



ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ

ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΤΗΣ TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ ΥΠΕΡ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗΝ ΑΠΟ 09.05.2019 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΗΣ ΕΚΤΑΚΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΤΩΝ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΣΤΗΝ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ «ΧΑΜΗΛΗΣ ΣΥΝΑΜΜΑΚΤΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ» ΤΗΣ ΚΥΡΙΑΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΞΙΩΝ ΤΟΥ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ.

ΤΟ ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΘΑ ΑΥΞΗΘΕΙ ΚΑΤΑ ΤΟ ΠΟΣΟ ΤΩΝ € 14.239.527,00 ΕΦΟΣΟΝ Η ΑΥΞΗΣΗ ΚΑΛΥΦΘΕΙ ΠΛΗΡΩΣ, ΜΕ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΘΕΣΗ 28.479.054 ΝΕΩΝ, ΚΟΙΝΩΝ, ΑΥΛΩΝ, ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΩΝ ΜΕΤΑ ΨΗΦΟΥ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ, ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ € 0,50 Η ΚΑΘΕ ΜΙΑ ΚΑΙ ΜΕ ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ € 0,80 ΑΝΑ ΚΟΙΝΗ ΜΕΤΟΧΗ. Η ΑΥΞΗΣΗ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΕΙΤΑΙ ΜΕ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ ΥΠΕΡ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ, ΣΕ ΑΝΑΛΟΓΙΑ 6 ΝΕΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ ΓΙΑ ΚΑΘΕ 17 ΠΑΛΑΙΕΣ ΚΟΙΝΕΣ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΕΣ ΜΕΤΑ ΨΗΦΟΥ ΜΕΤΟΧΕΣ.

ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΔΕΝ ΥΠΑΡΧΕΙ ΕΓΓΥΗΣΗ ΚΑΛΥΨΗΣ, ΕΠΟΜΕΝΩΣ ΕΑΝ Η ΚΑΛΥΨΗ ΤΟΥ ΠΟΣΟΥ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΔΕΝ ΕΙΝΑΙ ΠΛΗΡΗΣ, ΤΟ ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΘΑ ΑΥΞΗΘΕΙ ΜΕΧΡΙ ΤΟ ΠΟΣΟ ΤΗΣ ΚΑΛΥΨΗΣ, ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 28 ΠΑΡ. 2 ΤΟΥ Ν.4548/2018.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ενέκρινε το περιεχόμενο του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, μόνον όσον αφορά την κάλυψη των αναγκών πληροφόρησης του επενδυτικού κοινού, όπως αυτές καθορίζονται από τις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΚ) 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, όπως ισχύει.

ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΕΚΔΟΣΗΣ



Η ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου είναι 16.07.2019

Περιεχόμενα

Γλωσσάριο Όρων - Ορισμοί.....	5
1 ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ.....	10
2 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ.....	28
2.1 ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΤΟΝ ΚΛΑΔΟ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΝΔΕΧΕΤΑΙ ΝΑ ΕΠΗΡΕΑΣΟΥΝ ΤΙΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ, ΤΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ, ΤΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΤΙΣ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΟΥΣ.....	28
2.2 ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΙΣ ΜΕΤΟΧΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΙ ΕΝΔΕΧΕΤΑΙ ΝΑ ΕΠΗΡΕΑΣΟΥΝ ΤΗ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΤΙΜΗ ΤΗΣ ΜΕΤΟΧΗΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΙ ΤΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΣΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ.....	45
3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ.....	49
3.1 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΗ ΤΟΥ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟΥ ΔΕΛΤΙΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥΣ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....	49
3.1.1 Γενικά Πληροφοριακά Στοιχεία - Υπεύθυνα Πρόσωπα	49
3.1.2 Νόμιμοι Ελεγκτές	50
3.1.3 Εργασίες της Ελεγκτικής Εταιρείας ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.....	65
3.1.4 Νομικός Έλεγχος.....	66
3.2 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ.....	68
3.3 ΕΓΓΡΑΦΑ ΣΤΗ ΔΙΑΘΕΣΗ ΤΟΥ ΚΟΙΝΟΥ	68
3.4 ΕΓΓΡΑΦΑ ΜΕΣΩ ΠΑΡΑΠΟΜΠΗΣ	70
3.5 ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΧΡΗΣΕΙΣ 2017-2018.....	70
3.5.1 Επιλεγμένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες της Εταιρείας για τις Χρήσεις 2017-2018	71
3.5.2 Επιλεγμένοι Χρηματοοικονομικοί Δείκτες και Δείκτες Λειτουργικής Απόδοσης ...	76
3.5.3 Επιλεγμένες Άτυπες Pro-Forma Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ομίλου TRASTOR Χρήσης 2018	79
3.6 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΙ ΤΟΝ ΟΜΙΛΟ	81
3.6.1 Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία.....	81
3.6.2 Σύντομο Ιστορικό της Εταιρείας	82
3.6.3 Αντικείμενο Δραστηριότητας του Ομίλου	84
3.6.4 Επενδυτικοί Στόχοι και Πολιτική	94

3.6.5	Συνοπτική Περιγραφή του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων της Εταιρείας την 31.12.2018 96	
3.6.6	Συνοπτική περιγραφή των ακινήτων της Εταιρείας την 31.12.2018	99
3.6.7	Εκτίμηση Αξίας του Χαρτοφυλακίου της Εταιρείας την 31.12.2018	110
3.6.8	Επενδύσεις	118
3.6.9	Σκοπούμενες Επενδύσεις	122
3.6.10	Κατάσταση Επενδύσεων	124
3.6.11	Περιβαλλοντικές ρυθμίσεις και σχετικά θέματα.....	124
3.6.12	Ασφαλιστική Πολιτική	125
3.6.13	Εγγυήσεις και Εμπράγματα Βάρη	126
3.6.14	Σήματα	126
3.6.15	Άδειες Λειτουργίας	126
3.6.16	Συμβάσεις	127
3.6.17	Δικαστικές και Διαιτητικές Διαδικασίες	134
3.7	ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΤΑΣΕΙΣ	135
3.8	ΟΡΓΑΝΩΤΙΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΟΜΙΛΟΥ	136
3.9	ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	137
3.9.1	ΒΣ94 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	137
3.9.2	ΑΓΚ47 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	138
3.10	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....	138
3.10.1	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΧΡΗΣΕΩΝ 2017 - 2018	138
3.10.2	Άτυπες pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες	146
3.11	ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	160
3.11.1	Πηγές Κεφαλαίων	160
3.11.2	Πληροφορίες για τις ταμειακές ροές	160
3.11.3	Περιορισμός στη χρήση κεφαλαίων.....	161
3.12	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	164
3.13	ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Ή ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ	165
3.14	ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ	166
3.15	ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΑ, ΕΠΟΠΤΙΚΑ ΌΡΓΑΝΑ ΚΑΙ ΑΝΩΤΕΡΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΣΤΕΛΕΧΗ 167	
3.15.1	Διοικητικό Συμβούλιο	168

3.15.2	Ανώτερα Διοικητικά και Διευθυντικά Στελέχη	172
3.15.3	Εταιρική Διακυβέρνηση	175
3.15.4	Δηλώσεις Μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων, καθώς και Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών.....	177
3.15.5	Αμοιβές και Οφέλη	180
3.16	ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ	181
3.17	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	182
3.18	ΜΕΤΟΧΟΙ	183
3.19	ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟ.....	186
3.20	ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ Ή ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΕΡΔΩΝ.....	189
4	ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ.....	190
4.1	ΊΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΧΡΕΟΣ - ΕΠΑΡΚΕΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΙΝΗΣΗΣ	190
4.1.1	Δήλωση για την Επάρκεια του Κεφαλαίου Κίνησης	190
4.1.2	Κεφαλαιακή Διάρθρωση και Συνολικό Καθαρό Χρηματοοικονομικό Χρέος την 31.12.2018 και την 07.05.2019.....	190
4.2	ΛΟΓΟΙ ΤΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΚΑΙ ΧΡΗΣΗ ΤΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	193
4.3	ΌΡΟΙ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ.....	195
4.3.1	Γενικά στοιχεία έκδοσης	196
	ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ	197
4.3.2	Δηλώσεις Βασικών Μετόχων.....	197
4.4	ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΣΚΗΣΗΣ ΤΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΠΡΟΕΓΓΡΑΦΗΣ	198
4.4.1	Αποκοπή δικαιώματος.....	198
4.4.2	Διαδικασία άσκησης δικαιώματος προτίμησης	198
4.4.3	Διαδικασία άσκησης δικαιώματος προεγγραφής	200
4.5	ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΑ ΤΩΝ ΦΥΣΙΚΩΝ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ ΠΟΥ ΣΥΜΜΕΤΕΧΟΥΝ ΣΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ.....	202
4.6	ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΟ ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ.....	203
4.7	ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΜΕΤΟΧΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....	204
4.8	ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΜΕΤΟΧΩΝ	204
4.8.1	Γενικά	204
4.8.2	Δικαίωμα Συμμετοχής και Ψήφου στη Γενική Συνέλευση.....	205
4.8.3	Δικαίωμα Προτίμησης Παλαιών Μετόχων	206
4.8.4	Δικαίωμα Μερίσματος	207
4.8.5	Δικαιώματα Μειοψηφίας.....	207

4.8.6	Δικαίωμα στο προϊόν της εκκαθάρισης.....	210
4.8.7	Φορολογία μερισμάτων	210
4.8.8	Φορολογία Υπεραξίας από την Πώληση Μετοχών Εταιρείας Εισηγμένης στη Χρηματιστηριακή αγορά.....	210
4.8.9	Κόστη μεταβίβασης και Φόρος Χρηματιστηριακών Συναλλαγών	212
4.8.10	Χαρτόσημο	213
4.8.11	Φόρος Γονικής Παροχής, Δωρεάς ή Κληρονομιάς για αποκτηθείσες Μετοχές Εταιρείας Εισηγμένης σε χρηματιστηριακή αγορά και Φορολογία Υπεραξίας από την Πώληση των Μετοχών αυτών όταν έχουν αποκτηθεί αιτία Γονικής Παροχής ή Δωρεάς ή Κληρονομιάς	213
4.8.12	Φόρος Δανεισμού Μετοχών	213
4.9	ΔΑΠΑΝΕΣ ΕΚΔΟΣΗΣ.....	213
4.10	ΜΕΙΩΣΗ ΔΙΑΣΠΟΡΑΣ (DILUTION)	214

Γλωσσάριο Όρων - Ορισμοί

Οι ορισμοί και συντομογραφίες που εμφανίζονται στο κείμενο με κεφαλαία γράμματα και των οποίων η έννοια δίδεται ακολούθως, θα έχουν την ίδια έννοια όταν χρησιμοποιούνται στο Περιληπτικό Σημείωμα, τους Παράγοντες Κινδύνου, το Έγγραφο Αναφοράς και το Σημείωμα Μετοχικού Τίτλου του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, εκτός εάν άλλως ορίζονται σε επιμέρους ενότητες αυτού ή προκύπτει διαφορετικά από τα συμφραζόμενα.

ΑΓΚ47 Α.Ε. νοείται η ανώνυμη εταιρεία με επωνυμία «ΑΓΚ47 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και διακριτικό τίτλο «ΑΓΚ47 Α.Ε.», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 131214601000.

Αδιάθετες Μετοχές: νοούνται οι τυχόν αδιάθετες Νέες Μετοχές που θα υπάρχουν μετά την άσκηση των Δικαιωμάτων Προτίμησης.

Α.Ε.Ε.Α.Π. νοείται η Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας η οποία έχει αποκλειστικό σκοπό την απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας, δικαιώματος αγοράς ακινήτου δια προσυμφώνου και γενικώς τη διενέργεια επενδύσεων κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Ν.2778/1999.

ΑΕΠ νοείται το Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν.

Α.Ε.Π.Ε.Υ. νοείται η Ανώνυμη Εταιρεία Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών.

Αύξηση νοείται η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας μέσω της έκδοσης νέων, κοινών, ονομαστικών, μετά ψήφου μετοχών, με καταβολή σε μετρητά και με δικαίωμα προτίμησης υπέρ των υφιστάμενων μετόχων μέχρι του ποσού των € 22.783.243,20, που αποφάσισε η Ε.Γ.Σ της 09.05.2019.

Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου του 2017 νοείται η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, με καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων που αποφασίσθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της 01.07.2016. Τα αντληθέντα κεφάλαια μέσω της συγκεκριμένης αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου ανήλθαν σε € 20.125.882,14.

Βεβαίωση Δέσμευσης Δικαιωμάτων νοείται η βεβαίωση δέσμευσης δικαιωμάτων που εκδίδει το Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων.

Γ.Ε.ΜΗ. νοείται το Γενικό Εμπορικό Μητρώο.

Γ.Σ. νοείται η Γενική Συνέλευση μετόχων νομικού προσώπου, είτε είναι τακτική είτε έκτακτη.

Δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις νοούνται οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις 2017 και 2018, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, ελέγχθηκαν από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, εγκρίθηκαν από τα αρμόδια εταιρικά όργανα της Εταιρείας και δημοσιεύθηκαν σύμφωνα με τις εφαρμοστέες διατάξεις της ελληνικής νομοθεσίας.

