ακινήτου (σημείωση 30). Η μείωση στις απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις οφείλεται στην αποπληρωμή ποσού δανείου € 320.000 που είχε χορηγηθεί κατά την προηγούμενη χρήση ,από την μητρική εταιρία στην θυγατρική REMBO SA για κεφάλαιο κίνησης .

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

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	230.863,84	84.073,76	192.009,23	82.898,97
<u>Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις</u>				
Έως 1 μήνα	37.600,91	27.213,59	37.503,73	0,00
από 1 μήνα έως 3 μήνες	864.872,88	62.999,29	868.600,00	62.999,29
από 3 μήνες έως 12 μήνες	114.542,04	36.168,30	96.789,15	36.168,30
άνω των 12 μηνών	8.796,50		8.796,50	
	<b>1.256.676,17</b>	<b>210.454,94</b>	<b>1.203.698,61</b>	<b>182.066,56</b>

Για τις ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις έως 12 μήνες έχει σχηματιστεί πρόβλεψη απομείωσης εις βάρος των αποτελεσμάτων, ποσού € 43.796,43. Η μεταβολή των προβλέψεων σε σχέση με την προηγούμενη χρήση αφορά α) εισπράξεις απομειωμένων ποσών € 2.013,52 και β) μεταφορές € 9.641,65

### 13 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Καταθέσεις όψεως και ταμειακά διαθέσιμα	613.724,50	529.451,22	608.641,29	376.276,81
Καταθέσεις προθεσμίας	23.150.000,00	12.650.000,00	23.150.000,00	12.250.000,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>23.763.724,50</b>	<b>13.179.451,22</b>	<b>23.758.641,29</b>	<b>12.626.276,81</b>

### 14 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2010	54.888.240	62.023.711,20	163.190,75	62.186.901,95
Υπόλοιπο 31.12.2010	<b>54.888.240</b>	<b>62.023.711,20</b>	<b>163.190,75</b>	<b>62.186.901,95</b>
	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2011	54.888.240	62.023.711,20	163.190,75	62.186.901,95
Υπόλοιπο 31.12.2011	<b>54.888.240</b>	<b>62.023.711,20</b>	<b>163.190,75</b>	<b>62.186.901,95</b>

Ο συνολικός αριθμός των κοινών ονομαστικών μετοχών είναι 54.888.240, με ονομαστική αξία 1,13 € ανά μετοχή. Το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου έχει πλήρως καταβληθεί.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2011 δεν κατέχονταν μετοχές της Εταιρείας είτε από την ίδια είτε από θυγατρικές της επιχειρήσεις.

Η Εταιρεία δεν έχει πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών.

### 15 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

Τα αποθεματικά αναλύονται ως ακολούθως:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ – Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικά φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο	Σύνολο αποθεματικών
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 <sup>η</sup> Ιανουαρίου 2010	2.289.255,84	2.875,37	2.292.131,21
Μεταφορά κερδών σε τακτικό αποθεματικό	234.767,75	0,00	234.767,75
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2010</b>	<b>2.524.023,59</b>	<b>2.875,37</b>	<b>2.526.898,96</b>
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 <sup>η</sup> Ιανουαρίου 2011	2.524.023,59	2.875,37	2.526.898,96
Μεταφορά κερδών σε τακτικό αποθεματικό	174.358,10	0,00	174.358,10
<b>Υπόλοιπο την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2011</b>	<b>2.698.381,69</b>	<b>2.875,37</b>	<b>2.701.257,06</b>





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

## 16 ΚΕΡΔΗ ΕΙΣ ΝΕΟ

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

Στα κέρδη εις νέο του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται ποσά € 11.760 χιλ. και € 13.565 χιλ. (ποσά € 25.552 χιλ. και € 25.519 χιλ. το 2010) αντίστοιχα που αφορούν κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες και τα οποία δεν μπορούν να διανεμηθούν. Η διανομή των ποσών αυτών θα μπορεί να πραγματοποιηθεί μετά την πώληση των ακινήτων.

