



TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

**Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση
Άρθρου 5 του Ν.3556/2007**

**της περιόδου
από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2013**

Οι συνημμένες ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. την 25^η Ιουλίου 2013 και έχουν αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση www.trastor-reic.gr

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ		ΣΕΛΙΔΑ
ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ		4
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ		10
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ		12
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ		13
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ		14
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ		15
1	ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΟΜΙΛΟ	15
2	ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ	15
2.1	Βάση κατάρτισης της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης	15
2.2	Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες	15
3	ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	18
3.1	Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	18
3.2	Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	19
4	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	19
4.1	Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι	19
4.2	Κίνδυνος ταμειακών ροών	19
4.3	Εκτίμηση εύλογης αξίας	19
5	ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ	20
6	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	21
7	ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	22
8	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ	22
9	ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	23
10	ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	23
11	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	23
12	ΦΟΡΟΙ	23
13	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	24
14	ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	24
15	ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	24
16	ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	25
17	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	25
18	ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	25
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΑΠΟ 01.01.2013 ΕΩΣ 30.06.2013		26

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

(σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ.2 του Ν.3556/2007)

Δηλώνουμε ότι εξ όσων γνωρίζουμε η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της περιόδου από 1^η Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2013, η οποία καταρτίσθηκε σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως ισχύουν, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα της "TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ", καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση, εκλαμβανομένων ως σύνολο, όπως διαμορφώθηκαν κατά το πρώτο εξαμήνου του έτους 2013, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 5 παράγρ. 3 - 5 του Ν.3556 / 2007.

Επίσης ότι η εξαμηνιαία έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει του άρθρου 5 παράγρ. 6 του Ν.3556/2007.

Αθήνα, 25 Ιουλίου 2013

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

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
επί των Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων τη περιόδου 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2013
(Σύμφωνα με το άρθρο 5 παράγρ.6 του Ν.3556/2007)

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η παρούσα Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου η οποία ακολουθεί (εφεξής η «Έκθεση»), αφορά το πρώτο εξάμηνο του έτους 2013 (περίοδος 1.1.2013 - 30.06.2013). Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του νόμου 3556/2007 (ΦΕΚ 91Α/30.4.2007) και τις επ' αυτού εκδοθείσες εκτελεστικές αποφάσεις του ΔΣ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ιδίως την Απόφαση με αριθμό 7/448/11.10.2007.

Η Έκθεση περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με την Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της Εταιρείας και τα λοιπά απαιτούμενα από τον νόμο στοιχεία και δηλώσεις στην Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση που αφορά στο πρώτο εξάμηνο του 2013.

I. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΜΙΛΟΥ

Έσοδα

Τα έσοδα του Ομίλου από μισθώματα ανήλθαν σε € 2.264 χιλ. έναντι € 2.355 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2012, λόγω των μειώσεων των ενοικίων και των προσωρινών εκπτώσεων που συμφωνήθηκαν με τους μισθωτές. Η συνεχιζόμενη στασιμότητα στην κτηματαγορά είχε σαν αποτέλεσμα κατά την 30.06.2013 να προκύψει αρνητική αναπροσαρμογή από τις αποτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου ύψους €1.224 χιλ. έναντι € 4.551 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2012.

Η αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου αποτιμήθηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή όπως προβλέπεται από το Ν. 2778/1999, στις € 78.109 χιλ. έναντι € 79.316 χιλ. κατά την 31.12.2012. Κατά την διάρκεια του 1^{ου} εξαμήνου του 2013 δεν πραγματοποιήθηκαν πωλήσεις ή αγορές επενδυτικών ακινήτων.

Λειτουργικά έξοδα

Το σύνολο των λειτουργικών εξόδων του Ομίλου ανήλθε σε € 755 χιλ. έναντι € 892 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2012, παρουσιάζοντας μείωση κατά 15% η οποία οφείλεται στην συστηματική εφαρμογή της πολιτικής για περιστολή των λειτουργικών δαπανών σαν αντιστάθμισμα στην μείωση των εσόδων από ενοίκια.

Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα

Τα έσοδα από τόκους καταθέσεων ανήλθαν σε € 161 χιλ. έναντι 330 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2012 λόγω της μείωσης των διαθεσίμων της Εταιρείας.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 201 χιλ έναντι € 212 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2012.

Αποτελέσματα

Ο Όμιλος για το 1^ο εξάμηνο του 2013 παρουσίασε κέρδη προ φόρων ύψους € 274 χιλ αντί ζημιών € 2.953 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2012, μεταβολή η οποία οφείλεται κυρίως στην ηπιότερη αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες της τρέχουσας περιόδου σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2012.

Αντίστοιχα, τα κέρδη μετά φόρων ανέρχονται σε € 11 χιλ. έναντι ζημιών € 3.041 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2012.

Κεφάλαια από επιχειρηματική λειτουργία (FFO – Funds from Operations)

Τα κεφάλαια από επιχειρηματική λειτουργία (Funds from Operations) για το 1^ο εξάμηνο του 2013 ανήλθαν σε € 1.251 χιλ. έναντι € 1.517 του αντίστοιχου εξαμήνου του 2012 παρουσιάζοντας μείωση κατά 17,6% λόγω της μείωσης των εσόδων από τόκους και μισθώματα.

Οικονομική θέση

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου την 30.06.2013, ανήλθαν € 4.749 χιλ. έναντι € 9.475 χιλ της 31.12.2012, ενώ οι δανειακές υποχρεώσεις ανήλθαν σε € 7.474 χιλ. αντί 7.799 χιλ. την 31.12.2012.

Η μετοχή της TRASTOR στις 30.06.2013 διαπραγματεύοταν προς € 0,735 δηλαδή με έκπτωση (discount) της τάξης του 49,80% σε σχέση με την εσωτερική της αξία.

Στοιχεία Μετοχής

Κέρδη ανά Μετοχή την 30-06-2013	€ 0,0002
Ζημιές ανά Μετοχή την 30-06-2012	- € 0,0554
Χρηματιστηριακή αξία της μετοχής 30.06.2013	€ 0,735
Εσωτερική αξία μετοχής 30.06.2013	€ 1,464
Έκπτωση (τιμή κλεισίματος / εσωτερική αξία)	49,8%

II. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η στασιμότητα στην ελληνική αγορά ακινήτων αναμένεται να διατηρηθεί και κατά το 2^ο εξάμηνο του 2013, καθώς παραμένουν οι αρνητικοί παράγοντες που την δημιούργησαν παρά τις όποιες προσπάθειες ανάκαμψης. Οι προοπτικές ανάκαμψης, στηρίζονται στο πρόγραμμα αποκρατικοποιήσεων και στην αξιοποίηση των ακινήτων του δημοσίου, κινήσεις από τις οποίες αναμένονται σημαντικές εισροές επενδυτικών κεφαλαίων, οι οποίες ωστόσο προαπαιτούν την υλοποίηση μεταρρυθμίσεων και την αναδιάρθρωση του ρυθμιστικού πλαισίου της κτηματαγοράς (φορολογία, χρήσεις γης και αδειοδότηση οικοδομών, ολοκλήρωση κτηματολογίου κλπ).

III. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΓΙΑ ΤΟ Β' ΕΞΑΜΗΝΟ ΤΟΥ 2013

Οι εταιρείες ΑΕΕΑΠ απολαμβάνουν ένα ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς σε σχέση με τις υπόλοιπες εταιρίες, και με αυτό τον τρόπο συνεχίζουν να αποτελούν ελκυστικά επενδυτικά οχήματα για μικρούς και μεγάλους επενδυτές, οι οποίοι επιθυμούν την έμμεση τοποθέτηση στην αγορά ακινήτων, απολαμβάνοντας παράλληλα ελκυστικές μερισματικές αποδόσεις.

Οι προοπτικές για τις ΑΕΕΑΠ διευρύνθηκαν έπειτα την τροποποίηση του Νόμου που ρυθμίζει την λειτουργία τους, καθώς επεκτείνεται το πεδίο δραστηριοτήτων τους ώστε να μπορούν να επενδύουν σε τουριστικά ακίνητα, οικιστικές αναπτύξεις, σε γη και ακίνητα υπό κατασκευή υπό προϋποθέσεις, καθώς και οι επενδύσεις μέσω μακροχρόνιων παραχωρήσεων και χρηματοδοτικών μισθώσεων.

Η TRASTOR, έχοντας επαρκή ρευστότητα και χαμηλό δανεισμό, εξετάζει δυνατότητες επενδύσεων σύμφωνα με το νέο νομοθετικό πλαίσιο με στόχο την βελτίωση των λειτουργικών της αποτελεσμάτων και της μερισματικής της απόδοσης.

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.

Η Εταιρία παράλληλα εφαρμόζει πρόγραμμα μείωσης λειτουργικών εξόδων έτσι ώστε να αντισταθμίζονται κατά ένα βαθμό οι λόγω της αρνητικής οικονομικής συγκυρίας, μειώσεις στα έσοδα της.

IV. ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

Διαχείριση Χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (συναλλαγματικό κίνδυνο, κίνδυνο τιμών και κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας και κίνδυνο κτηματαγοράς.

Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.

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

Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από τη διοίκηση του Ομίλου και εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων και την εφαρμογή διαδικασιών και δικλείδων ασφαλείας για την κατά το δυνατόν ελαχιστοποίηση των τυχόν αρνητικών επιπτώσεων που οι κίνδυνοι αυτοί θα επέφεραν στις επιδόσεις και την οικονομική κατάσταση του Ομίλου.

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 των μη συναλλαγών σε ξένο νόμισμα.

ii) Κίνδυνος τιμών Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, ο Όμιλος συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους μισθωτές για διάρκεια τουλάχιστον 12 ετών, στις οποίες οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. 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 ζημιές κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων.

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

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο Όμιλος εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο από τις απαιτήσεις από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας.

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

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

Η καλή διαχείριση των διαθεσίμων, η υγιής χρηματοοικονομική διάρθρωση και η προσεκτική επιλογή των επενδυτικών κινήσεων εξασφαλίζει έγκαιρα στον Όμιλο την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες του.

Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα.

δ) Κίνδυνος Κτηματαγοράς

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

- α) τη γεωγραφική θέση και την εμπορικότητα του ακινήτου,
- β) την αξιοπιστία και τη φερεγγυότητα του μισθωτή,
- γ) το είδος της χρήσης του ακινήτου,
- 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 ανεξάρτητο Εκτιμητή και

Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

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

Δε συντρέχει κίνδυνος κεφαλαίου για την Εταιρεία, λόγω του μεγάλου ύψους των κεφαλαίων και των ελάχιστων υποχρεώσεών της.

Η υποχρέωση του μερίσματος, καλύπτεται πάντα από τα διαθέσιμα της Εταιρείας. Η όποια αύξηση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της Εταιρείας μπορεί να καλυφθεί είτε από αύξηση του Μετοχικού της Κεφαλαίου, είτε από δανεισμό μέσα στα πλαίσια που ορίζει ο Ν.2778/1999, όπως ισχύει.

Η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης παρακολουθείται βάσει συντελεστή μόχλευσης που αφορά την σχέση του καθαρού δανεισμού προς το σύνολο των επενδύσεων (Loan to Value).

IV. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΜΕ ΤΑ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕ ΑΥΤΗΝ ΜΕΡΗ

ΟΜΙΛΟΣ	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
PASAL DEVELOPMENT S.A.	4.781.770,00	0,00	0,00	183.500,00
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	3.524.894,65	7.488.112,52	1.624.541,80	200.398,48
ΣΥΝΟΛΑ	8.306.664,65	7.488.112,52	1.624.541,80	383.898,48

Αναλυτικότερα:

α) PASAL DEVELOPMENT S.A.

Τα έξοδα αφορούν αμοιβές α) παροχής υπηρεσιών διαχείρισης & ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας β) παροχής διοικητικών υπηρεσιών και γ) ενοικίασης των γραφείων της έδρας της εταιρείας.

Οι απαιτήσεις αφορούν προκαταβολή που καταβλήθηκε για την αγορά κέντρου αποθήκευσης και διανομής στην Ελευσίνα.

β) ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις, οι υποχρεώσεις στο μεγαλύτερο μέρος τους αφορούν ομολογιακό δάνειο που χρηματοδότησε την αγορά και ανάπτυξη ακινήτου στην Λ. Αλίμου και τα έσοδα αφορούν μισθώματα από τη μίσθωση ακινήτων και τόκους προθεσμιακών καταθέσεων. Τα έξοδα αφορούν τους τόκους του προαναφερθέντος δανείου,

Αθήνα, 25 Ιουλίου 2013

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ



Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

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

Εισαγωγή

Επισκοπήσαμε τη συνημμένη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της “Trastor Επενδύσεις Ακίνητης Περιουσίας – Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας” (η Εταιρεία) και των θυγατρικών της 30ης Ιουνίου 2013 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών καθαρής θέσης και ταμειακών ροών της εξάμηνης περιόδου που έληξε αυτήν την ημερομηνία, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του άρθρου 5 του Ν.3556/2007. Η Διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο «ΔΛΠ» 34). Δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε συμπέρασμα επί αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης με βάση την επισκόπησή μας.