Διοικητικό Συμβούλιο ή **Δ.Σ.** νοείται το διοικητικό συμβούλιο της Εταιρείας ή, ανάλογα με την περίπτωση και τα συμφραζόμενα, έτερων νομικών προσώπων.

Δ.Λ.Π. νοούνται τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα.

ΔΝΤ νοείται το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο.

Δ.Π.Χ.Α. νοούνται τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

ΔΤΚ νοείται ο Δείκτης Τιμών Καταναλωτή.

Ε.Γ.Σ. νοείται η Έκτακτη Γενική Συνέλευση μετόχων νομικού προσώπου.

Ε.Γ.Σ. της 09.05.2019 νοείται η από 09.05.2019 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των κοινών μετόχων της Εταιρείας που αποφάσισε μεταξύ άλλων μέχρι του ποσού των € 22.783.243,20, μέσω της έκδοσης έως 28.479.054 νέων κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών, ονομαστικής αξίας εκάστης € 0,50 και τιμή διάθεσης € 0,80, ανά νέα μετοχή με μετρητά και με δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων, με αναλογία 6 νέες μετοχές προς 17 παλαιές μετοχές.

Ε.Ε. νοείται η Ευρωπαϊκή Ένωση.

Εις Μετρητά Κάλυψη νοείται η από κοινού κάλυψη των Νέων Μετοχών μέσω ασκήσεως του Δικαιώματος Προτίμησης και μέσω της Διάθεσης σε Λοιπούς Επενδυτές.

Εταιρεία ή Εκδότρια ή Trastor νοείται η ελληνική ανώνυμη εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία με την επωνυμία «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» και με το διακριτικό τίτλο «Trastor Α.Ε.Ε.ΑΠ.» με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 003548801000 (ή η «Εταιρεία», ή η «Trastor»).

ΕΛ.Κ.Α.Τ. νοείται η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων Ανώνυμη Εταιρεία», 100% θυγατρική της Ε.Χ.Α.Ε., η οποία διαχειρίζεται το Σ.Α.Τ.

Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης (ΕΔΜΑ) νοούνται οι εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης (alternative performance measures), κατά την έννοια των από 05.10.2015 κατευθυντηρίων γραμμών (guidelines) της Ευρωπαϊκής Αρχής Κινητών Αξιών (European Securities and Markets Authority), οι οποίες περιλαμβάνονται στο με στοιχεία ESMA/2015/1415el έγγραφό της.

Ενημερωτικό Δελτίο ή ΕΔ νοείται το παρόν Ενημερωτικό Δελτίο το οποίο συντάχθηκε σύμφωνα με τον Ν.3401/2005 και τον Κανονισμό (ΕΚ) 809/2004, όπως ισχύουν, αποκλειστικά για τους σκοπούς της Δημόσιας Προσφοράς και της εισαγωγής των Νέων Μετοχών στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών και το οποίο εγκρίθηκε από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς μόνο όσον αφορά στην κάλυψη των αναγκών πληροφόρησης του επενδυτικού κοινού, όπως αυτές καθορίζονται από τις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΚ) 809/2004, ως ισχύει.

Επικείμενη Συγχώνευση νοείται η συγχώνευση των Θυγατρικών με την Εταιρεία με ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού την 31.05.2019, την οποία αποφάσισε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 31.05.2019. Η συγχώνευση θα γίνει σύμφωνα με τις

διατάξεις του Ν.4601/2019 (ιδίως τα άρθρα 6 παρ. 2 και 35), σε συνδυασμό με τις διατάξεις των άρθρων 1 - 5 του Ν.2166/1993, όπως ισχύουν, με απορρόφηση των Θυγατρικών, οι οποίες θα λυθούν χωρίς να ακολουθήσει εκκαθάρισή τους, από την Εταιρεία και ενοποίηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού των ανωτέρω ανώνυμων εταιρειών (Εταιρείας και Θυγατρικών). Η ολοκλήρωση της συγχώνευσης τελεί υπό την αίρεση της λήψης των απαραίτητων εταιρικών αποφάσεων που θα οριστικοποιήσουν τη διαδικασία και θα εγκρίνουν τελικά τη σκοπούμενη συγχώνευση καθώς και της προβλεπόμενης από την ισχύουσα νομοθεσία έγκρισης των αρμόδιων προς τούτο αρχών.

ΕΤ.ΕΚ. νοείται η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Εταιρεία Εκκαθάρισης Συναλλαγών Χρηματιστηρίου Αθηνών Α.Ε.».

Ευρωζώνη νοείται η οικονομική και νομισματική ένωση που αποτελείται από χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, οι οποίες έχουν οικειοθελώς καταργήσει το εθνικό τους νόμισμα και υιοθετήσει το ευρώ (€) ως το κοινό τους νόμισμα και μοναδικό νόμιμο χρήμα.

Ε.Χ.Α.Ε. νοείται η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ελληνικά Χρηματιστήρια - Χρηματιστήριο Αθηνών Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών».

Η.Δ.Τ. νοείται το ημερήσιο δελτίο τιμών του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου νοείται η 16.07.2019 κατά την οποία εγκρίθηκε το Ενημερωτικό Δελτίο από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Θυγατρικές νοούνται οι εταιρείες ΑΓΚ47 Α.Ε., ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε. ΜΑΝΤΕCOL Α.Ε. και VS94 Α.Ε.

Κανονισμός 809 νοείται ο Κανονισμός (ΕΚ) αριθμ. 809/29.04.2004 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής «για την εφαρμογή της οδηγίας 2003/71/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου όσον αφορά τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στα ενημερωτικά δελτία, τη μορφή των ενημερωτικών δελτίων, την ενσωμάτωση πληροφοριών μέσω παραπομπής, τη δημοσίευση των ενημερωτικών δελτίων και τη διάδοση των σχετικών διαφημίσεων», όπως ισχύει.

Καταστατικό νοείται το καταστατικό της Εταιρείας ή, ανάλογα με την περίπτωση και τα συμφραζόμενα έτερων νομικών προσώπων.

Κοινές Μετοχές νοούνται οι άυλες κοινές ονομαστικές μετοχές εκδόσεως της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας € 0,50 η κάθε μια.

ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε. νοείται η ανώνυμη εταιρεία με επωνυμία «ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και διακριτικό τίτλο «ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε.», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 127030801000.

Λογαριασμός Κάλυψης Δανειακών Υποχρεώσεων νοείται ο Λογαριασμός στον οποίο θα είναι πιστωμένο καθ' όλη τη διάρκεια του Δανείου, ποσό ίσο με τις Δανειακές Υποχρεώσεις, ήτοι επόμενη δόση κεφαλαίου και τόκων, που απορρέουν από την Σύμβαση δανείου, οι οποίες είναι πληρωτέες έως και τη λήξη της επόμενης Περιόδου Εκτοκισμού. Σκοπός του εν λόγω Λογαριασμού, είναι να υπάρχει πάντοτε σε αυτόν, προς εξασφάλιση της δανείστριας

Τράπεζας, επαρκές πιστωτικό υπόλοιπο για την εξόφληση των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας.

Μέτοχοι νοούνται οι κάτοχοι Μετοχών οι οποίοι είναι εγγεγραμμένοι στα μητρώα του Συστήματος Άυλων Τίτλων κατά την οικεία ημερομηνία αναφοράς.

N.2778/1999 νοείται ο Ν.2778/1999 «Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας - Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλες διατάξεις», όπως ισχύει.

N.3016/2002 νοείται ο νόμος περί εταιρικής διακυβέρνησης, θεμάτων μισθολογίου και άλλων διατάξεων.

N.4548/2018 νοείται ο νόμος για την «Αναμόρφωση του δικαίου των ανωνύμων εταιρειών», όπως ισχύει, ο οποίος τέθηκε σε εφαρμογή την 01.01.2019 και εφαρμόζεται μεταξύ άλλων και στην παρούσα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου εκτός αν ειδικά ορίζεται η ισχύς του Ν.2190/1920.

Νέες Μετοχές νοούνται οι 28.479.054 νέες κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης € 0,50 και τιμή διάθεσης € 0,80, ανά νέα μετοχή, που διατίθενται μέσω της Δημόσιας Προσφοράς σύμφωνα με την από 09.05.2019 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

Όμιλος νοείται η Εταιρεία και οι θυγατρικές της.

Σ.Α.Τ. νοείται το Σύστημα Άυλων Τίτλων διαχειριστής του οποίου είναι η ΕΛ.Κ.Α.Τ.

Σύμβουλος Έκδοσης νοείται η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ.

Τιμή Διάθεσης νοείται το ποσό των € 0,80 ανά μετοχή, στο οποίο προσφέρονται οι Νέες Μετοχές της παρούσας Αύξησης προς τους επενδυτές.

Χ.Α. νοείται το Χρηματιστήριο Αθηνών.

ESMA νοείται η Ευρωπαϊκή Αρχή Κινητών Αξιών και Αγορών (European Securities and Markets Authority).

EUR νοείται το Ευρώ.

Eurogroup νοείται το άτυπο όργανο στο πλαίσιο του οποίου οι υπουργοί των κρατών μελών της ευρωζώνης συζητούν ζητήματα που αφορούν τις κοινές τους ευθύνες σε σχέση με το ευρώ.

ΕΥ ή ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) νοείται η εταιρεία «ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.»

MANTECOL A.E. νοείται η ανώνυμη εταιρεία με επωνυμία «ΜΑΝΤΕΚΟΛ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και διακριτικό τίτλο «ΜΑΝΤΕΚΟΛ Α.Ε.», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 125497501000.

VS94 Α.Ε. νοείται η ανώνυμη εταιρεία με επωνυμία «ΒΣ94 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και διακριτικό τίτλο «VS94 Α.Ε.», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 125988801000.

1 ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Η κάτωθι εισαγωγή στο Περιληπτικό Σημείωμα απαιτείται προκειμένου να παράσχει καθοδήγηση στους αναγνώστες του Περιληπτικού Σημειώματος. Οι απαιτήσεις γνωστοποίησης στο παρόν Περιληπτικό Σημείωμα, ορίζονται ως «Στοιχεία». Τα Στοιχεία αυτά απαριθμούνται στις ενότητες Α - Ε (Α.1 - Ε.7).

Το παρόν Περιληπτικό Σημείωμα περιέχει όλα τα Στοιχεία τα οποία απαιτείται να συμπεριληφθούν στο Περιληπτικό Σημείωμα για το είδος των κινητών αξιών και του Εκδότη που αφορούν. Επειδή ορισμένα Στοιχεία δεν απαιτείται να αναφερθούν, ενδέχεται να υπάρχουν κενά στην ακολουθία των απαριθμούμενων Στοιχείων.

Παρότι ένα Στοιχείο ενδέχεται να απαιτείται να συμπεριληφθεί στο Περιληπτικό Σημείωμα για το συγκεκριμένο είδος κινητών αξιών και τον Εκδότη, είναι πιθανό να μη δύναται να χορηγηθεί πληροφόρηση σχετικά με το Στοιχείο αυτό. Στην περίπτωση αυτή, συμπεριλαμβάνεται μια συνοπτική περιγραφή του Στοιχείου στο Περιληπτικό Σημείωμα με την ένδειξη «Δεν συντρέχει».

Ενότητα Α - Εισαγωγή και Προειδοποιήσεις

Προειδοποιήσεις:

- | | |
|-----|--|
| A.1 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Το παρόν περιληπτικό σημείωμα πρέπει να εκλαμβάνεται ως εισαγωγή του Ενημερωτικού Δελτίου. ▪ Ο επενδυτής πρέπει να βασίσει οποιαδήποτε απόφασή του να επενδύσει σε κινητές αξίες στη μελέτη του Ενημερωτικού Δελτίου στο σύνολό του. ▪ Σε περίπτωση που προσφυγή σχετική με τις πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο παραπεμφθεί σε δικαστήριο, ο ενάγων επενδυτής ενδέχεται, βάσει της εθνικής νομοθεσίας των κρατών μελών, να υποχρεωθεί να αναλάβει τα έξοδα μετάφρασης του Ενημερωτικού Δελτίου, πριν από την έναρξη της νομικής διαδικασίας. ▪ Αστική ευθύνη αποδίδεται μόνο στα πρόσωπα εκείνα που υπέβαλαν το περιληπτικό σημείωμα, συμπεριλαμβανομένης οποιασδήποτε μετάφρασής του, αλλά μόνο εάν το περιληπτικό σημείωμα είναι παραπλανητικό, ανακριβές ή ασυνεπές όταν διαβάζεται μαζί με τα άλλα μέρη του Ενημερωτικού Δελτίου ή δεν παρέχει, όταν διαβάζεται μαζί με τα άλλα μέρη του Ενημερωτικού Δελτίου, κύριες πληροφορίες ως βοήθεια στους επενδυτές που εξετάζουν το ενδεχόμενο να επενδύσουν σε αυτές τις κινητές αξίες. |
|-----|--|

Συναίνεση

- | | |
|-----|---|
| A.2 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Συναίνεση του εκδότη ή του προσώπου που είναι υπεύθυνο για τη σύνταξη του ενημερωτικού δελτίου όσον αφορά τη χρήση του ενημερωτικού δελτίου για μεταγενέστερη μεταπώληση ή τελική τοποθέτηση κινητών αξιών από χρηματοοικονομικούς διαμεσολαβητές. ▪ Αναφορά της περιόδου προσφοράς εντός της οποίας μπορεί να γίνει μεταγενέστερη μεταπώληση ή τελική τοποθέτηση κινητών αξιών από χρηματοοικονομικούς διαμεσολαβητές και στους οποίους παρέχεται συναίνεση για τη χρήση του ενημερωτικού δελτίου. Δεν συντρέχει. ▪ Άλλοι σαφείς και αντικειμενικοί όροι που συνοδεύουν τη συναίνεση και είναι συναφείς για τη χρήση του ενημερωτικού δελτίου. |
|-----|---|

Ανακοίνωση με έντονους χαρακτήρες με την οποία ενημερώνονται οι επενδυτές ότι πρόκειται να παρασχεθούν πληροφορίες για τους όρους και τις προϋποθέσεις της προσφοράς από οποιονδήποτε χρηματοοικονομικό διαμεσολαβητή κατά τη στιγμή πραγματοποίησης της εν λόγω προσφοράς από τον χρηματοοικονομικό διαμεσολαβητή.

