



TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

**Ενδιάμεση Συνοπτική
Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση
της περιόδου
από 1 Ιανουαρίου έως 30 Σεπτεμβρίου 2011**

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Οι συνημμένες ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. την 15^η Νοεμβρίου 2011 και έχουν αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση www.trastor-reic.gr

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



ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημ.	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΙΑ	
		30.09.2011	31.12.2010	30.09.2011	31.12.2010
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ενσώματα πάγια		134.633,19	152.069,41	134.633,19	152.069,41
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		15.026,48	22.273,88	15.026,48	22.273,88
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	80.577.143,00	97.241.774,00	67.735.864,00	84.214.050,00
Συμμετοχές σε θυγατρικές		0,00	0,00	5.320.046,89	4.220.046,89
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις		0,00	0,00	0,00	320.000,00
Λοιπές απαιτήσεις	9	81.599,76	83.443,56	68.389,76	70.233,56
		80.808.402,43	97.499.560,85	73.273.960,32	88.998.673,74
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Απαιτήσεις από πελάτες	8	728.482,44	309.858,60	321.168,17	250.374,48
Λοιπές απαιτήσεις	9	14.821.064,13	174.286,64	14.769.484,16	145.898,26
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		9.624.094,11	13.179.451,22	9.468.867,31	12.626.276,81
		25.173.640,68	13.663.596,46	24.559.519,64	13.022.549,55
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		105.982.043,11	111.163.157,31	97.833.479,96	102.021.223,29
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		2.526.898,96	2.526.898,96	2.526.898,96	2.526.898,96
Κέρδη εις νέο		32.847.545,87	36.847.312,11	32.368.756,77	36.374.625,89
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		97.561.346,78	101.561.113,02	97.082.557,68	101.088.426,80
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		29.506,25	21.572,00	29.506,25	21.572,00
Δανειακές υποχρεώσεις	11	6.375.000,00	6.906.250,00	0,00	0,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		78.914,08	77.274,08	78.914,08	77.274,08
		6.483.420,33	7.005.096,08	108.420,33	98.846,08
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	10	437.072,44	559.813,44	232.647,30	404.146,53
Δανειακές υποχρεώσεις	11	1.062.500,00	1.593.750,00	0,00	0,00
Φόρος εισοδήματος	12	437.703,56	443.384,77	409.854,65	429.803,88
		1.937.276,00	2.596.948,21	642.501,95	833.950,41
Σύνολο υποχρεώσεων		8.420.696,33	9.602.044,29	750.922,28	932.796,49
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		105.982.043,11	111.163.157,31	97.833.479,96	102.021.223,29

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 9 έως 18 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Οικονομικών Καταστάσεων της 30^{ης} Σεπτεμβρίου 2011



ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΟΜΙΛΟΥ

	Σημ.	01.01.- 30.09.2011	01.01.- 30.09.2010	01.07.- 30.09.2011	01.07.- 30.09.2010
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων		4.811.340,15	5.792.165,80	1.445.046,21	1.915.708,78
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών		0,00	172.954,49	0,00	56.203,56
Κέρδη / (Ζημιές) από πώληση επενδυτικών ακινήτων		941,00)	0,00	8.303,00	0,00
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδ. ακινήτων σε εύλογες αξίες		(1.773.690,00)	(5.030.150,32)	0,00	(7.867,32)
Άλλα έσοδα		48.116,32	102.287,57	3.299,37	95.201,31
Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων		3.084.825,47	1.037.257,54	1.456.648,58	2.059.246,33
Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	13	(378.246,72)	(775.091,40)	(83.393,62)	(315.665,74)
Δαπάνες προσωπικού		(325.634,45)	(434.317,92)	(99.903,78)	(129.325,98)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	14	(376.079,19)	(430.456,24)	(90.819,90)	(152.351,14)
Αποσβέσεις		(25.690,73)	(29.894,37)	(8.360,93)	(10.373,15)
Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων		(1.105.651,09)	(1.669.759,93)	(282.478,23)	(607.716,01)
Έσοδα από τόκους		244.527,03	235.766,35	74.789,16	102.155,32
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(271.720,71)	(251.799,31)	(91.622,58)	(86.107,80)
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων		1.951.980,70	(648.535,35)	1.157.336,93	1.467.577,84
Φόρος εισοδήματος	12	(462.922,94)	(578.695,53)	(354.474,78)	(56.948,55)
Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους		1.489.057,76	(1.227.230,88)	802.862,15	1.410.629,29
Λοιπά συνολικά έσοδα		0,00	0,00	0,00	0,00
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (ζημιές) μετά από φόρους		1.489.057,76	(1.227.230,88)	802.862,15	1.410.629,29
Κατανέμονται σε :					
- Μετόχους της μητρικής		1.489.057,76	(1.227.230,88)	802.862,15	1.410.629,29
- Μετόχους μειοψηφίας		0,00	0,00	0,00	0,00
Κέρδη / (Ζημιές) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)					
Βασικά & προσαρμοσμένα	15	0,0271	(0,0224)	0,0146	0,0257