Εύρος Επισκόπησης

Διενεργήσαμε την επισκόπησή μας σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Επισκόπησης 2410 «Επισκόπηση ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που διενεργείται από τον ανεξάρτητο ελεγκτή της οντότητας». Η επισκόπηση της ενδιάμεσης οικονομικής πληροφόρησης συνίσταται στη διενέργεια διερευνητικών ερωτημάτων κυρίως προς πρόσωπα που είναι υπεύθυνα για χρηματοοικονομικά και λογιστικά θέματα και στην εφαρμογή αναλυτικών και άλλων διαδικασιών επισκόπησης. Το εύρος της επισκόπησης είναι ουσιαδώς μικρότερο από αυτό του ελέγχου που διενεργείται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου και συνεπώς, δεν μας δίδει τη δυνατότητα να αποκτήσουμε τη διασφάλιση ότι έχουν περιέλθει στην αντίληψή μας όλα τα σημαντικά θέματα τα οποία θα μπορούσαν να εντοπιστούν σε έναν έλεγχο. Κατά συνέπεια, με την παρούσα δεν διατυπώνουμε γνώμη ελέγχου.



Συμπέρασμα

Με βάση την επισκόπησή μας, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε θα μας οδηγούσε στο συμπέρασμα ότι η συνημμένη ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτισθεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.

Αναφορά επί άλλων νομικών και κανονιστικών θεμάτων

Η επισκόπησή μας δεν εντόπισε οποιαδήποτε ασυνέπεια ή αναντιστοιχία των λοιπών στοιχείων της προβλεπόμενης από το άρθρο 5 του Ν.3556/2007 εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης, με τη συνημμένη χρηματοοικονομική πληροφόρηση.

Αθήνα, 30 Ιουλίου 2013
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

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

Δημήτρης Σούρμπης
ΑΜ ΣΟΕΛ 16891

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημ.	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		30.06.2013	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ενσώματα πάγια		86.475,82	97.895,22	86.475,82	97.895,22
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		1.066,93	4.208,98	1.066,93	4.208,98
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	78.109.213,00	79.316.372,00	68.062.392,00	68.767.304,00
Συμμετοχές σε θυγατρικές		0,00	0,00	2.603.604,58	3.229.026,24
Προκαταβολές για αγορά ακινήτων		4.728.695,00	4.728.562,00	4.728.695,00	4.728.562,00
Λοιπές απαιτήσεις	9	80.638,56	80.638,56	67.428,56	67.428,56
		83.006.089,31	84.227.676,76	75.549.662,89	76.894.425,00
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Απαιτήσεις από πελάτες	8	396.540,35	277.358,35	323.669,20	243.895,71
Λοιπές απαιτήσεις	9	512.242,94	495.098,61	472.375,52	482.797,61
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		4.749.131,38	9.475.794,87	4.661.627,36	8.879.424,41
		5.657.914,67	10.248.251,83	5.457.672,08	9.606.117,73
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		88.664.003,98	94.475.928,59	81.007.334,97	86.500.542,73
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους					
Μετοχικό κεφάλαιο		62.023.711,20	62.023.711,20	62.023.711,20	62.023.711,20
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		163.190,75	163.190,75	163.190,75	163.190,75
Αποθεματικά		2.858.400,72	2.858.400,72	2.858.400,72	2.858.400,72
Κέρδη εις νέο		15.297.396,80	20.775.694,28	15.297.396,80	20.775.694,28
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		80.342.699,47	85.820.996,95	80.342.699,47	85.820.996,95
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		29.787,50	28.099,00	29.787,50	28.099,00
Δανειακές υποχρεώσεις	10	7.363.125,00	7.363.125,00	0,00	0,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		117.014,08	129.514,08	80.414,08	92.914,08
		7.509.926,58	7.520.738,08	110.201,58	121.013,08
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	11	439.710,54	473.609,86	322.682,06	345.510,13
Δανειακές υποχρεώσεις	10	110.741,59	436.527,27	0,00	0,00
Φόροι	12	260.925,80	224.056,43	231.751,86	213.022,57
		811.377,93	1.134.193,56	554.433,92	558.532,70
Σύνολο υποχρεώσεων		8.321.304,51	8.654.931,64	664.635,50	679.545,78
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		88.664.003,98	94.475.928,59	81.007.334,97	86.500.542,73

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 15 έως 25 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Οικονομικών καταστάσεων της 30^{ης} Ιουνίου 2013

**TRASTOR****ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΟΜΙΛΟΥ**

	Σημ.	01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012	01.04.- 30.06.2013	01.04.- 30.06.2012
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων		2.263.540,71	2.355.471,29	1.072.482,24	1.089.698,37
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδ. ακινήτων σε εύλογες αξίες		(1.224.389,20)	(4.551.210,32)	(1.224.389,20)	(4.551.210,32)
Άλλα έσοδα		30.176,52	17.477,36	2.467,85	16.521,37
Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων		1.069.328,03	(2.178.261,67)	(149.439,11)	(3.444.990,58)
Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	13	(385.091,32)	(460.957,88)	(234.416,45)	(279.323,35)
Δαπάνες προσωπικού		(49.757,52)	(49.988,31)	(26.474,38)	(25.185,86)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	14	(304.421,71)	(373.864,06)	(123.995,92)	(250.410,79)
Αποσβέσεις		(16.146,45)	(7.918,39)	(7.247,96)	(3.734,55)
Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων		(755.417,00)	(892.728,64)	(392.134,71)	(558.654,55)
Έσοδα από τόκους		161.411,26	329.971,64	61.768,80	152.754,26
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(200.652,37)	(211.838,13)	(100.940,20)	(118.360,76)
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων		274.669,92	(2.952.856,80)	(580.745,22)	(3.969.251,63)
Φόρος εισοδήματος	12	(264.143,40)	(88.783,91)	(225.238,33)	(38.783,67)
Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους		10.526,52	(3.041.640,71)	(805.983,55)	(4.008.035,30)
Λοιπά συνολικά έσοδα		0,00	0,00	0,00	0,00
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (ζημιές) μετά από φόρους		10.526,52	(3.041.640,71)	(805.983,55)	(4.008.035,30)
Κατανέμονται σε :					
- Μετόχους της μητρικής		10.526,52	(3.041.640,71)	(805.983,55)	(4.008.035,30)
- Μετόχους μειοψηφίας		0,00	0,00	0,00	0,00
		10.526,52	(3.041.640,71)	(805.983,55)	(4.008.035,30)
Κέρδη / (Ζημιές) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)					
Βασικά & προσαρμοσμένα	15	0,0002	(0,0554)	(0,0147)	(0,0730)

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 15 έως 25 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Οικονομικών καταστάσεων της 30^{ης} Ιουνίου 2013.



ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

	Σημ.	01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012	01.04.- 30.06.2013	01.04.- 30.06.2012
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων		2.134.154,11	2.215.065,09	1.002.127,56	1.057.792,17
Κέρδη/ (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδ. ακινήτων σε εύλογες αξίες		(722.142,20)	(3.800.915,00)	(722.142,20)	(3.800.915,00)
Άλλα έσοδα		30.960,15	18.977,36	2.977,85	17.271,37
Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων		1.442.972,06	(1.566.872,55)	282.963,21	(2.725.851,46)
Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	13	(367.381,64)	(424.597,90)	(222.163,87)	(252.726,55)
Δαπάνες προσωπικού		(49.757,52)	(49.988,31)	(26.474,38)	(25.185,86)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	14	(299.521,83)	(365.924,16)	(120.352,19)	(243.007,02)
Αποσβέσεις		(16.146,45)	(7.918,39)	(7.247,96)	(3.734,55)
Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων		(732.807,44)	(848.428,76)	(376.238,40)	(524.653,98)
Έσοδα από τόκους		161.006,91	329.871,23	61.707,92	152.662,15
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(253,89)	(314,20)	(132,57)	(103,60)
Απομείωση αξίας επενδύσεων σε θυγατρικές		(625.421,66)	(877.745,55)	(625.421,66)	(877.745,55)
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων		245.495,98	(2.963.489,83)	(657.121,50)	(3.975.692,44)
Φόρος εισοδήματος	12	(234.969,46)	(78.150,88)	(200.732,74)	(33.835,38)
Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους		10.526,52	(3.041.640,71)	(857.854,24)	(4.009.527,82)
Λοιπά συνολικά έσοδα		0,00	0,00	0,00	0,00
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (ζημιές) μετά από φόρους		10.526,52	(3.041.640,71)	(857.854,24)	(4.009.527,82)

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 15 έως 25 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Οικονομικών καταστάσεων της 30^{ης} Ιουνίου 2013.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Ο ΟΜΙΛΟΣ

Σημείωση	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2012	62.023.711,20	163.190,75	2.701.257,06	30.580.317,15	95.468.476,16
Μερίσματα διανεμηθέντα χρήσης 2011	-	-	-	(5.488.824,00)	(5.488.824,00)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους 01.01.2012 – 30.06.2012	-	-	-	(3.041.640,71)	(3.041.640,71)
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2012	62.023.711,20	163.190,75	2.701.257,06	22.049.852,44	86.938.011,45
Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2013	62.023.711,20	163.190,75	2.858.400,72	20.775.694,28	85.820.996,95
Μερίσματα διανεμηθέντα χρήσης 2012	-	-	-	(5.488.824,00)	(5.488.824,00)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους 01.01.2013 – 30.06.2013	-	-	-	10.526,52	10.526,52
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2013	62.023.711,20	163.190,75	2.858.400,72	15.297.396,80	80.342.699,47

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Σημείωση	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2012	62.023.711,20	163.190,75	2.701.257,06	30.580.317,15	95.468.476,16
Μερίσματα διανεμηθέντα χρήσης 2011	-	-	-	(5.488.824,00)	(5.488.824,00)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους 01.01.2012 – 30.06.2012	-	-	-	(3.041.640,71)	(3.041.640,71)
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2012	62.023.711,20	163.190,75	2.701.257,06	22.049.852,44	86.938.011,45
Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2013	62.023.711,20	163.190,75	2.858.400,72	20.775.694,28	85.820.996,95
Μερίσματα διανεμηθέντα χρήσης 2012	-	-	-	(5.488.824,00)	(5.488.824,00)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους 01.01.2013 – 30.06.2013	-	-	-	10.526,52	10.526,52
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2013	62.023.711,20	163.190,75	2.858.400,72	15.297.396,80	80.342.699,47

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 15 έως 25 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Οικονομικών καταστάσεων της 30^{ης} Ιουνίου 2013.

**TRASTOR****ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ**

<u>Σημ.</u>	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2013- 30.06.2013	01.01.2012- 30.06.2012	01.01.2013- 30.06.2013	01.01.2012- 30.06.2012
<u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u>				
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	274.669,92	(2.952.856,80)	245.495,98	(2.963.489,83)
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u>				
Αποσβέσεις	16.146,45	7.918,39	16.146,45	7.918,39
Προβλέψεις	31.049,32	(5.353,51)	654.470,98	870.869,14
Ζημίες / (Κέρδη) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	1.224.389,20	4.551.210,32	722.142,20	3.800.915,00
Έσοδα από τόκους	(161.411,26)	(329.971,64)	-161.006,91	(329.871,23)
Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα	200.652,37	211.838,13	253,89	314,20
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</u>				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(27.888,52)	691.146,74	(25.620,59)	649.874,43
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	(167.559,60)	(116.678,75)	(90.943,66)	(148.716,93)
Μείον :				
Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(453.225,36)	(314,20)	(253,89)	(314,20)
Καταβλημένοι φόροι	(227.274,03)	(182.630,80)	(216.240,17)	(146.281,96)
Σύνολο εισροών από λειτουργικές δραστηριότητες	709.548,49	1.874.307,88	1.144.444,28	1.741.217,01
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u>				
Προκαταβολές για αγορές ακινήτων	0,00	(5.688.504,00)	0,00	(5.688.504,00)
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων	(18.815,20)	(117.781,27)	(18.815,20)	(70.298,95)
Τόκοι εισπραχθέντες	145.922,18	315.184,84	145.517,83	315.084,43
Σύνολο εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες	127.106,98	(5.491.100,43)	126.702,63	(5.443.718,52)
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</u>				
Εξοφλήσεις δανείων	(74.375,00)	0,00	0,00	0,00
Μερίσματα πληρωθέντα	(5.488.943,96)	(5.484.924,50)	(5.488.943,96)	(5.484.924,50)
Σύνολο (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(5.563.318,96)	(5.484.924,50)	(5.488.943,96)	(5.484.924,50)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) του ταμείου και ταμειακών ισοδυνάμων	(4.726.663,49)	(9.101.717,05)	(4.217.797,05)	(9.187.426,01)
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα έναρξης περιόδου	9.475.794,87	23.763.724,50	8.879.424,41	23.758.641,29
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα λήξης περιόδου	4.749.131,38	14.662.007,45	4.661.627,36	14.571.215,28

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 15 έως 25 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Οικονομικών καταστάσεων της 30^{ης} Ιουνίου 2013.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ

1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΟΜΙΛΟ

Η TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ, («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 A.E.", με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης. Η θυγατρική "REMBO A.E." 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 ενδιάμεσες συνοπτικές 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.

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 25 Ιουλίου 2013 .

2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Έχουν χρησιμοποιηθεί οι ίδιες λογιστικές αρχές και μέθοδοι υπολογισμού με τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2012.

2.1 Βάση κατάρτισης της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της εξάμηνης περιόδου που έληξε την 30 Ιουνίου 2013 έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση» και πρέπει να εξετάζεται σε συνάρτηση με τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2012, οι οποίες συντάχθηκαν με βάση τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα.

2.2 Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες: Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά τη διάρκεια της παρούσας χρήσης ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση 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 1 (Τροποποίηση) «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»

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.

ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση) «Παροχές σε Εργαζομένους»

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.

ΔΛΠ 12 (Τροποποίηση) «Φόροι εισοδήματος»

Η τροποποίηση του ΔΛΠ 12 παρέχει μια πρακτική μέθοδο για την επιμέτρηση των αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων και αναβαλλόμενων φορολογικών περιουσιακών στοιχείων όταν επενδυτικά ακίνητα επιμετρώνται με τη μέθοδο εύλογης αξίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε ακίνητα».

ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας»

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.

ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»

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.

ΕΔΔΠΧΑ 20 «Δαπάνες απογύμνωσης υπαίθριων ορυχείων κατά το στάδιο της παραγωγής»

Αυτή η διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση για τη λογιστικοποίηση των δαπανών της απομάκρυνσης των στειρών υπερκείμενων («απογύμνωση») κατά το στάδιο της παραγωγής ενός ορυχείου. Βάσει αυτής της διερμηνείας, οι μεταλλευτικές οικονομικές οντότητες πιθανώς να χρειαστεί να διαγράψουν στα αποτελέσματα εις νέον της έναρξης της περιόδου τις ήδη κεφαλαιοποιημένες δαπάνες απογύμνωσης των ορυχείων οι οποίες δεν μπορούν να αποδοθούν σε ένα αναγνωρίσιμο συστατικό ενός αποθέματος μεταλλεύματος ("ore body"). Η διερμηνεία έχει εφαρμογή μόνο σε δαπάνες υπαίθριων ορυχείων και όχι σε υπόγεια ορυχεία ή σε δραστηριότητες εξόρυξης πετρελαίου και φυσικού αερίου.

Τροποποιήσεις σε πρότυπα που αποτελούν ένα τμήμα του προγράμματος ετήσιων βελτιώσεων για το 2011 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 2012.

ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων»

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις σχετικά με τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις για τη συγκριτική πληροφόρηση όταν μια οικονομική οντότητα συντάσσει έναν επιπλέον ισολογισμό είτε (α) όπως απαιτείται από το ΔΛΠ 8 «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων και λάθη» είτε (β) εθελοντικά.

ΔΛΠ 16 «Ενσώματα πάγια»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως τα ανταλλακτικά και ο λοιπός εξοπλισμός συντήρησης ταξινομούνται ως ενσώματα πάγια και όχι ως αποθέματα όταν πληρούν τον ορισμό των ενσώματων παγίων, δηλαδή όταν χρησιμοποιούνται για περισσότερες από μία περίοδο.

ΔΛΠ 32 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως ο φόρος εισοδήματος που σχετίζεται με τη διανομή αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα και ο φόρος εισοδήματος που σχετίζεται με τα έξοδα συναλλαγών απευθείας στην καθαρή θέση αναγνωρίζεται στην καθαρή θέση, σύμφωνα με το ΔΛΠ 12.

ΔΛΠ 34 «Ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά»

Η τροποποίηση διευκρινίζει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις για τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις των τομέων στην ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 8 «Λειτουργικοί τομείς».

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές για περιόδους που ξεκινούν την ή μετά από 1 Ιανουαρίου 2014

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 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2015)

Η τροποποίηση απαιτεί επιπλέον γνωστοποιήσεις κατά την μετάβαση από το ΔΛΠ 39 στο ΔΠΧΑ 9. 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.

Ομάδα προτύπων σχετικά με ενοποίηση και από κοινού συμφωνίες (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014)

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^η Ιανουαρίου 2014. Επιτρέπεται η πρόωρη εφαρμογή τους μόνο εάν ταυτόχρονα εφαρμοστούν και τα πέντε αυτά πρότυπα. 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 νέα πρότυπα 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.

ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 11 και ΔΠΧΑ 12 (Τροποποίηση) «Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, από κοινού συμφωνίες και γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες: Οδηγίες μετάβασης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014)

Η τροποποίηση στις οδηγίες μετάβασης των ΔΠΧΑ 10, 11 και 12 παρέχει διευκρινίσεις σχετικά με τις οδηγίες μετάβασης στο ΔΠΧΑ 10 και περιορίζει τις απαιτήσεις για παροχή συγκριτικής πληροφόρησης στις γνωστοποιήσεις του ΔΠΧΑ 12 μόνο για την περίοδο που προηγείται άμεσα της πρώτης ετήσιας περιόδου κατά την οποία εφαρμόζεται το ΔΠΧΑ 12. Συγκριτική πληροφόρηση για γνωστοποιήσεις σχετικά με συμμετοχές σε μη ενοποιούμενες οικονομικές οντότητες (structured entities) δεν απαιτείται.

ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 12 και ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση) «Εταιρείες Επενδύσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014)

Η τροποποίηση του ΔΠΧΑ 10 ορίζει μία εταιρεία επενδύσεων και παρέχει μία εξαίρεση από την ενοποίηση. Πολλά επενδυτικά κεφάλαια και παρόμοιες εταιρείες που πληρούν τον ορισμό των εταιρειών επενδύσεων εξαιρούνται από την

ενοποίηση των περισσότερων θυγατρικών τους, οι οποίες λογιστικοποιούνται ως επενδύσεις σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, παρόλο που ασκείται έλεγχος. Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 12 εισάγουν τις γνωστοποιήσεις που χρειάζεται να παρέχει μια εταιρεία επενδύσεων. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 36 (Τροποποίηση) «Γνωστοποιήσεις ανακτήσιμης αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014)

Αυτή η τροποποίηση απαιτεί: α) την γνωστοποίηση της ανακτήσιμης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου ή μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών (ΜΔΤΡ) όταν έχει αναγνωριστεί ή αναστραφεί μια ζημιά απομείωσης και β) λεπτομερείς γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης όταν έχει αναγνωριστεί ή αναστραφεί μια ζημιά απομείωσης. Επίσης, αφαιρεί την απαίτηση να γνωστοποιηθεί η ανακτήσιμη αξία όταν μία ΜΔΤΡ περιέχει υπεραξία ή άυλα περιουσιακά στοιχεία με απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή και δεν υπάρχει απομείωση. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΕΔΔΠΧΑ 21 «Εισφορές» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014)

Αυτή η διερμηνεία ορίζει τον λογιστικό χειρισμό μιας υποχρέωσης πληρωμής εισφοράς που έχει επιβληθεί από τη κυβέρνηση και δεν είναι φόρος εισοδήματος. Η διερμηνεία διευκρινίζει πως το δεσμευτικό γεγονός βάση του οποίου θα έπρεπε να σχηματιστεί η υποχρέωση καταβολής εισφοράς (ένα από τα κριτήρια για την αναγνώριση υποχρέωσης σύμφωνα με το ΔΛΠ 37) είναι η ενέργεια όπως περιγράφεται στη σχετική νομοθεσία η οποία προκαλεί την πληρωμή της εισφοράς. Η διερμηνεία μπορεί να έχει ως αποτέλεσμα την αναγνώριση της υποχρέωσης αργότερα από ότι ισχύει σήμερα, ειδικότερα σε σχέση με εισφορές οι οποίες επιβάλλονται ως αποτέλεσμα συνθηκών που ισχύουν σε μια συγκεκριμένη ημερομηνία. Η διερμηνεία δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 39 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014)