Ενότητα Β - Εκδότης

<p>B.1 Νόμιμη και εμπορική επωνυμία του εκδότη</p>	<p>Η επωνυμία του εκδότη των νέων μετοχών είναι «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» και ο διακριτικός του τίτλος «Trastor Α.Ε.Ε.Α.Π.» (εφεξής η «Εταιρεία» ή «Εκδότρια» ή «Trastor Α.Ε.Ε.Α.Π.» ή «Trastor» και μαζί με τις θυγατρικές της ΑΓΚ47 Α.Ε., ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε., ΜΑΝΤΕΚΟΛ Α.Ε. και VS94 Α.Ε. ο «Όμιλος»). Ο κωδικός LEI (Legal Entity Identifier) της Εταιρείας είναι 213800U7SBKWW79CBG88 και του ανατέθηκε από την 20.07.2017.</p>
<p>B.2 Έδρα, νομική μορφή, νομοθεσία βάσει της οποίας ενεργεί και χώρα σύστασης εκδότη</p>	<p>Η χώρα σύστασης της Εταιρείας είναι η Ελλάδα και η έδρα της είναι ο Δήμος Αμαρουσίου (Χειμάρρας 5, Τ.Κ. 151 25, Μαρούσι Αττικής, τηλ: 210 6910016). Είναι εταιρεία ειδικού σκοπού επενδύσεων ακίνητης περιουσίας που συστήθηκε το 1999 (ΦΕΚ 9528/30.11.1999) ως «Antium Ανώνυμη Τουριστική και Εταιρεία Holding» και μετονομάστηκε σε «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» το 2009. Η λειτουργία της Εταιρείας διέπεται από τις διατάξεις του Ν. 2778/1999, όπως εκάστοτε ισχύει, του Ν.4209/2013, όπως εκάστοτε ισχύει, και του Ν.4548/2018, όπως εκάστοτε ισχύει. Η Εταιρεία διέπεται επίσης από την ισχύουσα χρηματιστηριακή νομοθεσία, καθώς είναι εταιρεία εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών και συγκεκριμένα, από τον Κανονισμό του Χρηματιστηρίου Αθηνών, τις αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου αυτού και τις αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, καθώς και από την εν γένει εμπορική νομοθεσία.</p>
<p>B.3 Περιγραφή της φύσης των τρεχουσών πράξεων και των κυριότερων δραστηριοτήτων του εκδότη – και σχετικοί κύριοι παράγοντες – αναφέροντας τις σημαντικότερες κατηγορίες προϊόντων που πωλήθηκαν ή/και υπηρεσιών που παρασχέθηκαν, και προσδιορισμός των κυριότερων αγορών στις οποίες δραστηριοποιείται ο εκδότης</p>	<p>Η Εταιρεία είναι Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (Α.Ε.Ε.Α.Π.) και δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην απόκτηση, μεταβίβαση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας και στη διενέργεια επενδύσεων κατά τα άρθρα 22 και 28 του Ν.2778/1999, όπως εκάστοτε ισχύει, καθώς και στην άσκηση οποιασδήποτε δραστηριότητας οργανισμού εναλλακτικών επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση κατά τα άρθρα 1-53 του Ν.4209/2013, όπως εκάστοτε ισχύει. Ο κύκλος εργασιών προέρχεται κατά κύριο λόγο από έσοδα από μισθώματα. Το χαρτοφυλάκιο της αποτελείται από εμπορικά και επαγγελματικά ακίνητα, πρατήρια υγρών καυσίμων, σταθμούς αυτοκινήτων και κάποια γήπεδα/οικόπεδα. Κατά την 31.12.2018, το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας περιελάμβανε συνολικά 43 ακίνητα συνολικής μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας 88.028,7 τ.μ. και αξίας αποτίμησης (εύλογης αξίας) € 113.251,0 χιλ.</p>
<p>B.4α Περιγραφή των σημαντικότερων πρόσφατων τάσεων που επηρεάζουν τον εκδότη και των αγορών στις οποίες δραστηριοποιείται</p>	<p>Εντός της χρήσης 2019, η Εταιρεία προχωρά στην μεγέθυνση του χαρτοφυλακίου της προσθέτοντας ακίνητα. Η Εταιρεία θα συνεχίσει να υλοποιεί τα επιχειρηματικά της σχέδια με την αξιοποίηση επενδυτικών ευκαιριών στο χώρο των ακινήτων. Ειδικότερα, οι κατηγορίες ακινήτων στις οποίες στοχεύει είναι κυρίως εμπορικά καταστήματα, γραφεία και αποθηκευτικοί χώροι ενώ παράλληλα εξετάζει τυχόν συμφέρουσες επενδύσεις σε άλλους τύπους ακινήτων. Ο κύκλος εργασιών αναμένεται, να παρουσιάσει περαιτέρω αύξηση εντός της χρήσης 2019 κυρίως λόγω των επενδύσεων που πραγματοποιήθηκαν εντός του 2018 και των νέων που υλοποιήθηκαν και αναμένεται να υλοποιηθούν εντός του 2019 ενώ η αποτίμηση του χαρτοφυλακίου το Ομίλου αναμένεται να κινηθεί ανοδικά εξαιτίας του κλίματος και της θετικής προοπτικής της αγοράς.</p> <p>Η πληρότητα των ακινήτων εκτιμάται ότι τη χρήση 2019, θα διαμορφωθεί στα ίδια επίπεδα σε σχέση με την 31.12.2018, ημερομηνία κατά την οποία έχει δημοσιευθεί η πλέον πρόσφατη κατάσταση επενδύσεων οπότε και ανήλθε σε 94,0% ως προς τη</p>

μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια. Από την 31.12.2018 και μέχρι την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν υπήρξαν ουσιώδεις μεταβολές στην πληρότητα του χαρτοφυλακίου. Σημειώνεται ότι η από 31.05.2019 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας, αναφορικά με τη συγχώνευση των Θυγατρικών με την Εταιρεία με ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού την 31.05.2019 δεν αναμένεται να επηρεάσει τα αποτελέσματα και τις προοπτικές του Ομίλου καθότι αποτελούν θυγατρικές της Εταιρείας κατά 100%. Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρείας, πέραν των προαναφερομένων, δεν υφίσταται γνωστή τάση, αβεβαιότητα, αίτημα, δέσμευση ή γεγονός που ευλόγως αναμένεται να επηρεάσει σημαντικά τις προοπτικές του Ομίλου την τρέχουσα χρήση.

B.5

Εάν ο εκδότης είναι μέλος ομίλου, περιγραφή του ομίλου και της θέσης που κατέχει σε αυτόν ο εκδότης

Η Εκδότρια είναι η μητρική εταιρεία του Ομίλου. Σημειώνεται ότι η Εκδότρια δεν ενοποιείται στις οικονομικές καταστάσεις άλλης νομικής οντότητας.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας, σύμφωνα με το μετοχολόγιο της 28.06.2019:

Μέτοχοι	ΜΕΤΟΧΙΚΗ ΣΥΝΘΕΣΗ	
	Αριθμός Μετοχών	% Ποσοστό Αριθμού Μετοχών
Wert Red S.à.r.l.	45.177.669	55,99%
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Τράπεζα	31.787.803	39,39%
Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	3.725.181	4,62%
ΣΥΝΟΛΟ	80.690.653	100,00%

Πηγή: Μετοχολόγιο Εταιρείας της 28.06.2019 (ημερομηνία συναλλαγής: 28.06.2019, ημερομηνία εκκαθάρισης: 02.07.2019).

B.6

Στο βαθμό που είναι γνωστό στον εκδότη το όνομα κάθε προσώπου το οποίο κατέχει, άμεσα ή έμμεσα, ποσοστό του κεφαλαίου ή των δικαιωμάτων ψήφου του εκδότη που πρέπει να κοινοποιείται δυνάμει της εθνικής νομοθεσίας του εκδότη, καθώς και το ύψος της συμμετοχής που κατέχει το πρόσωπο αυτό. Διευκρινίζεται εάν οι κύριοι μέτοχοι του εκδότη κατέχουν διαφορετικά δικαιώματα ψήφου, εφόσον υπάρχουν. Να αναφερθεί εάν και από ποιον κατέχεται ή ελέγχεται, άμεσα ή έμμεσα, στο βαθμό που ο εκδότης γνωρίζει τις σχετικές πληροφορίες, και να περιγραφεί η φύση αυτού του ελέγχου

Οι τελευταίες γνωστοποιήσεις, στις οποίες έχουν προβεί οι υπόχρεοι μέτοχοι στο πλαίσιο του Ν.3556/2007 και οι οποίες έχουν δημοσιοποιηθεί από την Εταιρεία στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. στο πλαίσιο του Ν.3556/2007, σε σχέση με τα δικαιώματα ψήφου σε αυτήν έχουν συνοπτικά ως εξής:

Ο συνολικός αριθμός των δικαιωμάτων ψήφου που κατείχαν άμεσα η Wert Red S.à.r.l. και έμμεσα οι εταιρείες, Wert Investment Holdings S.à.r.l., Wert LLC, Värde Partners, L.P., Värde Partners, Inc., την 23.01.2017 ανερχόταν σε 43.596.916, ήτοι ποσοστό 54,03% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

Η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ την 23.01.2017, κατείχε 31.802.449 δικαιώματα ψήφου της Εκδότριας, στα οποία περιλαμβάνονταν 14.646 δικαιώματα ψήφου που ασκούσε δυνάμει συμβάσεων ενεχυρίασης, και το ποσοστό των δικαιωμάτων ψήφου της ανερχόταν σε 39,4128% επί του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

Η Εταιρεία ελέγχεται άμεσα από την Wert Red S.à.r.l., η οποία κατέχει το 55,99% του μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, η οποία ελέγχεται έμμεσα από τις Wert Investment Holdings S.à.r.l., Wert LLC, Värde Partners, L.P., Värde Partners, Inc.

Κάθε κοινή μετοχή της Εταιρείας παρέχει το δικαίωμα μίας ψήφου. Σύμφωνα με δήλωση της Διοίκησης της Εταιρείας και με βάση τις γνωστοποιήσεις που έχουν αποσταλεί σε αυτήν δυνάμει του Ν.3556/2007, μέχρι και την 28.06.2019, δεν υπάρχει άλλος μέτοχος, πέραν αυτών που παρατίθενται στον ανωτέρω πίνακα, ο οποίος να κατέχει άνω του 5% των κοινών μετοχών της και των δικαιωμάτων ψήφου που απορρέουν από αυτές.

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας, όπως αυτή αναμένεται να διαμορφωθεί μετά την ολοκλήρωση της παρούσας αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου, παρουσιάζεται στην ενότητα Ε.6 του Περιληπτικού Σημειώματος.

Κατά την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας την 09.05.2019, οι βασικοί μέτοχοι δήλωσαν τα εξής:

- Η Wert Red S.à.r.l., δήλωσε ότι, προτίθεται να ασκήσει πλήρως τα δικαιώματα προτίμησης που αναλογούν στο ποσοστό συμμετοχής της στην Εταιρεία καθώς και να προεγγραφεί πλήρως για τυχόν αδιάθετες μετοχές που θα απομείνουν μετά την λήξη της προθεσμίας για την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης των παλαιών μετόχων. Περαιτέρω, δήλωσε ότι προτίθεται να διατηρήσει το ποσοστό συμμετοχής της στην Εταιρεία έως την ολοκλήρωση της Αύξησης και την εισαγωγή των νέων μετοχών στο Χ.Α., ενώ επιφυλάσσεται του δικαιώματός της να διαθέσει μετοχές κατά το χρονικό διάστημα των έξι (6) μηνών μετά την έναρξη διαπραγματεύσεως των νέων μετοχών.
- Η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ δήλωσε ότι προτίθεται να ασκήσει πλήρως τα δικαιώματα προτίμησης που αναλογούν στο ποσοστό συμμετοχής της στην Εταιρεία. Περαιτέρω, δήλωσε ότι προτίθεται να διατηρήσει το ποσοστό συμμετοχής της στην Εταιρεία έως την ολοκλήρωση της Αύξησης και την εισαγωγή των νέων μετοχών στο Χ.Α., ενώ δεν δεσμεύεται να διατηρήσει το ποσοστό συμμετοχής της, όπως αυτό θα έχει διαμορφωθεί μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης, για το χρονικό διάστημα των έξι (6) μηνών μετά την έναρξη διαπραγματεύσεως των νέων μετοχών.