## 17 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

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

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	21.572,00	16.687,96	21.572,00	16.687,96
Πρόβλεψη βάσει αναλογιστικής μελέτης	3.611,00	4.884,04	3.611,00	4.884,04
<b>Υπόλοιπο λήξης χρήσης</b>	<b>25.183,00</b>	<b>21.572,00</b>	<b>25.183,00</b>	<b>21.572,00</b>

## 18 ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

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

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>				
Ομολογιακά Τραπεζικά δάνεια	7.214.375,00	6.906.250,00	0,00	0,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>7.214.375,00</b>	<b>6.906.250,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>				
Ομολογιακά Τραπεζικά δάνεια	223.125,00	1.593.750,00	0,00	0,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>223.125,00</b>	<b>1.593.750,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Οι δανειακές υποχρεώσεις, αφορούν ομολογιακά δάνεια της θυγατρικής εταιρείας REMBO A.E. Τα ομολογιακά δάνεια έχουν χορηγηθεί από Ελληνική Τράπεζα και είναι σε ευρώ. Είναι απλά, μη μετατρέψιμα, διαιρούνται σε απλές ανώνυμες ομολογίες και έχουν εκδοθεί για τη χρηματοδότηση αγοράς ακινήτου, επί του οποίου έχει εγγραφεί υποθήκη ύψους € 10.200.000,00. Τα εν λόγω δάνεια έχει εγγυηθεί η εταιρεία TRASTOR A.E.ΕΑ.Π. Οι πληρωμές των τόκων γίνονται ανά εξάμηνο, με επιτόκιο που υπολογίζεται σε Euribor εξαμήνου πλέον περιθωρίου. Το μέσο σταθμικό πραγματικό επιτόκιο του ομολογιακού δανείου για το 2011 ανήλθε σε 4,959%.

Το ομολογιακό δάνειο λογιστικοποιείται στην αναπόσβεστη αξία του.

Η λήξη των μακροπρόθεσμων δανείων έχει ως εξής:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Έως 1 έτος	589.032,36	1.476.719,07	0,00	0,00
Από 2 έως 5 έτη	1.786.263,57	3.759.307,03	0,00	0,00
Πάνω από 5 έτη	6.570.264,94	2.811.843,75	0,00	0,00
	<b>8.945.560,87</b>	<b>8.047.869,85</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Μείον:				
Μελλοντικές χρηματοοικονομικές χρεώσεις	1.731.185,87	1.141.619,85	0,00	0,00
<b>Τρέχουσα αξία υποχρεώσεων</b>	<b>7.214.375,00</b>	<b>6.906.250,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>





Η τρέχουσα αξία των υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Έως 1 έτος	238.000,00	1.062.500,00	0,00	0,00
Από 2 έως 5 έτη	1.100.750,00	4.250.000,00	0,00	0,00
Πάνω από 5 έτη	5.875.625,00	1.593.750,00	0,00	0,00
	<b>7.214.375,00</b>	<b>6.906.250,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Η μεταβολή στη λήξη των μακροπρόθεσμων δανείων οφείλεται σε αναδιαπραγμάτευση των όρων τους από τη θυγατρική REMBO A.E.

## 19 ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

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

## 20. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Πιστωτές διάφοροι	169.800,97	108.594,05	144.934,26	75.842,21
Χαρτόσημο & ΟΓΑ μισθωμάτων	197.185,25	254.257,91	174.146,50	221.917,64
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	174.721,58	178.845,62	82.435,89	88.824,32
Επιταγές πληρωτέες	68.369,02	661,86	68.369,02	108,36
Μερίσματα πληρωτέα	18.794,40	17.454,00	18.794,40	17.454,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>628.871,22</b>	<b>559.813,44</b>	<b>488.680,07</b>	<b>404.146,53</b>