Αυτή η τροποποίηση επιτρέπει τη συνέχιση της λογιστικής αντιστάθμισης όταν ένα παράγωγο, το οποίο έχει οριστεί ως μέσο αντιστάθμισης, ανανεώνεται νομικά (novated) προκειμένου να εκκαθαριστεί από έναν κεντρικό αντισυμβαλλόμενο ως αποτέλεσμα νόμων ή κανονισμών, εφόσον πληρούνται συγκεκριμένες συνθήκες. Αυτή η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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 χρησιμοποιήθηκαν από τη διοίκηση κατά τη σύνταξη της ενδιάμεσης ενοποιημένης συνοπτικής οικονομικής πληροφόρησης είναι παρόμοιες με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν κατά τη σύνταξη των ετήσιων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2012.

Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική περίοδο έχουν ως εξής:

3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

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

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

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

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

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

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

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

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

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων. 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 Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

Ο Όμιλος εκτίθεται σε ορισμένους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (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. 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.

Η ενδιάμεση συνοπτική οικονομική πληροφόρηση δεν περιλαμβάνει γνωστοποίηση όλων των χρηματοοικονομικών κινδύνων που απαιτούνται κατά τη σύνταξη των ετήσιων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων και πρέπει να εξετάζονται σε συνάρτηση με τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις του ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2012.

4.2 Κίνδυνος ταμειακών ροών

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. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων.

Σε σχέση με την 31 Δεκεμβρίου 2012 δεν υπήρξε σημαντική μεταβολή των συμβατικών υποχρεώσεων της εταιρείας.

4.3 Εκτίμηση εύλογης αξίας

Τα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας που αποτιμούνται σε εύλογες αξίες αποτελούνται κυρίως από επενδυτικά ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρούνται στην εύλογη αξία βάσει εκτιμήσεων της διοίκησης οι οποίες υποστηρίζονται από εκθέσεις Ανεξάρτητου Ορκωτού Εκτιμητή όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν. 2778/1999, με βάση τις μεθόδους που είναι αποδεκτές από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων και κτηματαγοράς και μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών).

Οι κύριες παραδοχές είναι:

α) Συντελεστής κεφαλαιοποίησης (yield), ανάλογα με την κατηγορία και τα χαρακτηριστικά του ακινήτου και

β) Συντελεστής προεξόφλησης (discount rate), ο οποίος διακυμαίνεται ανάλογα με την κατηγορία και το συντελεστή κεφαλαιοποίησης του ακινήτου.

Κατά την τρέχουσα περίοδο η αρνητική πορεία της οικονομίας και η συρρίκνωση της εμπορικής δραστηριότητας οδήγησαν στη μείωση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων του ομίλου.

Τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου παρατίθενται αναλυτικά στη σημείωση 7.



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

01.01.2013-30.06.2013	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	361.802,48	1.638.161,04	210.591,96	52.985,23	0,00	2.263.540,71
Λοιπά έσοδα	0,00	0,00	0,00	0,00	30.176,52	30.176,52
Κέρδη / (ζημιές) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	(561.851,00)	(577.392,00)	(56.110,00)	420,80	(29.457,00)	(1.224.389,20)
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	(200.048,52)	1.060.769,04	154.481,96	53.406,03	719,52	1.069.328,03
Έσοδα από τόκους	0,00	0,00	0,00	0,00	161.411,26	161.411,26
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(200.398,48)				(253,89)	(200.652,37)
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	(144.610,67)	(133.009,15)	(48.334,26)	(52.004,63)	(377.458,29)	(755.417,00)
Κέρδη προ φόρων	(545.057,67)	927.759,89	106.147,70	1.401,40	(215.581,40)	274.669,92
Φόρος εισοδήματος	(70.701,82)	(140.277,02)	(23.260,88)	(14.763,96)	(15.139,72)	(264.143,40)
Κέρδη μετά από φόρους	(615.759,49)	787.482,87	82.886,82	(13.362,56)	(230.721,12)	10.526,52
30.06.2013	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	22.178.241,00	44.003.074,00	7.296.636,00	4.631.262,00	87.542,75	78.196.755,75
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	307.905,91	252.875,72	0,00	5.316,93	9.901.149,67	10.467.248,23
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	22.486.146,91	44.255.949,72	7.296.636,00	4.636.578,93	9.988.692,42	88.664.003,98
Σύνολο υποχρεώσεων	7.666.316,33	0,00	0,00	0,00	654.988,18	8.321.304,51
01.01.2012-30.06.2012	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	378.735,22	1.630.699,06	307.492,47	38.544,54	0,00	2.355.471,29
Κέρδη / (ζημιές) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	(2.131.190,32)	(928.213,00)	(414.897,00)	(1.076.910,00)	0,00	(4.551.210,32)
Παροχή υπηρεσιών / Λοιπά έσοδα	0,00	0,00	0,00	0,00	17.477,36	17.477,36
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	(1.752.455,10)	702.486,06	(107.404,53)	(1.038.365,46)	17.477,36	(2.178.261,67)
Έσοδα από τόκους	0,00	0,00	0,00	0,00	329.971,64	329.971,64
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(211.523,93)	0,00	0,00	0,00	(314,20)	(211.838,13)
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	(252.534,22)	(56.494,42)	(22.918,64)	(129.010,60)	(431.770,76)	(892.728,64)
Κέρδη προ φόρων	(2.216.513,25)	645.991,64	(130.323,17)	(1.167.376,06)	(84.635,96)	(2.952.856,80)
Φόρος εισοδήματος	(22.548,08)	(38.198,00)	(8.820,68)	(4.555,14)	(14.662,01)	(88.783,91)
Κέρδη μετά από φόρους	(2.239.061,33)	607.793,64	(139.143,85)	(1.171.931,20)	(99.297,97)	(3.041.640,71)
31.12.2012	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	22.226.479,00	45.119.836,00	7.352.746,00	4.617.311,00	102.104,20	79.418.476,20
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	352.339,60	112.485,73	0,00	5.519,33	14.587.107,73	15.057.452,39
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	22.578.818,60	45.232.321,73	7.352.746,00	4.622.830,33	14.689.211,93	94.475.928,59
Σύνολο Υποχρεώσεων	7.920.166,35	0,00	3.500,00	0,00	734.765,29	8.654.931,64