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 9 έως 18 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Οικονομικών Καταστάσεων της 30^{ης} Σεπτεμβρίου 2011

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

		01.01.-	01.01.-	01.07.-	01.07.-
	Σημ.	30.09.2011	30.09.2010	30.09.2011	30.09.2010
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων		4.222.129,67	5.141.079,80	1.200.795,21	1.671.457,78
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών		0,00	25.059,17	0,00	0,00
Κέρδη / (Ζημιές) από πώληση επενδυτικών ακινήτων		(941,00)	0,00	8.303,00	0,00
Κέρδη/ (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδ. ακινήτων σε εύλογες αξίες		(1.587.245,00)	(4.642.635,32)	0,00	(7.867,32)
Άλλα έσοδα		48.116,32	109.967,57	3.299,37	95.201,31
Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων		2.682.059,99	633.471,22	1.212.397,58	1.758.791,77
Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	13	(304.490,04)	(629.250,52)	(73.294,90)	(254.846,32)
Δαπάνες προσωπικού		(325.634,45)	(434.317,92)	(99.903,78)	(129.325,98)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	14	(368.541,90)	(423.110,08)	(90.650,22)	(152.324,14)
Αποσβέσεις		(25.690,73)	(29.894,37)	(8.360,93)	(10.373,15)
Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων		(1.024.357,12)	(1.516.572,89)	(272.209,83)	(546.869,59)
Έσοδα από τόκους		247.158,11	240.729,04	74.789,16	103.346,27
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(401,33)	(412,10)	(72,20)	(146,94)
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων		1.904.459,65	(642.784,73)	1.014.904,71	1.315.121,51
Φόρος εισοδήματος	12	(421.504,77)	(574.457,75)	(326.625,87)	(50.231,01)
Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους		1.482.954,88	(1.217.242,48)	688.278,84	1.264.890,50
Λοιπά συνολικά έσοδα		0,00	0,00	0,00	0,00
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (ζημιές) μετά από φόρους		1.482.954,88	(1.217.242,48)	688.278,84	1.264.890,50

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 9 έως 18 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Οικονομικών Καταστάσεων της 30^{ης} Σεπτεμβρίου 2011



ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Ο ΟΜΙΛΟΣ

	Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2010		62.023.711,20	163.190,75	2.292.131,21	47.932.645,40	112.411.678,56
Μερίσματα διανεμηθέντα χρήσης 2009		-	-	-	(6.037.706,40)	(6.037.706,40)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους 01.01.2010 – 30.09.2010					(1.227.230,88)	(1.227.230,88)
Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2010		62.023.711,20	163.190,75	2.292.131,21	40.667.708,12	105.146.741,28
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2011		62.023.711,20	163.190,75	2.526.898,96	36.847.312,11	101.561.113,02
Μερίσματα διανεμηθέντα χρήσης 2010	16	-	-	-	(5.488.824,00)	(5.488.824,00)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους 01.01.2011 – 30.09.2011					1.489.057,76	1.489.057,76
Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2011		62.023.711,20	163.190,75	2.526.898,96	32.847.545,87	97.561.346,78

Η ΕΤΑΙΡΙΑ

	Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2010		62.023.711,20	163.190,75	2.292.131,21	47.468.549,04	111.947.582,20
Μερίσματα διανεμηθέντα χρήσης 2009		-	-	-	(6.037.706,40)	(6.037.706,40)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους 01.01.2010 – 30.09.2010		-	-	-	(1.217.242,48)	(1.217.242,48)
Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2010		62.023.711,20	163.190,75	2.292.131,21	40.213.600,16	104.692.633,32
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2011		62.023.711,20	163.190,75	2.526.898,96	36.374.625,89	101.088.426,80
Μερίσματα διανεμηθέντα χρήσης 2010	16	-	-	-	(5.488.824,00)	(5.488.824,00)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους 01.01.2011 – 30.09.2011					1.482.954,88	1.482.954,88
Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2011		62.023.711,20	163.190,75	2.526.898,96	32.368.756,77	97.082.557,68