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

## 21 ΦΟΡΟΙ

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

Το συνολικό ποσό του φόρου αναλύεται ως εξής:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.2011	01.01-31.12.2010	01.01-31.12.2011	01.01-31.12.2010
Φόρος α' εξαμήνου	108.448,16	112.792,14	94.878,90	99.392,74
Φόρος β' εξαμήνου	126.528,90	110.469,53	112.251,66	96.888,64
Έκτακτη εισφορά Ν.3808/2009	0,00	361.931,85	0,00	332.915,24
Ειδικό τέλος ηλεκτροδοτούμενων επιφανειών	238.193,13	0,00	214.055,93	0,00
Περαίωση ν. 3888/2010	0,00	1.310,00	0,00	0,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>473.170,19</b>	<b>586.503,52</b>	<b>421.186,49</b>	<b>529.196,62</b>

Ο φόρος του α' εξαμήνου έχει καταβληθεί εντός του 2011. Ο φόρος του β' εξαμήνου και το ειδικό τέλος ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας ποσού € 286.878,81 και € 250.529,97 αντίστοιχα εμφανίζονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

**22 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Η περίοδος μίσθωσης για την οποία ο Όμιλος εκμισθώνει τα επενδυτικά του ακίνητα μέσω λειτουργικών μισθώσεων είναι διάρκειας εννέα έως είκοσι ετών και διέπεται από τη σχετική περί εμπορικής μίσθωσης νομοθεσία. Τα μισθώματα ανά επιχειρηματικό τομέα αναλύονται ως εξής:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01- 31.12.2011	01.01- 31.12.2010	01.01- 31.12.2011	01.01- 31.12.2010
Καταστήματα	1.392.424,15	1.798.177,90	752.463,67	899.840,90
Γραφεία	3.881.105,44	5.045.843,74	3.881.105,44	5.048.843,74
Πρατήρια καυσίμων	627.535,63	670.159,89	627.535,63	670.159,89
Σταθμοί αυτοκινήτων	111.840,84	209.360,87	111.840,84	209.360,87
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>6.012.906,06</b>	<b>7.723.542,40</b>	<b>5.372.945,58</b>	<b>6.828.205,54</b>

Τα σωρευτικά μελλοντικά μισθώματα, εισπρακτέα βάσει μη ακυρούμενων συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης, μη συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών αναπροσαρμογών, έχουν ως ακολούθως:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Μέχρι 1 έτος	5.625.119,91	4.645.115,91
Από 2 μέχρι και 5 έτη	14.038.761,30	10.118.745,30
Περισσότερο από 5 έτη	15.374.131,23	4.270.262,26
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>35.038.012,43</b>	<b>19.034.123,47</b>

**23 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Τα λειτουργικά έξοδα ακινήτων αναλύονται ως ακολούθως:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01- 31.12.2011	01.01- 31.12.2010	01.01- 31.12.2011	01.01- 31.12.2010
Αμοιβές διαχείρισης ακινήτων	76.875,00	300.000,00	76.875,00	300.000,00
Αμοιβές εκτιμητών	45.160,00	80.400,00	42.480,00	78.000,00
Ασφάλιστρα	143.810,94	118.479,30	134.355,73	118.479,30
Συντηρήσεις - κοινόχρηστα	183.691,46	127.312,83	98.107,77	127.312,83
Φόροι - τέλη	111.702,39	82.048,25	89.467,76	82.048,25
Λοιπά έξοδα	125.897,82	136.808,76	125.491,37	119.721,33
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>687.137,61</b>	<b>845.049,14</b>	<b>566.777,63</b>	<b>825.561,71</b>

**24 ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ**

Οι δαπάνες προσωπικού αναλύονται ως ακολούθως:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01- 31.12.2011	01.01- 31.12.2010	01.01- 31.12.2011	01.01- 31.12.2010
Τακτικές αποδοχές	327.278,37	487.096,25	327.278,37	487.096,25
Εργοδοτικές εισφορές	47.044,69	70.631,75	47.044,69	70.631,75
Αποζημιώσεις απόλυσης	154.245,83	27.034,00	154.245,83	27.034,00
Λοιπές παροχές	5.696,65	7.103,46	5.696,65	7.103,46
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>534.265,54</b>	<b>591.865,46</b>	<b>534.265,54</b>	<b>591.865,46</b>

Ο αριθμός του προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας στις 31.12.2011 ήταν 3 άτομα έναντι 6 ατόμων στις 31.12.2010.