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

	30.06.2013		01.01.2013-30.06.2013	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
PASAL DEVELOPMENT S.A.	4.781.770,00	0,00	0,00	183.500,00
Τράπεζα Πειραιώς	3.524.894,65	7.488.112,52	1.624.541,80	200.398,48
ACT SERVICES A.E.	0,00	1.074,33	0,00	2.640,06
ERGO Ανώνυμη Ασφαλιστική Εταιρεία Ζημιών	0,00	10.909,00	0,00	16.501,87
ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α.Ε	58.442,00	0,00	0,00	0,00
PARKING ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α.Ε	7.500,00	0,00	0,00	0,00
ΟΡΙΖΟΝ Α.Ε.	0,00	7.554,03	0,00	11.433,73
ΣΥΝΟΛΑ	8.372.606,65	7.507.649,88	1.624.541,80	414.474,14

	31.12.2012		01.01.2012-30.06.2012	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
PASAL DEVELOPMENT S.A.	4.864.182,26	6.800,00	0,00	183.500,00
Τράπεζα Πειραιώς	8.054.354,18	7.816.237,50	1.942.048,86	0,00
ACT SERVICES A.E.	0,00	432,43	0,00	2.460,99
ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α.Ε	58.442,00	0,00	0,00	0,00
PARKING ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α.Ε	7.500,00	0,00	0,00	0,00
ERGO Ανώνυμη Ασφαλιστική Εταιρεία Ζημιών	0,00	0,00	0,00	22.242,05
ΟΡΙΖΟΝ Α.Ε.	0,00	0,00	0,00	14.587,63
ΣΥΝΟΛΑ	12.984.478,44	7.823.469,93	1.942.048,86	222.790,67

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	30.06.2013		01.01.2013-30.06.2013	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
PASAL DEVELOPMENT S.A.	4.781.770,00	0,00	0,00	183.500,00
REMBO SA	0,00	0,00	1.500,00	0,00
ACT SERVICES A.E.	0,00	1.074,33	0,00	2.640,06
ERGO Ανώνυμη Ασφαλιστική Εταιρεία Ζημιών	0,00	10.909,00	0,00	16.501,87
ΟΡΙΖΟΝ Α.Ε.	0,00	7.554,03	0,00	11.433,73
ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α.Ε	58.442,00	0,00	0,00	0,00
PARKING ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α.Ε	7.500,00	0,00	0,00	0,00
Τράπεζα Πειραιώς	3.456.207,23	14.245,93	1.624.298,74	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	8.303.919,23	33.783,29	1.625.798,74	214.075,66

	31.12.2012		01.01.2012-30.06.2012	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
PASAL DEVELOPMENT S.A.	4.864.182,26	6.800,00	0,00	183.500,00
REMBO SA	59.985,00	0,00	1.500,00	0,00
ACT SERVICES A.E.	0,00	432,43	0,00	2.460,99
ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α.Ε	58.442,00	0,00	0,00	0,00
PARKING ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α.Ε	7.500,00	0,00	0,00	0,00
ERGO Ανώνυμη Ασφαλιστική Εταιρεία Ζημιών	0,00	0,00	0,00	22.242,05
ΟΡΙΖΟΝ Α.Ε.	0,00	0,00	0,00	14.587,63
Τράπεζα Πειραιώς	7.516.468,98	16.585,23	1.942.048,86	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	12.506.578,24	23.817,66	1.943.548,86	222.790,67

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 κυρίως προκαταβολή για αγορά ακινήτου βάσει προσυμφώνου.

ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Για την περίοδο από 01.01.2013 έως 30.06.2013, οι μικτές αμοιβές των μελών του Δ.Σ. ανήλθαν στο ποσό των € 42.463,32 έναντι € 36.997,75 της περιόδου 01.01.2012 έως 30.06.2012, και οι αμοιβές διευθυντικών στελεχών ανήλθαν στο ποσό των € 26.400 έναντι € 33.000 της περιόδου 01.01.2012 έως 30.06.2012.

7 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

Οι επενδύσεις του Ομίλου σε ακίνητα αναλύονται ως ακολούθως:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012
Υπόλοιπο έναρξης	79.316.372,00	78.555.901,00	68.767.304,00	67.310.852,00
Ζημίες από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	(1.224.389,20)	(7.058.302,68)	(722.142,20)	(6.314.839,36)
Αγορές νέων ακινήτων		7.614.494,80	0,00	7.614.494,80
Προσθήκες	17.230,20	204.278,88	17.230,20	156.796,56
Υπόλοιπο λήξης	78.109.213,00	79.316.372,00	68.062.392,00	68.767.304,00

Οι επενδύσεις σε ακίνητα εκτιμώνται στην εύλογη αξία κάθε εξάμηνο βάσει εκτιμήσεων της διοίκησης οι οποίες στηρίζονται σε ανεξάρτητες εκτιμήσεις ανεξάρτητου ορκωτού εκτιμητή. 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 30.06.2013 με βάση τις από 10.07.2013 εκθέσεις εκτίμησης του ανεξάρτητου ορκωτού εκτιμητή Νικόλαου Πρωτονοτάριου, 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 € 1.224.389,20 και € 722.142,20 αντίστοιχα.

Με την από 07/02/2012 απόφαση του Δ.Σ. της εταιρείας η οποία επικυρώθηκε από την Τακτική Γενική Συνέλευση της 18/04/2012 αποφασίσθηκε η αγορά ακινήτου στο 27^ο χλμ. της Παλαιάς Εθνικής οδού Αθηνών - Κορίνθου στην Ελευσίνα με τίμημα αγοράς € 23,5 εκατ. Για το εν λόγω ακίνητο έχει υπογραφεί προσύμφωνο με την PASAL Development ΑΕ την 14.2.2012 με προκαταβολή ύψους € 4,7 εκατ. το οποίο έχει παραταθεί έως την 31/08/2013.

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

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

Έχει κοινοποιηθεί στην Εταιρεία αίτηση του Ελληνικού Δημοσίου περί καθορισμού προσωρινής τιμής μονάδος λόγω απαλλοτρίωσης τμήματος οικοπέδου της Εταιρείας στην Ανθήλη Φθιώτιδος. Για την συζήτηση οριστικής τιμής μονάδος έχει οριστεί δικάσιμος την 17/09/2013. Επειδή από την παραπάνω αίτηση δεν προκύπτει το ποσοστό ή το μέγεθος του τμήματος του οικοπέδου το οποίο θα απαλλοτριωθεί, δεν μπορεί να εκτιμηθεί στο παρόν στάδιο, ούτε κατά προσέγγιση, το σχετικό ποσό της αποζημίωσης.