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 9 έως 18 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Οικονομικών Καταστάσεων της 30^{ης} Σεπτεμβρίου 2011



ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Σημ.	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01.2011- 30.09.2011	01.01.2010- 30.09.2010	01.01.2011- 30.09.2011	01.01.2010- 30.09.2010
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες				
	1.951.980,70	(648.535,35)	1.904.459,65	(642.784,73)
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u>				
Αποσβέσεις	25.690,73	29.894,37	25.690,73	29.894,37
Προβλέψεις	(6.000,73)	30.534,24	(3.400,73)	30.534,24
Ζημίες / (Κέρδη) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	7 1.773.690,00	5.030.150,32	1.587.245,00	4.642.635,32
Ζημίες / κέρδη από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	941,00	0,00	941,00	0,00
Έσοδα από τόκους	(244.527,03)	(235.766,35)	(247.158,11)	(240.729,04)
Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα	271.720,71	251.799,31	401,33	412,10
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</u>				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(179.377,29)	439.178,02	189.044,45)	(67.475,60)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	(612.510,73)	(1.051.361,72)	(180.101,19)	(532.438,29)
Μείον :				
Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα καταβληθέντα	(114.428,90)	(100.480,08)	(401,33)	(412,10)
Καταβλημένοι φόροι	(468.604,15)	(904.779,02)	(441.454,00)	(875.500,46)
Σύνολο εισροών από λειτουργικές δραστηριότητες	2.398.574,31	2.840.633,74	2.835.266,80	2.344.135,81
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες				
Πληρωμές για απόκτηση θυγατρικών	0,00	(1.620.046,89)	(1.100.000,00)	(1.620.046,89)
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων	(1.007,11)	(80.383,74)	(1.007,11)	(79.873,74)
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	380.000,00	0,00	380.000,00	0,00
Τόκοι εισπραχθέντες	217.199,29	206.723,33	215.954,41	203.933,94
Σύνολο εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες	596.192,18	(1.493.707,30)	(505.052,70)	(1.495.986,69)
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες				
Εισπράξεις από εκδοθέντα αναληφθέντα δάνεια	0,00	0,00	0,00	0,00
Εξοφλήσεις δανείων	(1.062.500,00)	0,00	0,00	0,00
Μερίσματα πληρωθέντα	(5.487.623,60)	(6.037.754,58)	(5.487.623,60)	(6.037.754,58)
Σύνολο (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(6.550.123,60)	(6.037.754,58)	(5.487.623,60)	(6.037.754,58)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) του ταμείου και ταμειακών ισοδυνάμων	(3.555.357,11)	(4.690.828,14)	(3.157.409,50)	(5.189.605,46)
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα έναρξης περιόδου	13.179.451,22	16.726.275,15	12.626.276,81	16.699.645,58
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα λήξης περιόδου	9.624.094,11	12.035.447,01	9.468.867,31	11.510.040,12

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 9 έως 18 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Οικονομικών Καταστάσεων της 30^{ης} Σεπτεμβρίου 2011

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

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

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

Οι μετοχές της Εταιρείας διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

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 παρούσες ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 15 Νοεμβρίου 2011.

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται, με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις των παρακάτω εταιρειών: α) της εισηγμένης "PASAL DEVELOPMENT S.A. ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ", με έδρα την Ελλάδα και ποσοστό συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας 37,08% και β) της εισηγμένης "ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.", με έδρα την Ελλάδα και ποσοστό συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας 33,80 %

2 ΓΕΝΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Έχουν χρησιμοποιηθεί οι ίδιες λογιστικές αρχές και μέθοδοι υπολογισμού με τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2010.

2.1 Βάση κατάρτισης των ενδιάμεσων συνοπτικών οικονομικών καταστάσεων

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις της περιόδου που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2011 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 34 «Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις» και πρέπει να εξετάζονται σε συνάρτηση με τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010, οι οποίες συντάχθηκαν με βάση τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα.