Στο βαθμό που η Εταιρεία γνωρίζει, η φύση του ελέγχου που ασκείται από τους μετόχους της δεν ασκείται με τρόπο καταχρηστικό.

Η Εταιρεία δηλώνει ότι δεν έχει λάβει γνώση οποιασδήποτε συμφωνίας της οποίας η εφαρμογή θα μπορούσε, σε μεταγενέστερη ημερομηνία, να επιφέρει αλλαγές όσον αφορά στον έλεγχο της Εταιρείας, ούτε γνωρίζει πληροφορίες σχετικές με συμφωνίες μεταξύ των μετόχων της που να ρυθμίζουν θέματα άμεσου ή έμμεσου ελέγχου επ' αυτής.

<p>B.7 Επιλεγμένες ιστορικές κύριες χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τον εκδότη, οι οποίες παρέχονται για κάθε οικονομική χρήση της περιόδου που καλύπτουν οι ιστορικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες και για κάθε μεταγενέστερη ενδιάμεση οικονομική περίοδο που συνοδεύεται από συγκριτικά στοιχεία που αντιστοιχούν στην ίδια περίοδο της προηγούμενης χρήσης· η υποβολή ωστόσο των ισολογισμών τέλους χρήσεως είναι</p>	<p>Στην παρούσα ενότητα παρουσιάζονται επιλεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τις χρήσεις 2017 και 2018. Τα ποσά της χρήσης 2018 προέρχονται από τις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2018, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), εγκρίθηκαν από το Διοικητικό της Συμβούλιο της Εταιρείας της 01.03.2019 και από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 05.04.2019 και έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή κ. Ανδρέα Χατζηδαμιανού (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 61391) της εταιρείας «ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.», Χειμάρρας 8B, Μαρούσι. Τα ποσά της χρήσης 2017 είναι εκείνα που δημοσιεύονται ως συγκριτικά στοιχεία στις οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2018 με την κατωτέρω αναφερόμενη αναταξινόμηση σε σχέση με τις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017:</p> <p>Στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, λόγω απεικόνισης νέας γραμμής εσόδου με την περιγραφή «Εσοδα κοινοχρήστων», έγινε αναταξινόμηση σε κονδύλι της</p>
---	---

αρκετή για να πληρούται η απαίτηση περί συγκρίσιμων πληροφοριών από τον ισολογισμό. Αυτό πρέπει να συνοδεύεται από αφηγηματική περιγραφή της σημαντικής αλλαγής στη χρηματοοικονομική κατάσταση του εκδότη και των αποτελεσμάτων εκμετάλλευσης κατά τη διάρκεια ή μετά την περίοδο που καλύπτουν οι ιστορικές κύριες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

31.12.2017 ως εξής: η γραμμή «έξοδα ακινήτων» αυξήθηκε κατά ποσό € 256.601,41 προκειμένου το ποσό αυτό να απεικονιστεί ως έσοδα κοινοχρήστων. Τα συγκεκριμένα έσοδα αφορούν επανατιμολόγηση δαπανών που πραγματοποιεί η Εταιρεία για λογαριασμό μισθωτών της.

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται επιλεγμένες πληροφορίες για τα αποτελέσματα της Εταιρείας των χρήσεων 2017 και 2018:

ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ		
(ποσά σε € χιλ.)*	2017	2018
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	4.169,0	5.577,6
Έσοδα κοινοχρήστων	256,6	231,0
Σύνολο Εσόδων	4.425,6	5.808,6
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	268,9	3.255,3
Έξοδα ακινήτων	(1.336,8)	(1.898,7)
Δαπάνες προσωπικού	(973,7)	(1.434,3)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(1.254,9)	(1.204,6)
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	(279,5)	(113,7)
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	(39,0)	(27,3)
Άλλα έσοδα	5,7	64,1
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας	816,4	4.449,3
Χρηματοοικονομικά έσοδα	83,2	66,3
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(295,1)	(1.025,6)
Κέρδη προ φόρων	604,5	3.490,0
Φόρος	(601,8)	(752,5)
Κέρδη μετά από φόρους	2,6	2.737,5
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)		
Βασικά & προσαρμοσμένα	0,000	0,034

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2018 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Τα έσοδα από μισθώματα τη χρήση 2018 αυξήθηκαν σε € 5.577,6 χιλ., από € 4.169,0 χιλ. τη χρήση 2017, κυρίως λόγω της ενσωμάτωσης των εσόδων προερχομένων από τις επενδύσεις που πραγματοποιήθηκαν το 2018, ενώ επιπρόσθετα διασφαλίσθηκαν τα υψηλά ποσοστά πληρότητας του χαρτοφυλακίου. Τα έσοδα κοινοχρήστων τη χρήση 2018 διαμορφώθηκαν σε € 231,0 χιλ. έναντι € 256,6 χιλ. τη χρήση 2017. Τα έσοδα κοινοχρήστων αφορούν επανατιμολόγηση δαπανών που πραγματοποιεί η Εταιρεία για λογαριασμό μισθωτών της. Οι κατηγορίες ακινήτων από τις οποίες προέρχονται τα έσοδα από μισθώματα είναι: (α) καταστήματα, (β) γραφεία, (γ) μικτής χρήσης¹, (δ) πρατήρια υγρών καυσίμων, (ε) σταθμοί αυτοκινήτων.

Η Εταιρεία εντός του 2018 υλοποίησε 13 νέες επενδύσεις σε ακίνητα και κατέγραψε κέρδη από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών της ακινήτων σε εύλογες αξίες ύψους € 3.255,3² χιλ. έναντι κερδών € 268,9 χιλ. κατά τη χρήση του 2017,

¹ Κατά τη χρήση 2017 τα ακίνητα μικτής χρήσης και τα αντίστοιχα έσοδα είχαν ταξινομηθεί ως γραφεία. Στις οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2018 έγινε επαναδιατύπωση των συγκριτικών στοιχείων της προηγούμενης χρήσης έτσι ώστε να είναι συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα της χρήσης 2018.

² Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας έγινε στις 31.12.2018 σύμφωνα με τις από 15.01.2019 εκθέσεις εκτίμησης της εταιρείας Axies A.E., όπως προβλέπεται από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999.

αναδεικνύοντας τις τάσεις ανάκαμψης της κτηματαγοράς και κατ' επέκταση την ικανότητά της να αποκτά ακίνητα σε όρους που εξασφαλίζουν σημαντικές υπεραξίες.

Ειδικότερα, σε 16 από τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου η Εταιρεία εμφάνισε ζημίες από αναπροσαρμογή σε εύλογες αξίες συνολικού ύψους € 2.784,0 χιλ. ενώ σε 27 από τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου η Εταιρεία εμφάνισε κέρδη από αναπροσαρμογή σε εύλογες αξίες συνολικού ύψους € 6.039,2 χιλ. Σημειώνεται ότι οι ζημίες προήλθαν από τις αποτιμήσεις ακινήτων τα οποία βρίσκονται στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας πολλά χρόνια και οφείλονται κυρίως στην προσαρμογή των μισθωτηρίων στα εύλογα πλαίσια της αγοράς και τον εξορθολογισμό των εμπορικών αξιών. Κέρδη, σημειώθηκαν κυρίως σε νεοαποκτηθέντα ακίνητα. Σημειώνεται, ότι κέρδη ύψους € 2.049,6 χιλ. προήλθαν από 4 ακίνητα που αποκτήθηκαν μέσω πλειοδοτικών διαδικασιών/πλειστηριασμών ενώ το υπόλοιπο ποσό των κερδών προήλθε από βελτίωση της εκάστοτε τοπικής κτηματαγοράς στην οποία βρίσκεται το ακίνητο, τη σύναψη νέων μισθωτηρίων και τις βελτιώσεις των ακινήτων.

Τα συνολικά έξοδα³ της Εταιρείας για τη χρήση 2018 ανήλθαν σε € 4.564,9 χιλ. έναντι € 3.604,3 χιλ., τα έξοδα αφορούν κυρίως μεσιτείες ακινήτων, συντηρήσεις και κοινόχρηστα, ενιαίο φόρο ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) και δαπάνες προσωπικού.

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας για τη χρήση 2018 μειώθηκαν σε € 66,3 χιλ. από € 83,2 χιλ. για τη χρήση 2017. Η μείωση αυτή οφείλεται κυρίως στη μείωση των τόκων από καταθέσεις όψεως. Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας ανήλθαν σε € 1.025,6 χιλ. το 2018 έναντι € 295,1 χιλ. το 2017 λόγω της αύξησης των τόκων δανείων και των χρηματοοικονομικών εξόδων, απόρροια της αύξησης των δανειακών υποχρεώσεων.

Η Εταιρεία κατέγραψε για τη χρήση 2018 κέρδη προ φόρων ύψους € 3.490,0 χιλ. έναντι κερδών € 604,5 χιλ. το 2017. Η μεγάλη αυτή αύξηση των κερδών οφείλεται κατά κύριο λόγο στα κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ύψους € 3.255,3 χιλ. που προέκυψαν κατά την 31.12.2018 έναντι κερδών € 268,9 χιλ. της χρήσης 2017 και στην αύξηση των εσόδων από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων που ανήλθαν σε € 5.577,6 τη χρήση 2018 έναντι € 4.169,0 το 2017. Τα κέρδη από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας για τη χρήση 2018 αντιστοιχούσαν σε ποσοστό 93,3% των κερδών προ φόρων, ενώ τη χρήση 2017 σε ποσοστό 44,5%.

Ως συνέπεια των ανωτέρω, τα αποτελέσματα της Εταιρείας μετά από φόρους για το 2018 ανήλθαν σε κέρδη ύψους € 2.737,5 χιλ. έναντι κερδών € 2,6 χιλ. της χρήσης 2017.

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται επιλεγμένα στοιχεία της κατάστασης οικονομικής θέσης της Εταιρείας κατά την 31.12 των χρήσεων 2017 και 2018:

ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ		
(ποσά σε € χιλ.)*	31.12.2017	31.12.2018

³Στα Συνολικά Έξοδα περιλαμβάνονται τα κονδύλια «Έξοδα ακινήτων», «Δαπάνες προσωπικού», «Λοιπά λειτουργικά έξοδα» και «Αποσβέσεις».

Σύνολο Μη Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	79.665,5	113.552,9
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	6.312,9	3.918,3
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	85.978,5	117.471,2
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων⁽¹⁾	79.606,9	82.645,2
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	75,8	75,9
Δανειακές υποχρεώσεις	4.795,5	31.777,7
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	319,4	738,5
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων	5.190,7	32.592,1
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	595,4	890,2
Δανειακές υποχρεώσεις	265,6	937,7
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	319,9	406,0
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	1.180,9	2.233,9
Σύνολο υποχρεώσεων	6.371,6	34.826,0
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	85.978,5	117.471,2

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

(1) Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων περιλαμβάνει τα κονδύλια «Μετοχικό Κεφάλαιο», «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο», «Αποθεματικά», «Κέρδη εις νέο».

Πηγή: Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2018 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Την 31.12.2018 το σύνολο ενεργητικού της Εταιρείας ανήλθε σε € 117.471,2 χιλ. έναντι € 85.978,5 χιλ. την 31.12.2017

Το σύνολο του μη κυκλοφορούντος ενεργητικού της Εταιρείας ανήλθε σε € 113.552,9 χιλ. την 31.12.2018, έναντι € 79.665,5 χιλ. την 31.12.2017, παρουσιάζοντας αύξηση 42,5%, η οποία προήλθε κατά κύριο λόγο από τη μεταβολή του λογαριασμού «Επενδύσεις σε ακίνητα». Το σύνολο του κυκλοφορούντος ενεργητικού της Εταιρείας ανήλθε σε € 3.918,3 χιλ. την 31.12.2018, έναντι € 6.312,9 χιλ. την 31.12.2017, παρουσιάζοντας μείωση η οποία σχετίζεται κυρίως με τη μείωση του λογαριασμού ταμειακά ισοδύναμα και διαθέσιμα.

Το σύνολο ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας ανήλθε σε € 82.645,2 χιλ. την 31.12.2018 έναντι € 79.606,9 χιλ. την 31.12.2017 σημειώνοντας αύξηση της τάξης του 3,8%. Η μεταβολή οφείλεται κυρίως στη μείωση των ζημιών εις νέο κατά € 2.737,5 χιλ., ήτοι ποσοστιαία μείωση 48,2% σε σχέση με την 31.12.2017.