**25 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ**

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01- 31.12.2011	01.01- 31.12.2010	01.01- 31.12.2011	01.01- 31.12.2010
Φόροι - τέλη	91.632,06	103.231,04	88.762,63	102.060,53
Έξοδα δημοσιεύσεων	26.199,07	33.451,24	23.077,45	31.444,96
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	78.199,80	86.889,36	78.199,80	86.889,36
Ενοίκια	91.080,22	75.499,94	91.080,22	75.499,94
Αμοιβές τρίτων	237.737,43	162.285,93	226.344,75	162.285,93
Προβλέψεις για επισφαλείς πελάτες	95.730,15	84.422,76	95.730,15	84.422,76
Ζημίες από ανεπίδεκτες εισπραχθείσες απαιτήσεις	385.695,29	0,00	12.484,76	0,00
Διάφορα έξοδα	64.441,38	111.755,96	63.586,51	107.559,59
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>1.070.715,40</b>	<b>657.536,23</b>	<b>679.266,30</b>	<b>650.163,07</b>

**26 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΤΟΚΟΥΣ / ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ**

Τα έσοδα από τόκους αναλύονται ως ακολούθως:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01- 31.12.2011	01.01- 31.12.2010	01.01- 31.12.2011	01.01- 31.12.2010
Τόκοι από καταθέσεις όψεως	4.032,55	24.519,55	3.804,05	24.119,11
Τόκοι από προθεσμιακές καταθέσεις	413.783,97	318.683,22	416.557,85	325.309,41
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>417.816,52</b>	<b>343.202,77</b>	<b>420.361,90</b>	<b>349.428,52</b>

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου ύψους € 365.465,90 (€ 345.276,96 το 2010) αφορούν κυρίως τόκους ομολογιακού δανείου της θυγατρικής εταιρίας REMBO A.E. βλέπε σημ. 18 και αναλύονται ως ακολούθως:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01- 31.12.2011	01.01- 31.12.2010	01.01- 31.12.2011	01.01- 31.12.2010
Τόκοι δανείων	364.760,32	344.535,13	0,00	0,00
Χρηματοοικονομικά έξοδα	705,58	741,83	500,82	548,90
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>365.465,90</b>	<b>345.276,96</b>	<b>500,82</b>	<b>548,90</b>

**27 ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ**

Τα βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη μετά από φόρους που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας με το μέσο σταθμικό αριθμό των κοινών μετοχών που βρίσκονταν σε κυκλοφορία κατά την διάρκεια της χρήσης

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01- 31.12.2011	01.01- 31.12.2010	01.01- 31.12.2011	01.01- 31.12.2010
Κέρδη /(Ζημίες) μετά από φόρους	(603.812,86)	(4.812.859,14)	(131.126,64)	(4.821.449,00)
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	54.888.240	54.888.240	54.888.240	54.888.240
Βασικά κέρδη / ζημίες ανά μετοχή (ποσά σε €)	(0,0110)	(0,0877)	(0,0024)	(0,0878)

**28 ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ**

Το προτεινόμενο από το Διοικητικό Συμβούλιο μέρισμα, προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, για την χρήση 2011, είναι € 0,10 ανά μετοχή, ήτοι ποσό € 5.488.824,00.

Το μέρισμα της χρήσης 2010, το οποίο ανήλθε σε € 5.488.824,00, εγκρίθηκε από τη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε στις 25.02.2011 και ως έναρξη καταβολής ορίστηκε η 09.03.2011

**29 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ**

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά της Εταιρείας και του Ομίλου, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31.12.2011 που θα επηρέαζαν την οικονομική κατάστασή του. Για φορολογικές διαφορές της Εταιρείας € 152 χιλ, που αφορούν φόρο υπεραξίας αναπροσαρμογής ακινήτων (Ν.2065/1992), η Εταιρεία έχει ασκήσει προσφυγή κατά του Ελληνικού Δημοσίου, καθώς θεωρεί ότι η απαίτηση αυτή είναι αβάσιμη.