2.2 Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες της ΔΕΕΧΠ

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες: Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά τη διάρκεια της παρούσας χρήσης ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση 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 περίοδο / 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. Η τροποποίηση αυτή δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο.

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.

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 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» - μεταβιβάσεις χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιουλίου 2011) Η παρούσα τροποποίηση παρέχει τις γνωστοποιήσεις για μεταβιβασμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν έχουν αποαναγνωριστεί εξ' ολοκλήρου καθώς και για μεταβιβασμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που έχουν αποαναγνωριστεί εξ' ολοκλήρου αλλά για τα οποία ο Όμιλος έχει συνεχιζόμενη ανάμειξη. Παρέχει επίσης καθοδήγηση για την εφαρμογή των απαιτούμενων γνωστοποιήσεων. 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.

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013) 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 2013.

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.



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^η 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 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 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 ίδιες με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν κατά τη σύνταξη των ετήσιων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010.

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

3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

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

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

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

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

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, κίνδυνο ρευστότητας και κίνδυνο κτηματαγοράς. 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, κίνδυνος ρευστότητας και κίνδυνος κτηματαγοράς.

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 2010.

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 2010 δεν υπήρξε σημαντική μεταβολή των συμβατικών υποχρεώσεων της εταιρείας.

4.3 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 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 οικονομικοί 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.

4.4 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 του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών 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, οι οποίοι έχουν ορισθεί και χρησιμοποιούνται από την διοίκηση για τη λήψη αποφάσεων, 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

01.01.2011-30.09.2011	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	1.148.578,60	3.056.798,56	474.906,95	131.056,04	0,00	4.811.340,15
Κέρδη / (ζημιές) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	(797.585,00)	(438.777,00)	(124.420,00)	(412.908,00)	0,00	(1.773.690,00)
Κέρδη / (ζημιές) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(9.244,00)	0,00	8.303,00	0,00	0,00	(941,00)
Παροχή υπηρεσιών / Λοιπά έσοδα	36.864,72	0,00	0,00	0,00	11.251,60	48.116,32
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	378.614,32	2.618.021,56	358.789,95	(281.851,96)	11.251,60	3.084.825,47
Έσοδα από τόκους	0,00	0,00	0,00	0,00	244.527,03	244.527,03
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(271.120,68)	0,00	0,00	0,00	(600,03)	(271.720,71)
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	(187.579,51)	(111.915,26)	(32.876,72)	(45.875,23)	(727.404,37)	(1.105.651,09)
Κέρδη προ φόρων	(80.085,87)	2.506.106,30	325.913,23	(327.727,19)	(472.225,77)	1.951.980,70
Φόρος εισοδήματος	(134.640,66)	(202.070,66)	(48.383,13)	(28.436,55)	(49.391,94)	(462.922,94)
Κέρδη μετά από φόρους	(214.726,53)	2.304.035,64	277.530,10	(356.163,74)	(521.617,71)	1.489.057,76
30.09.2011	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	26.234.936,00	39.373.775,00	9.427.527,00	5.540.905,00	149.659,67	80.726.802,67
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	841.596,08	0,00	0,00	90.965,00	24.322.679,36	25.255.240,44
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	27.076.532,08	39.373.775,00	9.427.527,00	5.631.870,00	24.472.339,03	105.982.043,11
Σύνολο υποχρεώσεων	7.516.414,08	0,00	0,00	0,00	904.282,25	8.420.696,33

01.01.2010-30.09.2010	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμό μενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	1.341.325,69	3.783.628,42	00.640,30	166.571,39	0,00	5.792.165,80
Κέρδη / (ζημιές) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	(1.787.213,32)	(1.869.310,00)	(356.744,00)	(1.016.883,00)	0,00	(5.030.150,32)
Παροχή υπηρεσιών / Λοιπά έσοδα	265.184,83	0,00	0,00	0,00	10.057,23	275.242,06
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	(180.702,80)	1.914.318,42	143.896,30	(850.311,61)	10.057,23	1.037.257,54
Έσοδα από τόκους	0,00	0,00	0,00	0,00	235.766,35	235.766,35
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(251.387,21)	0,00	0,00	0,00	(412,10)	(251.799,31)
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	(322.162,40)	(308.177,78)	(90.748,53)	(54.002,69)	(894.668,53)	(1.669.759,93)
Κέρδη προ φόρων	(754.252,41)	1.606.140,64	53.147,77	(904.314,30)	(649.257,05)	(648.535,35)
Φόρος εισοδήματος	(146.415,35)	(286.667,68)	(52.264,02)	(32.300,06)	(61.048,42)	(578.695,53)
Κέρδη μετά από φόρους	(900.667,76)	1.319.472,96	883,75	(936.614,36)	(710.305,47)	(1.227.230,88)