8 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012
Πελάτες – Μισθωτές ακινήτων	433.906,90	313.808,90	361.035,75	280.346,26
Γραμμάτια εισπρακτέα πελατών	47.458,22	54.583,26	47.458,22	54.583,26
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς πελάτες	(84.824,77)	(91.033,81)	(84.824,77)	(91.033,81)
ΣΥΝΟΛΑ	396.540,35	277.358,35	323.669,20	243.895,71

9 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις				
Εγγυήσεις	80.638,56	80.638,56	67.428,56	67.428,56
ΣΥΝΟΛΑ	80.638,56	80.638,56	67.428,56	67.428,56
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις				
Λοιποί Χρεώστες	324.625,54	416.800,49	296.918,74	422.082,74
Επιταγές/ Γραμμάτια εισπρακτέα	6.156,02	6.156,02	6.156,02	6.156,02
Έξοδα επόμενων χρήσεων	137.236,26	20.135,12	133.682,64	15.185,87
Έσοδα χρήσης δεδουλευμένα	52.337,81	58.163,41	43.730,81	45.529,41
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς χρεώστες	(8.112,69)	(6.156,43)	(8.112,69)	(6.156,43)
ΣΥΝΟΛΑ	512.242,94	495.098,61	472.375,52	482.797,61

10 ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

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

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Ομολογιακά Τραπεζικά δάνεια	7.363.125,00	7.363.125,00	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	7.363.125,00	7.363.125,00	0,00	0,00
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Ομολογιακά Τραπεζικά δάνεια	110.741,59	436.527,27	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	110.741,59	436.527,27	0,00	0,00

Οι δανειακές υποχρεώσεις, αφορούν ομολογιακά δάνεια της θυγατρικής εταιρείας REMBO A.E. Τα ομολογιακά δάνεια έχουν ληφθεί 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 ΑΕΕΑΠ. Οι πληρωμές των τόκων γίνονται ανά εξάμηνο, με επιτόκιο που υπολογίζεται σε Euribor εξαμήνου πλέον περιθωρίου.

Το ομολογιακό δάνειο λογιστικοποιείται στην αναπόσβεστη αξία του.

11 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012
Πιστωτές διάφοροι	196.176,75	135.667,52	171.798,99	118.257,26
Χαρτόσημο & ΟΓΑ μισθωμάτων	73.098,34	160.296,54	68.440,28	150.229,04
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	141.638,95	157.208,71	53.646,29	56.586,74
Επιταγές πληρωτέες	7.985,47	0,00	7.985,47	0,00
Μερίσματα πληρωτέα	20.811,03	20.437,09	20.811,03	20.437,09
ΣΥΝΟΛΑ	439.710,54	473.609,86	322.682,06	345.510,13

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

12 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.

Το ποσό του φόρου € 260.925,80 για τον Όμιλο και € 231.751,86 για την Εταιρεία αφορά:

α) φόρο για την περίοδο 01.01.13 – 30.06.13 ποσού € 70.781,74 και € 62.124,49 αντίστοιχα, με βάση τις επενδύσεις και τα διαθέσιμα με 30.06.13



και β) πρόβλεψη ειδικού τέλους ηλεκτροδοτούμενων επιφανειών για τη χρήση 2013 ποσού € 190.144,06 και € 169.627,37 αντίστοιχα .

Η Εταιρία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά από τη χρήση 2006 έως και τη χρήση 2010. Η θυγατρική της και μοναδική ενοποιούμενη εταιρεία REMBO A.E. δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά τη χρήση 2010

Για τις χρήσεις 2011 και 2012 ο Όμιλος και η Εταιρία έχουν υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 82 παραγρ. 5 Ν. 2238/1994.

Για τη χρήση 2012 ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση της παρούσας Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης της περιόδου 01/01-30/06/13.

13 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα λειτουργικά έξοδα ακινήτων αναλύονται ως ακολούθως:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-30.06.2013	01.01-30.06.2012	01.01-30.06.2013	01.01-30.06.2012
Αμοιβές διαχείρισης ακινήτων	156.169,10	158.000,00	156.169,10	158.000,00
Αμοιβές εκτιμητών	13.000,00	20.520,00	13.000,00	20.520,00
Ασφάλιστρα	49.502,71	55.351,13	45.602,54	50.625,29
Συντηρήσεις - κοινόχρηστα	50.719,24	68.875,64	47.987,58	58.655,92
Φόροι - τέλη	78.372,98	116.566,16	70.704,92	102.151,74
Λοιπά έξοδα	37.327,29	41.644,95	33.917,50	34.644,95
ΣΥΝΟΛΑ	385.091,32	460.957,88	367.381,64	424.597,90

Οι φόροι τέλη περιλαμβάνουν κυρίως το Φόρο Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας καθώς και τον μη εκπιπτόμενο ΦΠΑ που αναλογεί στα έξοδα των ακινήτων.

14 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-30.06.2013	01.01-30.06.2012	01.01-30.06.2013	01.01-30.06.2012
Φόροι - τέλη	84.554,18	53.278,34	81.817,64	51.292,88
Έξοδα δημοσιεύσεων	10.727,15	12.525,02	9.001,94	11.064,49
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	42.463,32	36.997,75	42.463,32	36.997,75
Ενοίκια	10.500,00	10.500,00	10.500,00	10.500,00
Αμοιβές τρίτων	119.258,73	143.034,34	119.165,33	139.089,34
Προβλέψεις για επισφαλείς πελάτες	1.956,26	75.000,00	1.956,26	75.000,00
Διάφορα έξοδα	34.962,07	42.528,61	34.617,34	41.979,70
ΣΥΝΟΛΑ	304.421,71	373.864,06	299.521,83	365.924,16

Οι φόροι τέλη περιλαμβάνουν κυρίως τον μη εκπιπτόμενο ΦΠΑ που αναλογεί στα λοιπά μη λειτουργικά έξοδα.

15 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	
	01.01-30.06.2013	01.01-30.06.2012	01.01-30.06.2013	01.01-30.06.2012
Κέρδη μετά από φόρους	10.526,52	(3.041.640,71)	10.526,52	(3.041.640,71)
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	54.888.240	54.888.240	54.888.240	54.888.240
Βασικά κέρδη / ζημίες ανά μετοχή (ποσά σε €)	0,0002	(0,0554)	0,0002	(0,0554)



16 ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Το μέρισμα της χρήσης 2012, το οποίο ανήλθε σε € 5.488.824,00, εγκρίθηκε από τη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε στις 23.04.2013 και ως έναρξη καταβολής ορίστηκε η 08.05.2013

17 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά της Εταιρείας και του Ομίλου, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 30.06.2013 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, η οποία απορρίφθηκε με απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών στις 08/07/2013 . Η Εταιρεία μη αποδεχόμενη την ως άνω απόφαση πρόκειται να ασκήσει σχετική Έφεση.

18 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 30 Ιουνίου 2013 γεγονότα που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρεία και τα οποία να έχουν σημαντική επίδραση στην Παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση.

Αθήνα, 25 Ιουλίου 2013

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. ΑΚ 546999
Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε. Α / 16009