Το σύνολο των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας ανερχόταν σε € 32.715,4 χιλ. την 31.12.2018 εκ των οποίων € 31.777,7 χιλ. αφορούσαν μακροπρόθεσμο δανεισμό και € 937,7 χιλ. βραχυπρόθεσμο. Οι δανειακές υποχρεώσεις αφορούν ομολογιακά και τραπεζικά δάνεια και έχουν εκδοθεί για τη χρηματοδότηση αγοράς ακινήτων. Το σύνολο των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας κατά την 31.12.2017 ανερχόταν σε € 5.061,1 χιλ. εκ των οποίων € 4.795,5 χιλ. αφορούσαν μακροπρόθεσμο δανεισμό και € 265,6 χιλ. βραχυπρόθεσμο. Η αύξηση των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας προήλθε από την άντληση του συνολικού ποσού των € 20.000,0 χιλ. από το τραπεζικό δάνειο με την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Φρανκφούρτης που είχε συναφθεί εντός του 2017 καθώς και από τη σύναψη ομολογιακού δανείου με την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ και την Πειραιώς Leasing συνολικής ονομαστικής αξίας έως και € 24.000,0 χιλ., από το οποίο η Εταιρεία έως την 31.12.2018 είχε κάνει χρήση κεφαλαίων ύψους € 10.000,0 χιλ.

Το σύνολο των υποχρεώσεων της Εταιρείας ανήλθε σε € 34.826,0 χιλ. την 31.12.2018, έναντι € 6.371,6 χιλ. την 31.12.2017, αύξηση που οφείλεται κατά κύριο λόγο στην αύξηση των δανειακών υποχρεώσεων.

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται επιλεγμένες πληροφορίες για τις ταμειακές ροές της Εταιρείας για τις χρήσεις 2017 και 2018:

ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ		
(ποσά σε € χιλ.)*	01.01.-31.12.2017	01.01.-31.12.2018
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	193,1	613,9
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(19.195,4)	(30.560,5)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	19.875,2	27.771,5
Καθαρή (μείωση) / αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου	872,9	(2.175,1)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	4.888,7	5.761,6
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	5.761,6	3.586,5

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2018 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Επιλεγμένες κύριες άτυπες (pro forma) χρηματοοικονομικές πληροφορίες, προσδιοριζόμενες ως τέτοιες. Οι επιλεγμένες κύριες άτυπες (pro forma) χρηματοοικονομικές πληροφορίες πρέπει να περιλαμβάνουν σαφή αναφορά στο γεγονός ότι λόγω της φύσης τους, οι άτυπες (pro forma) χρηματοοικονομικές πληροφορίες αφορούν μια υποθετική κατάσταση και, ως εκ τούτου, δεν αντικατοπτρίζουν την πραγματική χρηματοοικονομική θέση ή τα αποτελέσματα της Εταιρείας

Οι pro-forma (άτυπες) ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τη χρήση 2018 (01.01-31.12.2018), συντάχθηκαν από την Εταιρεία σύμφωνα με τις λογιστικές πολιτικές που έχει υιοθετήσει η Εταιρεία για τους σκοπούς του Κανονισμού 809, Παράρτημα II, όπως ισχύει, στο πλαίσιο της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της με καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων. Λόγω της φύσης τους, οι άτυπες (pro forma) χρηματοοικονομικές πληροφορίες αφορούν μία υποθετική κατάσταση και συνεπώς δεν αντικατοπτρίζουν την πραγματική χρηματοοικονομική κατάσταση και τα πραγματικά αποτελέσματα της Εταιρείας και του Ομίλου.

Πιο συγκεκριμένα, οι pro-forma οικονομικές καταστάσεις για τη χρήση 2018 έχουν ως ακολούθως:

ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	Χρήση 2018
(ποσά σε € χιλ.)*	Pro-forma Ενοποιημένες Χρημ/κές Πληροφορίες Ομίλου
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	
Ενσώματα πάγια	78,0
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	12,2
Επενδύσεις σε ακίνητα	154.123,0
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων	141,2
Λοιπές απαιτήσεις	122,4
Σύνολο Μη Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	154.476,9
Κυκλοφορούν ενεργητικό	
Εμπορικές απαιτήσεις	940,8
Λοιπές απαιτήσεις	173,7
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	4.562,6
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	5.677,2

ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	160.154,0
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων ⁽¹⁾	82.583,6
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Δανειακές υποχρεώσεις	72.547,6
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ⁽²⁾	902,8
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων	73.450,4
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	2.469,8
Δανειακές υποχρεώσεις	937,7
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	712,5
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	4.120,0
Σύνολο υποχρεώσεων	77.570,4
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	160.154,0

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

(1) Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων περιλαμβάνει τα κονδύλια «Μετοχικό Κεφάλαιο», «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο», «Αποθεματικά», και «(Ζημίες) / Κέρδη εις νέο».

(2) Οι Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τα κονδύλια «Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία» και «Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις».

Πηγή: Άτυπες (Pro Forma) χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση 2018 που συντάχθηκαν για την Εταιρεία σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Κανονισμού (ΕΚ) 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων και επί των οποίων έχει εκδοθεί σχετική έκθεση σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης (ΔΠΑΔ) 3420.

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	Χρήση 2018
(ποσά σε € χιλ.)*	Pro-forma Ενοποιημένες Χρημ/κές Πληροφορίες Ομίλου
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	7.722,3
Έσοδα κοινοχρήστων	231,0
Σύνολο Εσόδων	7.953,3
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	5.419,3
Έξοδα ακινήτων	(2.041,9)
Δαπάνες προσωπικού	(1.471,8)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(1.550,6)
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	(113,7)
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	(28,6)
Άλλα έσοδα	54,5
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας	8.220,6
Χρηματοοικονομικά έσοδα	93,6
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.561,3)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	5.752,9
Φόρος	-1.059,1
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	4.693,8

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Άτυπες (Pro Forma) χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση 2018 που συντάχθηκαν για την Εταιρεία σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Κανονισμού (ΕΚ) 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων και επί των οποίων έχει εκδοθεί σχετική έκθεση σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης (ΔΠΑΔ) 3420.

B.9 Όταν γίνεται πρόβλεψη ή εκτίμηση κερδών δηλώνεται το ποσό Δεν συντρέχει.

B.10	Περιγραφή τυχόν επιφυλάξεων στην έκθεση ελέγχου για τις ιστορικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες	Δεν συντρέχει.
B.11	Εάν το κεφάλαιο κίνησης του εκδότη δεν επαρκεί για τις τρέχουσες απαιτήσεις του εκδότη πρέπει να συμπεριληφθεί επεξήγηση	Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι το κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας για τους επόμενους 12 μήνες επαρκεί για τις τρέχουσες δραστηριότητές του.

Ενότητα Γ - Κινητές Αξίες

G.1	Περιγραφή του είδους και της κατηγορίας των κινητών αξιών που προσφέρονται ή/και εισάγονται προς διαπραγμάτευση, συμπεριλαμβανομένου οποιουδήποτε αριθμού αναγνώρισης κινητών αξιών	Οι μετοχές της Trastor που αφορούν την παρούσα αύξηση είναι νέες κοινές, άυλες, ονομαστικές μετά ψήφου οι οποίες θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Χαμηλής Συναλλακτικής Δραστηριότητας της Κύριας Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών και θα εκδοθούν βάσει των διατάξεων του Ν.4548/2018, του Ν.2778/1999 και του καταστατικού της Εταιρείας. Ο κωδικός ISIN (International Securities Identification Number) της μετοχής είναι GRS487003006 και το σύμβολο διαπραγμάτευσής της είναι «ΤΡΑΣΤΟΡ / Λατ. Κωδικός TRASTOR».
G.2	Νόμισμα στο οποίο είναι εκφρασμένες οι κινητές αξίες	Οι μετοχές της Εταιρείας είναι εκφρασμένες σε ευρώ.
G.3	Ο αριθμός των μετοχών που εκδόθηκαν και έχουν ολοσχερώς εξοφληθεί, και των μετοχών που εκδόθηκαν αλλά δεν έχουν εξοφληθεί. Η ονομαστική αξία ανά μετοχή, ή αναφορά του γεγονότος ότι οι μετοχές δεν έχουν ονομαστική αξία	Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 έως και την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου ανέρχεται σε € 40.345.326,50 διαιρούμενο σε 80.690.653 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας € 0,50 έκαστη.
G.4	Περιγραφή των δικαιωμάτων που συνδέονται με τις κινητές αξίες	Κάθε κοινή ονομαστική μετοχή της Εταιρείας ενσωματώνει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που καθορίζονται από τις ισχύουσες διατάξεις του εταιρικού και χρηματιστηριακού δικαίου και το καταστατικό της Εταιρείας. Δεν υφίστανται ειδικά δικαιώματα υπέρ συγκεκριμένων μετόχων.
G.5	Περιγραφή τυχόν περιορισμών στην ελεύθερη μεταβίβαση των κινητών αξιών	Δεν συντρέχει.
G.6	Αναφορά του κατά πόσο οι προσφερόμενες κινητές αξίες αποτελούν ή θα αποτελέσουν αντικείμενο αίτησης εισαγωγής προς διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά και της ταυτότητας όλων των ρυθμιζόμενων αγορών,	Οι νέες μετοχές που θα εκδοθούν με την παρούσα αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου θα είναι άυλες και θα εισαχθούν, κατόπιν λήψης των σχετικών εγκρίσεων, για διαπραγμάτευση στο Χ.Α. και ειδικότερα στην Κατηγορία Χαμηλής Συναλλακτικής Δραστηριότητας της Κύριας Αγοράς του Χ.Α.

	στις οποίες οι κινητές αξίες αποτελούν ή πρόκειται να αποτελέσουν αντικείμενο διαπραγμάτευσης
Γ.7	Περιγραφή της μερισματικής πολιτικής Τα καθαρά κέρδη της Εταιρείας διανέμονται σύμφωνα με το άρθρο 27 του Ν.2778/1999, όπως ισχύει και το καταστατικό της και με την επιφύλαξη του άρθρου 159 του Ν.4548/2018, όπως ισχύει. Για τις χρήσεις 2017 και 2018, η Εταιρεία δεν διένειμε μέρισμα στους μετόχους, λόγω του ότι τα κέρδη προέρχονται από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες.

Ενότητα Δ - Κίνδυνοι	
Δ.1 Κύριες Πληροφορίες σχετικά με τους βασικούς κινδύνους που αφορούν ειδικά στον εκδότη ή στον τομέα δραστηριότητάς του	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Σημαντικό τμήμα του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου είναι εκμισθωμένο σε δύο μισθωτές, με αποτέλεσμα ο Όμιλος να είναι εκτεθειμένος σε πιθανή καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των συγκεκριμένων μισθώσεων, γεγονός το οποίο ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα και τα αποτελέσματά του ▪ Ενδέχεται ο Όμιλος να μην είναι σε θέση να ανανεώσει τις μισθώσεις που λήγουν ή καταγγέλλονται πρόωρα από τον μισθωτή ή να επανεκμισθώσει κενούς χώρους εγκαίρως και με ελκυστικούς όρους. Αν ένα σημαντικό μέρος του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου παραμείνει κενό για μεγάλο χρονικό διάστημα, το εισόδημα του Ομίλου από ενοίκια μπορεί να επηρεαστεί ουσιωδώς με ενδεχόμενη δυσμενή επίπτωση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου ▪ Ο Όμιλος είναι αντιμέτωπος με τον ανταγωνισμό στην αγορά ακινήτων και την άντληση κεφαλαίων, γεγονός που δύναται να έχει σημαντική αρνητική επίδραση στην ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου του, την ικανότητά του να εξασφαλίζει έγκαιρα και με ικανοποιητικό ύψος μισθωμάτων, μισθωτές για τα ακίνητα που αγοράζει, αλλά και τη διατήρηση των υπάρχοντων μισθωτών με συνέπεια ενδεχόμενη δυσμενή επίπτωση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου ▪ Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε διακυμάνσεις στη ζήτηση και προσφορά ακινήτων στις αγορές στις οποίες δραστηριοποιείται, γεγονός που ενδέχεται να επηρεάσει ουσιωδώς αρνητικά την επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου ▪ Η έλλειψη εμπορευσιμότητας των ακινήτων μπορεί να επηρεάσει αρνητικά την επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου ▪ Το θεσμικό πλαίσιο που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π. ενδέχεται να περιορίσει την ικανότητα του Ομίλου να αγοράζει ή να πωλεί ακίνητα, γεγονός που θα επηρέαζε αρνητικά την επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου ▪ Η αποτίμηση της αξίας της ακίνητης περιουσίας παρουσιάζει διακυμάνσεις που ενδέχεται να επηρεάσουν την Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV) του Ομίλου. Ενδεχόμενες σημαντικές αρνητικές μεταβολές της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας θα επηρεάσουν αρνητικά τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου ▪ Τυχόν δυσμενείς αλλαγές και μεταβολές στις φορολογικές διατάξεις που εφαρμόζονται στις Α.Ε.Ε.Α.Π. ή στην ερμηνεία αυτών, ενδέχεται να επηρεάσουν