31.12.2010	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
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
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	27.032.521,00	54.523.175,00	9.732.265,00	5.953.813,00	174.343,29	97.416.117,29
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	438.090,25	0,00	0,00	27.417,62	13.281.532,15	13.747.040,02
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	27.470.611,25	54.523.175,00	9.732.265,00	5.981.230,62	13.455.875,44	111.163.157,31
Σύνολο Υποχρεώσεων	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

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

Ο ΟΜΙΛΟΣ

	30.09.2011		01.01.2011-30.09.2011	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
PASAL DEVELOPMENT S.A.	61.326,46	0,00	0,00	81.768,00
Τράπεζα Πειραιώς	8.100.448,57	7.437.500,00	3.264.299,10	10.000,00
ΣΥΝΟΛΑ	8.161.775,03	7.437.500,00	3.264.299,10	91.768,00

	31.12.2010		01.01.2010-30.09.2010	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
PASAL DEVELOPMENT S.A.	0,00	0,00	0,00	82.827,00
Τράπεζα Πειραιώς	12.014.638,57	8.500.000,00	3.984.193,81	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	12.014.638,57	8.500.000,00	3.984.193,81	82.827,00



Η ΕΤΑΙΡΙΑ

	30.09.2011		01.01.2011-30.09.2011	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
PASAL DEVELOPMENT S.A.	61.326,46	0,00	0,00	81.768,00
REMBO SA	0,00	0,00	6.125,96	0,00
Τράπεζα Πειραιώς	7.989.409,23	0,00	3.263.054,22	10.000,00
ΣΥΝΟΛΑ	8.050.735,69	0,00	3.269.180,18	91.768,00

	31.12.2010		01.01.2010-30.09.2010	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
PASAL DEVELOPMENT S.A.	0,00	0,00	0,00	82.827,00
REMBO SA	320.000,00	0,00	17.682,08	0,00
Τράπεζα Πειραιώς	11.461.675,06	0,00	3.981.404,42	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	11.781.675,06	0,00	3.999.086,50	82.827,00

Οι απαιτήσεις από την Τράπεζα Πειραιώς, αφορούν καταθέσεις, οι υποχρεώσεις αφορούν ομολογιακό δάνειο της θυγατρικής REMBO για την αγορά και ανάπτυξη 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.

ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Για την περίοδο από 01.01.2011 έως 30.09.2011, οι μικτές αμοιβές των μελών του Δ.Σ. ανήλθαν στο ποσό των € 58.649,85 έναντι € 65.167,02 της περιόδου 01.01.2010 έως 30.09.2010 και οι αμοιβές διευθυντικών στελεχών ανήλθαν στο ποσό των € 142.130,42 έναντι € 157.137,34 της περιόδου 01.01.2010 έως 30.09.2010.

7 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε ακίνητα αναλύονται ως ακολούθως:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.09.2011	31.12.2010	30.09.2011	31.12.2010
Υπόλοιπο έναρξης	97.241.774,00	107.039.288,00	84.214.050,00	93.551.739,00
Ζημίες από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	(1.773.690,00)	(9.976.628,95)	(1.587.245,00)	(9.516.803,95)
Πωλήσεις	(14.890.941,00)	0,00	(14.890.941,00)	0,00
Προσθήκες	0,00	179.114,95	0,00	179.114,95
Υπόλοιπο λήξης	80.577.143,00	97.241.774,00	67.735.864,00	84.214.050,00

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας έγινε στις 30.06.2011 με βάση τις από 12.07.2011 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 € 1.773.690,00 και € 1.587.245,00 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 Τράπεζας Πειραιώς. Τα δεδομένα παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

	Η ΕΤΑΙΡΙΑ 30.09.2011	
Συνολικά Έσοδα από πώληση	380.000,00	14.510.000,00
Μείον:		
Αξία Κτήσεως	298.634,65	4.652.102,71
Πραγματοποιημένα κέρδη	81.365,35	9.857.897,29
Τα παραπάνω κέρδη αναλύονται στις λογιστικές καταστάσεις ως εξής:		
Κέρδη που έχουν καταχωρηθεί στα ίδια κεφάλαια έως 31/12/2010	90.609,35	9.849.594,29
Κέρδη / Ζημίες που έχουν καταχωρηθεί στα αποτελέσματα της περιόδου	(9.244)	8.303,00

Επί των πάγιων στοιχείων 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.