**30 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ**

Με την από 07/02/2012 απόφαση του Δ.Σ. της εταιρείας αποφασίσθηκε η αγορά τριών επενδυτικών ακινήτων συνολικής αξίας € 53 εκατ. ως ακολούθως:

Ακίνητο στο 27° χλμ. της Παλαιάς Εθνικής οδού Αθηνών - Κορίνθου στην Ελευσίνα συνολικής επιφανείας 33.911 τ.μ. με τίμημα αγοράς € 23,5 εκατ. και η εκτιμώμενη αρχική απόδοση υπολογίζεται σε 8,3%. Για το εν λόγω ακίνητο έχει υπογραφεί προσύμφωνο με την PASAL Development ΑΕ την 14.2.2012

Ακίνητο επί της Λ. Κηφισίας 73 στο Δήμο Αμαρουσίου συνολικής επιφανείας 22.753 τ.μ. με τίμημα αγοράς € 22,15 εκατ. και η εκτιμώμενη αρχική απόδοση υπολογίζεται σε 8,1%.

Ακίνητο επί της Λ. Κηφισίας 168 στο Δήμο Αμαρουσίου με τίμημα αγοράς € 7,45 εκατ. και η εκτιμώμενη αρχική απόδοση υπολογίζεται σε 8,1%.

Η απόκτηση των παραπάνω ακινήτων αυτών θα γίνει με εκταμίευση € 17,3 εκατ. μετρητών και δανεισμό ύψους € 35,8 εκατ. και μετά από το νομικό και τεχνικό έλεγχο.

Με τις αγορές αυτές η TRASTOR ΑΕΕΑΠ επιτυγχάνει (α) την ενδυνάμωση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της με ακίνητα υψηλής ποιότητας και προβολής (β) την βελτίωση της διασποράς των εσόδων της σε περισσότερους μισθωτές (γ) την σημαντική αύξηση της μελλοντικής της κερδοφορίας διασφαλίζοντας αυξημένα μερίσματα στους μετόχους της.

Αθήνα, 7 Μαρτίου 2012

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ  
ΤΟΥ Δ.Σ.

ΤΟ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ  
ΜΕΛΟΣ ΔΣ

Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ  
Α.Δ.Τ. ΑΕ 238589

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ  
ΑΔΤ ΑΗ 093898

ΜΑΡΙΑ Π. ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ  
Α.Δ.Τ. ΑΙ 680864  
Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε. Α / 16009

1237

**TRASTOR**
**TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

ΑΡ. Μ.Α.Ε. 44485/06/Β/99/9

Αρ. Απόφ. Ε.Κ. 5/266/14.03.2003

ΕΔΡΑ: Λ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 116 &amp; ΔΑΒΑΚΗ 1, 11526, ΑΘΗΝΑ

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΗΣ από 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2011 έως 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2011**

(Σύμφωνα με την υπ αριθμ. 4/507/28.04.2009 Απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς)

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες, που προκύπτουν από τις οικονομικές καταστάσεις, στοχεύουν σε μία γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ. Συνιστούμε επομένως στον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με την Εταιρία, να ανατρέξει στην διεύθυνση διαδικτύου της Εταιρίας, όπου αναρτώνται οι οικονομικές καταστάσεις καθώς και η έκθεση ελέγχου του νόμιμου ελεγκτή λογιστή.