αρνητικά την επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου

- Δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι η Εταιρεία θα είναι σε θέση να καταβάλει ή να συνεχίσει να καταβάλλει μέρισμα ή ότι τα μερίσματα αυτά θα αυξηθούν με το χρόνο
- Η εφαρμογή των πλεονεκτημάτων του νόμου των Α.Ε.Ε.Α.Π. για την Εταιρεία εξαρτάται από τη συμμόρφωσή της με ορισμένες απαιτήσεις. Πιθανή αδυναμία συμμόρφωσης με αυτές ενδέχεται να οδηγήσει σε απώλεια των πλεονεκτημάτων του ειδικού φορολογικού πλαισίου που εφαρμόζεται για τον Όμιλο και σε ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου
- Η Εταιρεία οφείλει να συμμορφώνεται με περίπλοκη και εκτενή νομοθεσία, περιλαμβανομένων κανονισμών και νόμων που σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία και τη νομοθεσία που εφαρμόζεται στους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων. Τυχόν αδυναμία συμμόρφωσης ενδέχεται να επηρεάσει δυσμενώς την επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας και του Ομίλου
- Οι νόμοι και οι κανόνες για την χωροταξική και περιβαλλοντική προστασία καθώς και οι αλλαγές σε αυτούς θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά την επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου
- Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε κινδύνους που σχετίζονται με τις πολιτικές και οικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα, καθώς και με τις γενικότερες εξελίξεις στη χώρα, οι οποίοι ενδέχεται να έχουν σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας και του Ομίλου
- Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε κινδύνους που σχετίζονται με το μακροοικονομικό περιβάλλον καθώς και τις γεωπολιτικές εξελίξεις, τόσο σε επίπεδο Ευρωζώνης όσο και σε παγκόσμιο επίπεδο και ενδέχεται να επηρεαστεί ουσιωδώς αρνητικά η επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα και η χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας και του Ομίλου καθώς και η αποτίμηση των μετοχών της στο Χ.Α.
- Ο Όμιλος για την αποτελεσματικότητα των επιχειρηματικών του δραστηριοτήτων βασίζεται στην ικανότητα και εξειδίκευση των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής και των ανώτερων στελεχών του. Τυχόν απώλεια υπηρεσιών οποιουδήποτε εξ αυτών θα μπορούσε να έχει αρνητικό αντίκτυπο στις επιχειρηματικές δραστηριότητες, τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας και του Ομίλου
- Ο Όμιλος ενδέχεται να υποστεί ουσιώδεις ζημιές που υπερβαίνουν τυχόν ασφαλιστική αποζημίωση ή από γεγονότα που έλαβαν χώρα και για τα οποία δεν δύναται να ασφαλιστεί, γεγονός που θα είχε αρνητική επίδραση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου
- Οι θέσεις και τα συμφέροντα των βασικών μετόχων της Εταιρείας ενδέχεται να δημιουργήσουν καταστάσεις σύγκρουσης συμφερόντων με ενδεχόμενο να επηρεαστεί ουσιωδώς αρνητικά η επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα και η χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου
- Η Εταιρεία ενδέχεται να μην είναι σε θέση να ολοκληρώσει την επενδυτική της στρατηγική και να αποτύχει να ενσωματώσει τις εξαγορές με επιτυχία. Συγκεκριμένα οποιαδήποτε καθυστέρηση ή αδυναμία να ενσωματωθούν επιτυχώς νέες αποκτήσεις στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας ενδέχεται να έχει

	<p>αρνητική επίδραση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση της και τις προοπτικές της Εταιρείας και του Ομίλου</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ενδέχεται να υπάρχουν δυσανάλογες αυξήσεις στα λειτουργικά και λοιπά έξοδα της Εταιρείας σε σχέση με την αύξηση του μεγέθους του χαρτοφυλακίου της, με συνέπεια πιθανή αρνητική επίδραση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου ▪ Ο έλεγχος σχετικά με την απόκτηση ενός ακινήτου ενδέχεται να μην εντοπίσει όλους τους κινδύνους που συνδέονται με το εν λόγω ακίνητο και τις σχετικές υποχρεώσεις, με ενδεχόμενο αποτέλεσμα η επένδυση να έχει ουσιώδη αρνητική επίδραση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου ▪ Ο Όμιλος ενδέχεται να αντιμετωπίσει επιτοκιακό και πιστωτικό κίνδυνο που συνδέεται με τον υφιστάμενο και με τυχόν μελλοντικό δανεισμό για την επέκταση του χαρτοφυλακίου ακινήτων του, ή/και κίνδυνο αδυναμίας διασποράς των πηγών χρηματοδότησής του, με πιθανές αρνητικές συνέπειες στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική του θέση ▪ Ο Όμιλος μπορεί να επιβαρυνθεί με επιπλέον έξοδα κατά την απόκτηση ακινήτων που είναι υπό αποπεράτωση, γεγονός που θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς την επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική του θέση ▪ Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο, η πώληση και μεταβίβαση ακινήτου στην Εταιρεία ή θυγατρική της μπορεί να ανακληθεί, κάτω από ορισμένες συνθήκες, γεγονός που θα επηρέαζε αρνητικά την ικανότητα της Εταιρείας ή θυγατρικής να αγοράσει ή να διατηρήσει ακίνητα και κατ' επέκταση την επιχειρηματική της δραστηριότητα, τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου ▪ Η επένδυση σε ακίνητη περιουσία ενέχει εγγενείς κινδύνους, που θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά τα αποτελέσματα, την αξία του χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου
<p>Δ.3 Κύριες πληροφορίες σχετικά με τους βασικούς κινδύνους που αφορούν ειδικά στις κινητές αξίες</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Πωλήσεις μετοχών από τους βασικούς μετόχους ή τυχόν αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου από την Εταιρεία ή το ενδεχόμενο τέτοιων ενεργειών, ενδέχεται να επηρεάσουν τη χρηματιστηριακή τιμή των μετοχών της Εταιρείας. Επίσης, μελλοντική έκδοση νέων μετοχών πιθανόν να απομειώσει τη συμμετοχή των μετόχων (dilution) σε περίπτωση που δεν ασκήσουν πλήρως τα δικαιώματα προτίμησής τους ή σε περίπτωση που δεν υφίσταται δικαίωμα προτίμησης υπέρ παλαιών μετόχων ▪ Οι μετοχές της Εταιρείας διαπραγματεύονται στην κατηγορία Χαμηλής Συναλλακτικής Δραστηριότητας του Χ.Α. και συνεπώς ενδέχεται να έχουν χαμηλή εμπορευσιμότητα ▪ Δεν θα υπάρξει αποζημίωση σε περίπτωση μη άσκησης δικαιωμάτων προτίμησης μετά τη λήξη της περιόδου άσκησης τους ενώ υπάρχει ο κίνδυνος να μην υπάρξει ενεργή διαπραγμάτευση σε σχέση με τα δικαιώματα προτίμησης ▪ Το Χ.Α. παρουσιάζει χαμηλότερη ρευστότητα και αυξημένη αστάθεια σε σχέση με άλλα μεγάλα χρηματιστήρια ▪ Συγκυριακοί εξωγενείς παράγοντες μπορούν να οδηγήσουν σε μείωση της τιμής των μετοχών της Εταιρείας. ▪ Η χρηματιστηριακή τιμή των μετοχών της Εταιρείας ενδέχεται να παρουσιάσει σημαντικές διακυμάνσεις εξαιτίας των μεταβολών των οικονομικών μεγεθών της,

αλλαγών στη μετοχική σύνθεση, των προοπτικών της και άλλων ενδογενών παραγόντων

- Η χρηματιστηριακή τιμή της μετοχής της Εταιρείας ενδέχεται να σημειώσει πτώση πριν, κατά τη διάρκεια ή μετά τη λήξη της περιόδου άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης

Ενότητα Ε - Προσφορά

E.1 Τα συνολικά καθαρά έσοδα και εκτίμηση των συνολικών εξόδων της έκδοσης/προσφοράς συμπεριλαμβανομένων των κατ' εκτίμηση εξόδων που χρεώνονται στον επενδυτή από τον εκδότη ή τον προσφέροντα

Τα κεφάλαια που δύναται να αντληθούν από την παρούσα Αύξηση, υπό την παραδοχή της πλήρους κάλυψης, και μετά την αφαίρεση των εκτιμώμενων εξόδων έκδοσης ποσού € 0,4 εκατ., εκτιμάται ότι θα ανέλθουν στο ποσό των € 22,4 εκατ.

E.2α Λόγοι της προσφοράς και της χρήσης των εσόδων, εκτιμώμενο καθαρό ποσό των εσόδων

Η Εταιρεία σκοπεύει να επενδύσει σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει, και σύμφωνα με την επενδυτική πολιτική και στρατηγική της, το σύνολο των καθαρών κεφαλαίων που θα αντληθούν από την Αύξηση, μείον ποσού € 1 εκατ. που θα διατεθεί ως κεφάλαιο κίνησης και για κάλυψη των σχετικών εξόδων για τις νέες επενδύσεις. Θεμελιώδης επενδυτικός στόχος της Εταιρείας, όσον αφορά την Αύξηση αλλά και γενικότερα, είναι η δημιουργία μακροπρόθεσμης αξίας για τους μετόχους της, μέσα από την κύρια δραστηριότητά της δηλαδή τις επενδύσεις σε εμπορικά κυρίως ακίνητα όπως κτίρια γραφείων, εμπορικά καταστήματα, αποθηκευτικούς και βιομηχανικούς χώρους, τουριστικά ακίνητα κ.ά. σε γεωγραφικές περιοχές υψηλής εμπορικότητας και προβολής.

Σε κάθε περίπτωση, η Εταιρεία, στο πλαίσιο της επενδυτικής πολιτικής και στρατηγικής της, προτίθεται, μεταξύ άλλων, να προβεί στην απόκτηση τεσσάρων ακινήτων ιδιοκτησίας εταιρειών του Ομίλου της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, για την οποία παρείχε ειδική έγκριση η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 28 παρ. 4(β) του Ν.2778/1999. Τα εν λόγω ακίνητα είναι τα ακόλουθα:

- Εμπορικό ακίνητο στη διασταύρωση των οδών στη διασταύρωση των οδών Γρηγορίου Λαμπράκη αρ. 16 και Ιωάννου Μεταξά στη Γλυφάδα Αττικής, συνολικής επιφανείας 207,0 τ.μ., έναντι συνολικού τιμήματος € 1.905 χιλ.,
- Εμπορικό ακίνητο, σε πολυκατοικία στη διασταύρωση των οδών Γρηγορίου Λαμπράκη αρ. 19 και Αγγέλου Μεταξά αρ. 18 στη Γλυφάδα Αττικής, έναντι συνολικού τιμήματος € 5.630 χιλ.
- Εμπορικό ακίνητο, επί της οδού Σωτήρος Διός αρ. 29 στον Πειραιά, έναντι συνολικού τιμήματος € 1.465 χιλ.
- Εμπορικό ακίνητο και ειδικότερα γραφείο β' ορόφου μαζί με 10 θέσεις στάθμευσης στο δεύτερο υπόγειο, σε κτιριακό συγκρότημα στη διασταύρωση Λεωφόρου Κηφισίας 49 και Ζηρίδη στο Μαρούσι, έναντι συνολικού τιμήματος € 2.300 χιλ.

Πέραν των ανωτέρω, συγκεκριμένες επενδύσεις δεν έχουν ακόμη πλήρως προσδιορισθεί και ως εκ τούτου δεν είναι δυνατόν να παρατεθούν λεπτομερώς στον παρόν Ενημερωτικό Δελτίο. Σε κάθε περίπτωση, η Εταιρεία προτίθεται να επενδύσει

το συντομότερο δυνατόν τα κεφάλαια που θα αντληθούν από την παρούσα αύξηση και, πάντως, εντός δεκαοκτώ μηνών από την Αύξηση.

Σε περίπτωση που τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια που θα προκύψουν από την παρούσα Αύξηση είναι χαμηλότερα από το μέγιστο ποσό των € 22,8 εκατ., η Εταιρεία θα προβεί σε αξιοποίηση κατάλληλων επενδυτικών ευκαιριών που πληρούν τα ποιοτικά κριτήρια που έχει θέσει σύμφωνα με την ισχύουσα επενδυτική πολιτική και στρατηγική της και σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2778/1999 κάνοντας χρήση έως και του συνολικού κεφαλαίου που θα έχει αντληθεί από την παρούσα Αύξηση μείον ποσού € 1 εκατ. που θα διατεθεί ως κεφάλαιο κίνησης. Σε περίπτωση που τα αντληθέντα κεφάλαια δεν επαρκούν για την απόκτηση των τεσσάρων ακινήτων ιδιοκτησίας εταιρειών του Ομίλου της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ (βλ. ανωτέρω), η επένδυση θα χρηματοδοτηθεί από υφιστάμενες γραμμές χρηματοδότησης, καθώς και από νέο τραπεζικό δανεισμό.