Έχει κοινοποιηθεί στην Εταιρεία αίτηση του Ελληνικού Δημοσίου περί καθορισμού προσωρινής τιμής μονάδος λόγω απαλλοτρίωσης τμήματος οικοπέδου της Εταιρείας στην Ανθήλη Φθιώτιδος, εύλογης αξίας € 751χιλ. Για την συζήτηση οριστικής τιμής μονάδος έχει οριστεί δικάσιμος το 2012. 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 ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.09.2011	31.12.2010	30.09.2011	31.12.2010
Πελάτες – Μισθωτές ακινήτων	675.675,73	259.202,24	268.361,46	199.718,12
Επιταγές – γραμμάτια εισπρακτέα	131.044,23	116.939,73	131.044,23	116.939,73
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς πελάτες	(78.237,52)	(66.283,37)	(78.237,52)	(66.283,37)
ΣΥΝΟΛΑ	728.482,44	309.858,60	321.168,17	250.374,48

9 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.09.2011	31.12.2010	30.09.2011	31.12.2010
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις				
Εγγυήσεις δοθείσες	81.599,76	83.443,56	68.389,76	70.233,56
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις	0,00	0,00	0,00	320.000,00
	81.599,76	83.443,56	68.389,76	390.233,56
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις		31.12.2010		31.12.2010
Λοιποί Χρεώστες	14.712.666,90	58.343,23	14.665.359,19	39.967,80
Επιταγές/ Γραμμάτια εισπρακτέα	6.156,02	74.413,80	6.156,02	74.413,80
Έξοδα επόμενων περιόδων	60.565,81	22.642,51	58.893,55	13.731,92
Έσοδα περιόδου δεδουλευμένα	50.471,83	55.055,40	47.871,83	53.953,04
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς χρεώστες	(8.796,43)	(36.168,30)	(8.796,43)	(36.168,30)
ΣΥΝΟΛΑ	14.821.064,13	174.286,64	14.769.484,16	145.898,26

Στους λοιπούς χρεώστες συμπεριλαμβάνεται ποσό € 14.510 χιλ. που αφορά απαίτηση από την πώληση ακινήτου επί της οδού Κοραή 5, η οποία εξοφλήθηκε εντός του Οκτωβρίου 2011.

10 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.09.2011	31.12.2010	30.09.2011	31.12.2010
Πιστωτές διάφοροι	54.834,52	108.594,05	43.703,98	75.842,21
Χαρτόσημο μισθωμάτων & λοιποί φόροι	191.539,87	254.257,91	159.413,04	221.917,64
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	171.409,73	178.845,62	10.241,96	88.824,32
Επιταγές πληρωτέες	493,92	661,86	493,92	108,36
Μερίσματα πληρωτέα	18.794,40	17.454,00	18.794,40	17.454,00
ΣΥΝΟΛΑ	437.072,44	559.813,44	232.647,30	404.146,53

Τα έξοδα χρήσης δουλευμένα στον Όμιλο αφορούν κυρίως προβλέψεις τόκων περιόδου έως 30/09/2011.

11 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 ΕΤΑΙΡΙΑ	
	30.09.2011	31.12.2010	30.09.2011	31.12.2010
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Ομολογιακά Τραπεζικά δάνεια	6.375.000,00	6.906.250,00	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	6.375.000,00	6.906.250,00	0,00	0,00
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Ομολογιακά Τραπεζικά δάνεια	1.062.500,00	1.593.750,00	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	1.062.500,00	1.593.750,00	0,00	0,00

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. Οι πληρωμές των τόκων γίνονται ανά εξάμηνο, με επιτόκιο που υπολογίζεται σε Euribor εξαμήνου πλέον περιθωρίου. Κατά την τρέχουσα περίοδο ο Όμιλος αποπλήρωσε δανεισμό ύψους € 1.062.500,00 .