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ**

Αρμόδια Υπηρεσία: Υπουργείο Ανάπτυξης  
 Διεύθυνση διαδικτύου: [www.trastor-εις.gr](http://www.trastor-εις.gr)  
 Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου:  
 Δημήτριος Γεωργακόπουλος-Πρόεδρος -Μη εκτελεστικό μέλος  
 Σωτήριος Θεοδωρίδης - Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος - Εκτελεστικό μέλος  
 Κωνσταντίνος Χρυσικός- Εκτελεστικό μέλος  
 Κωνσταντίνος Μορκαφός - Εκτελεστικό μέλος  
 Σπυρίδων Καρακάστας - Εκτελεστικό μέλος  
 Κωνσταντίνος Βαμβακόπουλος - Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος  
 Δημήτριος Γκούρας - Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος  
 Γεώργιος Λάοκαρης - Μη εκτελεστικό μέλος

Ημερομηνία έγκρισης από το Διοικητικό Συμβούλιο των επίσημων οικονομικών καταστάσεων: 7 ΜΑΡΤΙΟΥ 2012  
 Ορκωτός ελεγκτής λογιστής: Μιχαήλας Κωνσταντίνος  
 Ελεγκτική εταιρία: PRICEWATERHOUSECOOPERS S.A.  
 Τύπος έκθεσης έλεγχου ελεγκτών: Με σύμφωνη γνώμη

**1.1. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ**

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.2011	31.12.2010	01.01-31.12.2011	31.12.2010
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Ιδιοχρησιμοποιώμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	18.351,65	152.069,41	18.351,65	152.069,41
Επενδύσεις σε ακίνητα	78.555.901,00	97.241.774,00	67.310.852,00	84.214.050,00
Αυτάρχεια περιουσιακά στοιχεία	12.445,68	22.273,88	12.445,68	22.273,88
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	76.138,56	83.443,56	3.778.643,91	4.610.280,45
Απαιτήσεις από πελάτες	286.382,14	309.858,60	272.946,57	250.374,48
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	1.212.879,74	174.286,64	1.159.902,18	145.898,26
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	23.763.724,50	13.179.451,22	23.758.641,29	12.626.276,81
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>	<b>103.925.823,27</b>	<b>111.163.157,31</b>	<b>96.311.783,28</b>	<b>102.021.223,29</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>				
Μετοχικό Κεφάλαιο	62.023.711,20	62.023.711,20	62.023.711,20	62.023.711,20
Λοιπά στοιχεία Καθαρός Θέσος	33.444.764,96	39.537.401,82	33.444.764,96	39.064.715,60
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων Διοικητών μητρικής (α)	95.468.476,16	101.561.113,02	95.468.476,16	101.088.426,80
Δικαιώματα μειοψηφίας (β)	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων (γ)=(α)+(β)</b>	<b>95.468.476,16</b>	<b>101.561.113,02</b>	<b>95.468.476,16</b>	<b>101.088.426,80</b>
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	7.214.375,00	6.906.250,00	0,00	0,00
Προβλέψεις / Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	104.097,08	98.846,08	104.097,08	98.846,08
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	223.125,00	1.593.750,00	0,00	0,00
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	915.750,03	1.003.198,21	739.210,04	833.950,41
Σύνολο υποχρεώσεων (δ)	8.457.347,11	9.602.044,29	843.307,12	932.796,49
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (γ)+(δ)</b>	<b>103.925.823,27</b>	<b>111.163.157,31</b>	<b>96.311.783,28</b>	<b>102.021.223,29</b>

**1.2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ**

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.2011	01.01-31.12.2010	01.01-31.12.2011	01.01-31.12.2010
Εσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	6.012.906,06	7.723.542,40	5.372.945,58	6.828.205,40
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(3.796.632,00)	(9.976.628,95)	(2.013.957,00)	(9.516.803,95)
Κέρδη / (Ζημιές) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(941,00)	0,00	(941,00)	0,00
Άλλα έσοδα	49.441,17	165.876,26	52.441,17	157.677,10
Μειών : Δαπάνες εκμετάλλευσης	(687.137,61)	(845.049,14)	(566.777,63)	(825.561,71)
Μικτό αποτέλεσμα από την επενδυτική δραστηριότητα	<b>1.577.636,62</b>	<b>(2.932.259,43)</b>	<b>2.843.711,12</b>	<b>(3.356.483,16)</b>
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	(182.993,29)	(4.224.281,43)	1.474.530,31	(4.641.132,00)
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	(130.642,67)	(4.226.355,62)	290.059,85	(4.292.252,38)
Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους	<b>(603.812,86)</b>	<b>(4.812.859,14)</b>	<b>(131.126,64)</b>	<b>(4.821.449,00)</b>
Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή - βασική (σε €)	-0,0110	-0,0877	-0,0024	-0,0978
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων	(27.344,32)	(4.181.661,12)	1.630.179,28	(4.598.511,69)