Η από 09.05.2019 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε, μεταξύ άλλων, την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με σκοπό την άντληση κεφαλαίων ύψους μέχρι ποσού € 22.783.243,20, μέσω της έκδοσης μέχρι 28.479.054 νέων κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστης (οι «Νέες Μετοχές») και με τιμή διάθεσης € 0,80 (η «Τιμή Διάθεσης») ανά νέα μετοχή, με καταβολή μετρητών και με παροχή δικαιώματος προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων της, σε και αναλογία 6 νέες για κάθε 17 παλαιές μετοχές (η «Αύξηση»). Η υπέρ το άρτιο διαφορά μέχρι ποσό € 8.543.716,20 θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά από Έκδοση Μετοχών υπέρ το Άρτιο».

Την 16.07.2019 καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1793786 η με αριθμό 74995/16.07.2019 απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης & Επενδύσεων — Γεν. Γραμματεία Εμπορίου & Προστασίας Καταναλωτή -Γενική Δ/ση Αγοράς - Δ/ση Εταιρειών - Τμήμα Εποπτείας Εισηγμένων Α.Ε. & Αθλητικών Α.Ε. (υπ' αριθμ. πρωτ. 75025/16.07.2019 ανακοίνωση Γ.Ε.ΜΗ.) με την οποία εγκρίθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με μετρητά και η σχετική τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας, σύμφωνα με την από 09.05.2019 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της. Επίσης, η Γενική Συνέλευση αποφάσισε τα ακόλουθα: (α) να δοθεί η δυνατότητα στους μετόχους, εφ' όσον το επιθυμούν, να προκαταβάλουν στον ειδικό λογαριασμό της αύξησης το ποσό που αναλογεί στο ποσοστό συμμετοχής τους στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, μετά την έγκριση της Αύξησης από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και την καταχώριση της έγκρισης στο Γ.Ε.ΜΗ., καθώς και (β) το εν λόγω ποσό να μπορεί να χρησιμοποιηθεί πριν την ολοκλήρωση της Αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου για την πραγματοποίηση επενδύσεων, μεταξύ άλλων και για την απόκτηση των ακινήτων που αναφέρονται στο δεύτερο θέμα της ημερήσιας διάταξης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης.

Τα δικαιώματα προτίμησης είναι μεταβιβάσιμα και θα τυγχάνουν διαπραγμάτευσης στο Χρηματιστήριο Αθηνών από την ημερομηνία έναρξης της περιόδου άσκησης μέχρι και τρεις (3) εργάσιμες ημέρες πριν από τη λήξη της περιόδου άσκησης τους. Δικαίωμα προτίμησης στην Αύξηση έχουν:

Ε.3

Περιγραφή των όρων και των προϋποθέσεων της προσφοράς

- (i) όλοι οι κάτοχοι υφιστάμενων κοινών μετοχών της Εταιρείας, κατά την οικεία ημερομηνία προσδιορισμού των δικαιούχων (record date), η οποία θα προσδιοριστεί και ανακοινωθεί από το Δ.Σ., σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στον Κανονισμό του Χρηματιστηρίου Αθηνών, και
- (ii) όσοι αποκτήσουν δικαιώματα προτίμησης κατά την περίοδο διαπραγμάτευσής τους στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Στην περίπτωση που μετά την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης παραμείνουν αδιάθετες Νέες Μετοχές (οι «Αδιάθετες Μετοχές») παρέχεται στους ασκήσαντες πλήρως τα δικαιώματα προτίμησής τους (οι «Δικαιούχοι»), δικαίωμα προεγγραφής για την απόκτηση μίας Αδιάθετης Μετοχής για κάθε μία αναληφθείσα Νέα Μετοχή στην Τιμή Διάθεσης (η «Προεγγραφή» ή το «Δικαίωμα Προεγγραφής»). Η αίτηση Προεγγραφής θα υποβάλλεται ταυτόχρονα με την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης. Εάν ο αριθμός των Αδιάθετων Μετοχών δεν επαρκεί για την πλήρη ικανοποίηση της ζήτησης από τους Δικαιούχους, τότε αυτοί θα ικανοποιηθούν αναλογικά με βάση τον αριθμό των Αδιάθετων Μετοχών που θα έχουν ζητήσει και μέχρι την πλήρη εξάντληση της ζήτησης. Εφόσον, μετά τα ανωτέρω, υπολείπονται Αδιάθετες Μετοχές, το Διοικητικό Συμβούλιο δικαιούται να τις διαθέσει κατά την κρίση του, όπως ορίζει το άρθρο 26 παρ. 4 του Ν.4548/2018. Σε κάθε περίπτωση, αν η κάλυψη του μετοχικού κεφαλαίου δεν είναι πλήρης, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα αυξηθεί μέχρι το ποσό της τελικής κάλυψης, κατ' άρθρο 28 παρ. 2 Ν.4548/2018.

Τα Δικαιώματα Προεγγραφής δεν είναι μεταβιβάσιμα και δεν θα τυγχάνουν διαπραγμάτευσης στο Χρηματιστήριο Αθηνών ή σε άλλη οργανωμένη αγορά. Τα Δικαιώματα Προεγγραφής θα ασκούνται κατά την περίοδο άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης (βλέπε κατωτέρω ενότητα 4.4 «ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΣΚΗΣΗΣ ΤΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΠΡΟΕΓΓΡΑΦΗΣ» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Η καταβολή της Αύξησης πρέπει να πραγματοποιηθεί εντός τεσσάρων (4) μηνών από την ημερομηνία καταχώρισης της απόφασης της Ε.Γ.Σ. της 09.05.2019 στο Γ.Ε.ΜΗ., ήτοι έως την 16.11.2019.

Επίσης, η Ε.Γ.Σ. της 09.05.2019 των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε την τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της σχετικά με το μετοχικό της κεφάλαιο, όπως αυτό θα διαμορφωθεί μετά την ολοκλήρωση της παρούσας Αύξησης.

Η Τιμή Διάθεσης των Νέων Μετοχών δύναται να είναι ανώτερη της χρηματιστηριακής τιμής της μετοχής της Εταιρείας κατά το χρόνο αποκοπής του δικαιώματος προτίμησης ή άλλο κρίσιμο κατά τις ισχύουσες διατάξεις χρόνο.

Η Ε.Γ.Σ. της 09.05.2019 εξουσιοδότησε το Διοικητικό Συμβούλιο για την περαιτέρω εξειδίκευση και την οριστικοποίηση των λοιπών όρων της Αύξησης, καθώς και για τον καθορισμό της προθεσμίας καταβολής της Αύξησης εντός των χρονικών ορίων του άρθρου 20 του Ν.4548/2018, την διεκπεραίωση των απαιτούμενων ενεργειών για την εισαγωγή των νέων μετοχών προς διαπραγμάτευση στο Χ.Α. και, γενικά, να προβεί σε οποιαδήποτε ενέργεια, προς υλοποίηση των αποφάσεων της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης επί του παρόντος θέματος και την ολοκλήρωση της Αύξησης.

Επίσης, η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε, ότι στην περίπτωση που μετά τα ανωτέρω, δεν καλυφθεί εξ ολοκλήρου το ποσό της Αύξησης, το μετοχικό της κεφάλαιο θα αυξηθεί μέχρι του ποσού της τελικής κάλυψης.

	Οι Νέες Μετοχές που θα προκύψουν από την παραπάνω Αύξηση θα έχουν δικαίωμα λήψης μερίσματος (περιλαμβανομένων τυχόν προμερισμάτων) από την τρέχουσα διαχειριστική χρήση και εφεξής (βλέπε και ενότητα Γ7 του παρόντος Περιληπτικού Σημειώματος).																																																																				
E.4 Περιγραφή τυχόν συμφερόντων που επηρεάζουν σημαντικά την έκδοση/προσφορά περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων συμφερόντων	Δεν συντρέχει.																																																																				
E.5 Όνομα του προσώπου ή της οντότητας που προσφέρεται να πωλήσει την κινητή αξία. Συμφωνίες υποχρεωτικής διακράτησης: ενδιαφερόμενα μέρη και περίοδος υποχρεωτικής διακράτησης	Δεν συντρέχει.																																																																				
E.6 Ποσό και ποσοστό της άμεσης μείωσης της διασποράς που προκύπτει από την προσφορά. Εάν η προσφορά εγγραφής γίνεται σε υφιστάμενους μετόχους, να αναφερθεί το ποσό και το ποσοστό της άμεσης μείωσης της διασποράς εάν οι μέτοχοι αυτοί δεν εγγράψουν τη νέα προσφορά	<p>Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας, σύμφωνα με το μετοχολόγιο της 28.06.2019, με τις εξής παραδοχές: i) Η Αύξηση θα καλυφθεί πλήρως, ii) Όλοι οι υφιστάμενοι μέτοχοι θα συμμετάσχουν και θα ασκήσουν πλήρως τα δικαιώματα προτίμησής τους (βλέπε ενότητα Β.6 του παρόντος Περιληπτικού Σημειώματος).</p> <table border="1" data-bbox="497 1055 1492 1391"> <thead> <tr> <th colspan="5">Σενάριο 1</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">Μέτοχοι</th> <th colspan="2">Πριν την Αύξηση (μετοχολόγιο της 28.06.2019)</th> <th colspan="2">Μετά την Αύξηση</th> </tr> <tr> <th>Αριθμός Μετοχών</th> <th>% επί του συνόλου των Μετοχών</th> <th>Αριθμός Μετοχών</th> <th>% επί του συνόλου των Μετοχών</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wert Red S.à.r.l.</td> <td>45.177.669</td> <td>55,99%</td> <td>61.122.728</td> <td>55,99%</td> </tr> <tr> <td>ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Τράπεζα</td> <td>31.787.803</td> <td>39,39%</td> <td>43.007.027</td> <td>39,39%</td> </tr> <tr> <td>Λοιποί Μέτοχοι (<5%)</td> <td>3.725.181</td> <td>4,62%</td> <td>5.039.952</td> <td>4,62%</td> </tr> <tr> <td>ΣΥΝΟΛΟ</td> <td>80.690.653</td> <td>100,00%</td> <td>109.169.707</td> <td>100,00%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.</p> <p>Στον πίνακα που ακολουθεί, παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας, σύμφωνα με το μετοχολόγιο της 28.06.2019, με τις εξής παραδοχές: i) η Wert Red S.à.r.l. θα ασκήσει πλήρως τα δικαιώματα προτίμησης της και τα δικαιώματα προεγγραφής που της αναλογούν, ii) η Τράπεζα Πειραιώς θα ασκήσει πλήρως τα δικαιώματα προτίμησης αλλά όχι τα δικαιώματα προεγγραφής που της αναλογούν, iii) Οι Λοιποί Μέτοχοι δεν θα συμμετάσχουν στην Αύξηση και δεν θα ασκήσουν τα δικαιώματα προτίμησής τους.</p> <table border="1" data-bbox="497 1727 1492 2027"> <thead> <tr> <th colspan="5">Σενάριο 2</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">Μέτοχοι</th> <th colspan="2">Πριν την Αύξηση (μετοχολόγιο της 28.06.2019)</th> <th colspan="2">Μετά την Αύξηση</th> </tr> <tr> <th>Αριθμός Μετοχών</th> <th>% επί του συνόλου των Μετοχών</th> <th>Αριθμός Μετοχών</th> <th>% επί του συνόλου των Μετοχών</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wert Red S.à.r.l.</td> <td>45.177.669</td> <td>55,99%</td> <td>62.437.499</td> <td>57,19%</td> </tr> <tr> <td>ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Τράπεζα</td> <td>31.787.803</td> <td>39,39%</td> <td>43.007.027</td> <td>39,39%</td> </tr> <tr> <td>Λοιποί Μέτοχοι (<5%)</td> <td>3.725.181</td> <td>4,62%</td> <td>3.725.181</td> <td>3,41%</td> </tr> <tr> <td>ΣΥΝΟΛΟ</td> <td>80.690.653</td> <td>100,00%</td> <td>109.169.707</td> <td>100,00%</td> </tr> </tbody> </table>	Σενάριο 1					Μέτοχοι	Πριν την Αύξηση (μετοχολόγιο της 28.06.2019)		Μετά την Αύξηση		Αριθμός Μετοχών	% επί του συνόλου των Μετοχών	Αριθμός Μετοχών	% επί του συνόλου των Μετοχών	Wert Red S.à.r.l.	45.177.669	55,99%	61.122.728	55,99%	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Τράπεζα	31.787.803	39,39%	43.007.027	39,39%	Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	3.725.181	4,62%	5.039.952	4,62%	ΣΥΝΟΛΟ	80.690.653	100,00%	109.169.707	100,00%	Σενάριο 2					Μέτοχοι	Πριν την Αύξηση (μετοχολόγιο της 28.06.2019)		Μετά την Αύξηση		Αριθμός Μετοχών	% επί του συνόλου των Μετοχών	Αριθμός Μετοχών	% επί του συνόλου των Μετοχών	Wert Red S.à.r.l.	45.177.669	55,99%	62.437.499	57,19%	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Τράπεζα	31.787.803	39,39%	43.007.027	39,39%	Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	3.725.181	4,62%	3.725.181	3,41%	ΣΥΝΟΛΟ	80.690.653	100,00%	109.169.707	100,00%
Σενάριο 1																																																																					
Μέτοχοι	Πριν την Αύξηση (μετοχολόγιο της 28.06.2019)		Μετά την Αύξηση																																																																		
	Αριθμός Μετοχών	% επί του συνόλου των Μετοχών	Αριθμός Μετοχών	% επί του συνόλου των Μετοχών																																																																	
Wert Red S.à.r.l.	45.177.669	55,99%	61.122.728	55,99%																																																																	
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Τράπεζα	31.787.803	39,39%	43.007.027	39,39%																																																																	
Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	3.725.181	4,62%	5.039.952	4,62%																																																																	
ΣΥΝΟΛΟ	80.690.653	100,00%	109.169.707	100,00%																																																																	
Σενάριο 2																																																																					
Μέτοχοι	Πριν την Αύξηση (μετοχολόγιο της 28.06.2019)		Μετά την Αύξηση																																																																		
	Αριθμός Μετοχών	% επί του συνόλου των Μετοχών	Αριθμός Μετοχών	% επί του συνόλου των Μετοχών																																																																	
Wert Red S.à.r.l.	45.177.669	55,99%	62.437.499	57,19%																																																																	
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Τράπεζα	31.787.803	39,39%	43.007.027	39,39%																																																																	
Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	3.725.181	4,62%	3.725.181	3,41%																																																																	
ΣΥΝΟΛΟ	80.690.653	100,00%	109.169.707	100,00%																																																																	

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή..