12 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Η Εταιρεία, σύμφωνα με την παράγρ. 8 του άρθρου 15 του Ν.3522/2006, φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας 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 Α.Ε. από την ημερομηνία που κατέστη θυγατρική της Εταιρείας. Επομένως δεν υφίστανται προσωρινές φορολογικές διαφορές, που να δημιουργούν αντίστοιχη αναβαλλόμενη φορολογία.

Το ποσό του φόρου € 437.703,56 για τον Όμιλο και €409.854,65 για την εταιρία αφορά α) φόρο για την περίοδο 01.01.11 – 30.06.11, με βάση τις επενδύσεις και τα διαθέσιμα με 30.06.11 β) υπόλοιπο δόσεων έκτακτης εισφοράς επί των κερδών χρήσης 2009 γ) πρόβλεψη φόρου γ τριμήνου και δ) πρόβλεψη ειδικού τέλους ακινήτων. Η Εταιρία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά από τη χρήση 2006 και η θυγατρική της και μοναδική ενοποιούμενη εταιρεία REMBO Α.Ε. έχει κλείσει φορολογικά έως τη χρήση 2009.

13 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα λειτουργικά έξοδα ακινήτων αναλύονται ως ακολούθως:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01- 30.09.2011	01.01- 30.09.2010	01.01- 30.09.2011	01.01- 30.09.2010
Αμοιβές διαχείρισης ακινήτων	0,00	225.000,00	0,00	225.000,00
Αμοιβές εκτιμητών	24.640,00	54.800,00	21.960,00	52.000,00
Ασφάλιστρα	107.385,03	96.081,89	100.333,14	87.968,90
Συντηρήσεις - κοινόχρηστα	132.138,21	195.953,10	80.883,51	77.230,11
Φόροι - τέλη	85.459,15	66.571,99	73.131,31	63.413,69
Λοιπά έξοδα	28.624,33	136.684,42	28.182,08	123.637,82
ΣΥΝΟΛΑ	378.246,72	775.091,40	304.490,04	629.250,52

Η εταιρεία στα πλαίσια του προγράμματος μείωσης δαπανών που έχει εφαρμόσει κατά την τρέχουσα περίοδο ανέλαβε εσωτερικά την διαχείριση των επενδυτικών της ακινήτων.

14 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01- 30.09.2011	01.01- 30.09.2010	01.01- 30.09.2011	01.01- 30.09.2010
Φόροι - τέλη	56.758,55	60.443,98	54.543,12	59.300,47
Έξοδα δημοσιεύσεων	24.678,91	30.793,96	22.136,73	30.793,96
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	58.649,85	65.167,02	58.649,85	65.167,02
Ενοίκια	53.277,06	57.159,10	53.277,06	57.159,10
Αμοιβές τρίτων	112.220,66	95.589,10	110.220,66	95.589,10
Προβλέψεις για επισφαλείς πελάτες	10.632,30	6.155,95	10.632,30	6.155,95
Διάφορα έξοδα	59.861,86	115.147,13	59.082,18	108.944,48
ΣΥΝΟΛΑ	376.079,19	430.456,24	368.541,90	423.110,08

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 περιόδου

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΙΑ	
	01.01- 30.09.2011	01.01- 30.09.2010	01.01- 30.09.2011	01.01- 30.09.2010
Κέρδη /(Ζημίες) μετά από φόρους	1.489.057,76	(1.227.230,88)	1.482.954,88	(1.217.242,48)
Μέσο σταθμικό αριθμός μετοχών	54.888.240	54.888.240	54.888.240	54.888.240
Βασικά κέρδη / ζημίες ανά μετοχή (ποσά σε €)	0,0271	(0,0224)		

16 ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

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

17 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά της Εταιρείας και του Ομίλου, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 30.09.2011 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.

18 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 30 Σεπτεμβρίου 2011 γεγονότα που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρεία και τα οποία να έχουν σημαντική επίδραση στις Ενδιάμεσες Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις.

18 ΕΠΟΧΙΚΟΤΗΤΑ

Τα έσοδα του Ομίλου από μισθώματα, δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

Αθήνα, 15 Νοεμβρίου 2011

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ Δ.Σ.

ΤΟ ΜΕΛΟΣ
ΤΟΥ Δ.Σ.

Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΕ 238589

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΗ- 093898

ΜΑΡΙΑ Π. ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ
Α.Δ.Τ. Λ034645
Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε. Α / 16009