**1.3. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ**

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Σύνολο καθαρίσ θέσος έναρξης χρήσης (01.01.2011 και 01.01.2010 αντίστοιχα)	101.561.113,02	112.411.678,56	101.088.426,80	111.947.582,20
Κέρδη / (Ζημιές) χρήσης μετά από φόρους	(603.812,86)	(4.812.859,14)	(131.126,64)	(4.821.449,00)
Διανεμηθέντα μερίσματα	(5.488.824,00)	(6.037.706,40)	(5.488.824,00)	(6.037.706,40)
<b>Σύνολο καθαρίσ θέσος λήξης χρήσης (31.12.2011 και 31.12.2010 αντίστοιχα)</b>	<b>95.468.476,16</b>	<b>101.561.113,02</b>	<b>95.468.476,16</b>	<b>101.088.426,80</b>

Αθήνα, 20 Μαρτίου 2012

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

 ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ  
 Α.Δ.Τ. ΑΕ 238589

ΤΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.

Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

 ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ  
 Α.Δ.Τ.ΑΗ 093898

 ΜΑΡΙΑ Π. ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ  
 Α.Δ.Τ. ΑΙ 680864 - Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε. Α/ 16009

**1.4. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΩΝ**

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.2011	01.01-31.12.2010	01.01-31.12.2011	01.01-31.12.2010
<b>Λειτουργικές δραστηριότητες</b>				
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	-130.642,67	-4.226.355,62	290.059,85	(4.292.252,38)
Πλέον / μείον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις	155.648,97	42.620,31	155.648,97	42.620,31
Προβλέψεις	179.318,83	24.729,98	1.774.161,86	124.178,08
Ζημιές / (Κέρδη) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	3.796.632,00	9.976.628,95	2.013.957,00	9.516.803,95
Ζημιές / κέρδη από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	941,00	0,00	941,00	0,00
Έσοδα από τόκους	(417.816,52)	(343.202,77)	(420.361,90)	(349.428,52)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	365.465,90	345.276,96	500,82	548,90
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:				
Μείωση / αύξηση απαιτήσεων	80.414,22	432.959,32	78.782,18	(17.302,36)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	(394.146,80)	(1.064.119,42)	3.737,65	(661.148,54)
Μειών :				
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(296.594,35)	(271.629,26)	(500,82)	(548,90)
Καταβεβλημένοι φόροι	(629.676,15)	(906.089,02)	(600.460,40)	(875.500,46)
<b>Σύνολο εισροών από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>	<b>2.709.544,43</b>	<b>4.010.819,43</b>	<b>3.296.466,21</b>	<b>3.487.970,08</b>
<b>Επενδυτικές Δραστηριότητες</b>				
Πληρωμές για απόκτηση θυγατρικών	0,00	(1.620.046,89)	0,00	(1.620.046,89)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής	0,00	0,00	(1.100.000,00)	0,00
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων	(14.372,10)	(39.401,42)	(14.372,10)	(39.401,42)
Εισπραξεις από πωλήσεις ενσώματων παγίων	569,09	0,00	569,09	0,00
Εισπραξεις από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	14.890.000,00	0,00	14.890.000,00	0,00
Προκαταβολές για αγορές ακινήτων	(850.000,00)	0,00	(850.000,00)	0,00
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	0,00	(179.114,95)	0,00	(179.114,95)
Τόκοι εισπραχθέντες	398.655,46	318.674,48	397.324,88	314.978,99
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>	<b>14.424.852,45</b>	<b>(1.519.888,78)</b>	<b>13.323.521,87</b>	<b>(1.523.584,27)</b>
<b>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>				
Εξοφλήσεις δανείων	(1.062.500,00)	0,00	0,00	0,00
Μερίσματα πληρωθέντα	(5.488.824,00)	(6.037.754,58)	(5.488.824,00)	(6.037.754,58)
<b>Σύνολο (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>	<b>(6.550.123,60)</b>	<b>(6.037.754,58)</b>	<b>(5.488.823,60)</b>	<b>(6.037.754,58)</b>
<b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α)+(β)+(γ)</b>	<b>10.584.273,28</b>	<b>(3.546.823,93)</b>	<b>11.132.364,48</b>	<b>(4.073.368,77)</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου</b>	<b>13.179.451,22</b>	<b>16.726.275,15</b>	<b>12.626.276,81</b>	<b>16.699.645,58</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου</b>	<b>23.763.724,50</b>	<b>13.179.451,22</b>	<b>23.758.641,29</b>	<b>12.626.276,81</b>

**Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες:**

- Έκ του ηρθθεί οι λογιστικές αρχές οι οποίες υιοθετήθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΛΠΠ).
- Η Εταιρία καταρτίζει ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, λόγω της απόκτησης του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρίας REMBO A.E., την οποία ενοποιεί με τη μέθοδο της αόικης ενοποίησης.
- Οι οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου περιλαμβάνονται, με τη μέθοδο της καθαρίσ θέσος, στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις των παρακάτω εταιριών: α) τις εισηγμένες "PASIL DEVELOPMENT S.A. ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ", με έδρα την Ελλάδα και ποσοστό συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας 37,08% και β) τις εισηγμένες "ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.", με έδρα στην Ελλάδα και ποσοστό συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας 33,80%.
- Η Εταιρία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά από τη χρήση 2006 και η θυγατρική της και μοναδική ενοποιημένη εταιρία REMBO A.E. έχει ελεγχθεί φορολογικά έως και την χρήση 2009.(Σημείωση 21 Οικονομικών Καταστάσεων).
- Επί των ακινήτων της Εταιρίας δεν υπάρχουν εμπράγματα βάρη. Επί του ακινήτου της θυγατρικής REMBO A.E. έχει εγγραφεί υποθήκη ύψους 10.200.000 ευρώ, υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς.
- Οι επίδικες ή υπό διαπίστωση διαφορές, καθώς και οι εκκρεμείς δικαστικές αποφάσεις, δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση του Ομίλου.
- Έκ του διενεργηθεί οικονομικές προβλέψεις για επισφαλείς πελάτες και χρεώσεις € 172.058,94 (Σημείωση 11, 12 Οικονομικών Καταστάσεων) και για υποχρεώσεις παρχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία € 25.183,00. Πέραν αυτών των προβλέψεων, ουδεμία άλλη πρόβλεψη έχει διενεργηθεί. Ειδικότερα, για τις ανέλεγκτες φορολογικά από το 2006 χρήσεις, δεν έχει διενεργηθεί πρόβλεψη γιατί η Διοίκηση εκτιμά ότι, λόγω του ειδικού τρόπου φορολόγησης των εταιριών του Ομίλου (ως εταιρίες ακίνητης περιουσίας φορολογούνται επί του εργασιολογίου και όχι επί των κερδών) δε θα προκύψουν φορολογικές διαφορές κατά τους φορολογικούς ελέγχους.
- Ο αριθμός των απασχολούμενων προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρίας, την 31.12.2011 ήταν 3 άτομα έναντι 6 ατόμων στις 31.12.2010.
- Τα ποσά των εισροών και των εκροών από 01.01-30.12.2011 και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων στις 31.12.2011 που προκύπτουν από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη και μέλη της Διοίκησης έχουν ως εξής :