Σημειώνεται ότι τα παραπάνω σενάρια είναι υποθετικά και βασίζονται σε παραδοχές που ενδεχομένως να μην επαληθευτούν.

Αναφορικά με την πρόθεση των βασικών μετόχων να συμμετάσχουν στην παρούσα Αύξηση βλέπε και ενότητα Β.6 του παρόντος Περιληπτικού Σημειώματος.

Σημειώνεται ότι, τα μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών ή εποπτικών οργάνων της Εταιρείας δήλωσαν εγγράφως ότι δεν προτίθενται να εγγραφούν στην παρούσα Αύξηση, πλην του κ. Τάσου Καζίνου ο οποίος προτίθεται να ασκήσει πλήρως τα δικαιώματα προτίμησης που αναλογούν στις μετοχές που κατέχει καθώς και την προεγγραφή προκειμένου να αποκτήσει αναλογικά τυχόν αδιάθετες μετοχές και του κ. Jeremy Greenlalgħ ο οποίος προτίθεται να αποκτήσει μέχρι 15.000 μετοχές είτε συμμετέχοντας στην αύξηση μέσω αγοράς δικαιωμάτων προτίμησης και εξάσκηση αυτών είτε με απευθείας κτήση μετοχών.

Η Εταιρεία δηλώνει ότι δεν γνωρίζει να υπάρχει άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο πλην των Wert Red S.à.r.l. και ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, το οποίο να κατέχει ποσοστό μεγαλύτερο ή ίσο του 5% του συνόλου των κοινών μετοχών της, κατά την 28.06.2019, πέραν των όσων παρατίθενται στον ανωτέρω πίνακα.

Ε.7 Εκτιμώμενα Έξοδα που Χρεώνονται στον Επενδυτή από τον Εκδότη ή τον Προσφέροντα	Δεν υφίστανται έξοδα που χρεώνονται στον επενδυτή από τη Εταιρεία.
---	--

2 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

Η επένδυση στις μετοχές της Εταιρείας υπόκειται σε μια σειρά κινδύνων. Μαζί με τις λοιπές πληροφορίες που περιέχονται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο, συμπεριλαμβανομένων των οικονομικών καταστάσεων και των σχετικών επεξηγήσεών τους, οι δυνητικοί επενδυτές θα πρέπει να εξετάσουν προσεκτικά τους παράγοντες κινδύνου που περιγράφονται κατωτέρω πριν επενδύσουν στις μετοχές της Εταιρείας.

Οι κίνδυνοι και αβεβαιότητες που περιγράφονται παρακάτω αποτελούν εκείνους(-ες) που η Διοίκηση της Εταιρείας γνωρίζει και θεωρεί ότι σχετίζονται με την επένδυση στις μετοχές της κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου και αφορούν ειδικά την Εταιρεία, τον Όμιλο της ή την επιχειρηματική της δραστηριότητα και τον κλάδο που δραστηριοποιείται. Εάν επέλθει οποιοδήποτε από τα γεγονότα ή οποιαδήποτε από τις αβεβαιότητες που περιγράφονται παρακάτω, ενδέχεται να υπάρξουν ουσιώδεις δυσμενείς επιπτώσεις για την Εταιρεία ή/και τον Όμιλο, τα αποτελέσματά τους, τη χρηματοοικονομική τους θέση και εν γένει την οικονομική τους κατάσταση και την ικανότητα διανομής μερισμάτων και αντίστοιχα να μειωθούν, η αξία και η τιμή διαπραγμάτευσης των Κοινών και των Νέων Μετοχών, με αποτέλεσμα να χαθεί το σύνολο ή μέρος της αξίας της επένδυσης στις Μετοχές.

Σημειώνεται ότι η σειρά παράθεσης των κινδύνων είναι φθίνουσα όσον αφορά στην πιθανότητα πραγματοποίησης του καθενός από αυτούς αλλά δεν παραπέμπει σε διαφοροποίησή τους όσον αφορά στη βαρύτητά τους.

2.1 ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΤΟΝ ΚΛΑΔΟ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΝΔΕΧΕΤΑΙ ΝΑ ΕΠΗΡΕΑΣΟΥΝ ΤΙΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ, ΤΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ, ΤΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΤΙΣ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΟΥΣ

Σημαντικό τμήμα του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου είναι εκμισθωμένο σε δύο μισθωτές, με αποτέλεσμα ο Όμιλος να είναι εκτεθειμένος σε πιθανή καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των συγκεκριμένων μισθώσεων, γεγονός το οποίο ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα και τα αποτελέσματά του

Την 31.12.2018 οι δύο μεγαλύτεροι μισθωτές της Εταιρείας ήταν η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ (7 ακίνητα - 7 μισθώσεις) και ο Όμιλος Inditex (2 ακίνητα - 4 μισθώσεις), τα μισθώματα από τους οποίους αντιστοιχούσαν στο 30,0% και 12,6% αντίστοιχα, επί των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων (βλέπε ενότητα 3.6.3 «Αντικείμενο Δραστηριότητας του Ομίλου»). Ως εκ τούτου τα εισοδήματα του Ομίλου εξαρτώνται σημαντικά από την οικονομική κατάσταση των δύο εταιρειών ενώ δεν μπορεί να υπάρξει καμία διασφάλιση ότι οποιοσδήποτε από αυτούς τους μισθωτές δεν θα ζητήσει την επαναδιαπραγμάτευση των μισθώσεων με δυσμενέστερους όρους για την Εταιρεία και τον Όμιλο.

Ειδικότερα όσον αφορά την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, σημειώνεται ότι κατέχει το 39,39% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και αποτελεί βασικό μισθωτή. Κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, οι αξιολογήσεις της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ από τους οίκους πιστοληπτικής αξιολόγησης S&P Rating Services, Moody's και Fitch είναι «B-», «Caa2» και

«CCC» αντίστοιχα. Οποιαδήποτε μείωση στην πιστοληπτική ικανότητά της θα μπορούσε να αυξήσει το κόστος διατραπεζικού δανεισμού, να περιορίσει την πρόσβασή της στις αγορές κεφαλαίων και να δημιουργήσει απαιτήσεις για παροχή περαιτέρω εξασφαλίσεων στις συμβάσεις που έχει συνάψει. Σε περίπτωση που τα αποτελέσματα και η χρηματοοικονομική κατάσταση της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ επιδεινωθούν σημαντικά, ενδέχεται να επηρεασθεί η δυνατότητα της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ να ανταποκριθεί στις συμβατικές της υποχρεώσεις έναντι της Εταιρείας, με αποτέλεσμα να επηρεαστούν αρνητικά τα κέρδη της Εταιρείας και του Ομίλου.

Περαιτέρω οι ελληνικές τράπεζες, συμπεριλαμβανομένης της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, μειώνουν τον αριθμό των καταστημάτων εξαιτίας του ρυθμιστικού πλαισίου, της ανάπτυξης τραπεζικών εργασιών μέσω διαδικτύου και των μεταβαλλόμενων καταναλωτικών συνηθειών. Τα ανωτέρω ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα ο Όμιλος να υποστεί απώλεια εσόδων από ενοίκια, σε περίπτωση που η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ καταγγείλει τη μίσθωση κάποιων εκ των καταστημάτων της που μισθώνει από τον Όμιλο ή οι εν λόγω μισθώσεις λήξουν και δεν ανανεωθούν, μέχρις ότου τα ακίνητα αυτά εκμισθωθούν εκ νέου ή ο Όμιλος να υποστεί σημαντικές δαπάνες, όπως έξοδα συντήρησης μη εκμισθωμένων ακινήτων ή έξοδα ανακαίνισης, συμπεριλαμβανομένης της ενδεχόμενης μετατροπής σε εμπορικά καταστήματα, το οποίο θα μπορούσε να επηρεάσει ουσιωδώς αρνητικά τη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση, τα λειτουργικά αποτελέσματα και τις προοπτικές της Εταιρείας και του Ομίλου. Σημειώνεται, πως η Τράπεζα Πειραιώς έχει μηδενικό υπόλοιπο οφειλών καθώς εξοφλεί τις υποχρεώσεις της εγκαίρως.

Επιπλέον, τυχόν επίτευξη, μέσω δικαστικών ενεργειών, αναπροσαρμογής (μείωσης) των μισθωμάτων ή ακόμα και καταγγελία των μισθώσεων από τους εν λόγω μισθωτές, σε συνδυασμό με πιθανή αδυναμία εξεύρεσης, έγκαιρα και με εύλογους εμπορικούς όρους, κατάλληλων νέων μισθωτών, ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά τη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση, τα λειτουργικά αποτελέσματα και τις προοπτικές της Εταιρείας και του Ομίλου.

Ενδέχεται ο Όμιλος να μην είναι σε θέση να ανανεώσει τις μισθώσεις που λήγουν ή καταγγέλλονται πρόωρα από τον μισθωτή ή να επανεκμισθώσει κενούς χώρους εγκαίρως και με ελκυστικούς όρους. Αν ένα σημαντικό μέρος του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου παραμείνει κενό για μεγάλο χρονικό διάστημα, το εισόδημα του Ομίλου από ενοίκια μπορεί να επηρεαστεί ουσιωδώς με ενδεχόμενη δυσμενή επίπτωση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου

Το ποσοστό του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας το οποίο δεν ήταν μισθωμένο κατά την 31.12.2018 ανερχόταν σε 6,0% της μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας. Δεν μπορεί να υπάρξει καμία διαβεβαίωση ότι το ως άνω ποσοστό δεν θα αυξηθεί στο μέλλον λόγω αγοράς κενών χώρων, λόγω λήξης είτε λόγω πρόωρης καταγγελίας μίσθωσης από υφιστάμενους μισθωτές είτε στη βάση συνδρομής σπουδαίου λόγου για την καταγγελία είτε άνευ σπουδαίου λόγου, σύμφωνα με τους όρους της οικείας σύμβασης μίσθωσης. Ενδεικτικά στοιχεία για τη διάρκεια και λήξη των μισθώσεων αναφέρονται στην ενότητα 3.6.6 «Συνοπτική περιγραφή των ακινήτων της Εταιρείας την 31.12.2018» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Επίσης, υφίσταται κίνδυνος συγκέντρωσης του χαρτοφυλακίου εκ του γεγονότος ότι τα τρία μεγαλύτερα ακίνητα, σε όρους αποτίμησης 31.12.2018, αντιστοιχούν σε ποσοστό 31,4% των

συνολικών επενδύσεων σε ακίνητα της 31.12.2018. Αν κάποιο από τα συγκεκριμένα ακίνητα ή ένα σημαντικό μέρος του χαρτοφυλακίου του Ομίλου παραμείνει κενό για μεγάλο χρονικό διάστημα ή ο Όμιλος δεν έχει τη δυνατότητα να ανανεώσει μισθώσεις που λήγουν ή να επανεκμισθώσει κενούς χώρους έγκαιρα ή με ελκυστικούς όρους, το εισόδημα του Ομίλου από μισθώματα μπορεί να επηρεαστεί ουσιαστικά αρνητικά. Επιπρόσθετα, η αξία μεταπώλησης κάποιου ακινήτου μπορεί να μειωθεί, επειδή η αγοραία αξία ενός ακινήτου εξαρτάται κυρίως από το ύψος των μισθωμάτων που μπορεί να αποφέρει.

Ο Όμιλος είναι αντιμέτωπος με τον ανταγωνισμό στην αγορά ακινήτων και την άντληση κεφαλαίων, γεγονός που δύναται να έχει σημαντική αρνητική επίδραση στην ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου του, την ικανότητά του να εξασφαλίζει έγκαιρα και με ικανοποιητικό ύψος μισθωμάτων, μισθωτές για τα ακίνητα που αγοράζει, αλλά και τη διατήρηση των υπάρχοντων μισθωτών με συνέπεια ενδεχόμενη δυσμενή επίπτωση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου

Κατά τη διαδικασία ανεύρεσης μισθωτών και απόκτησης ακινήτων, ο Όμιλος ανταγωνίζεται μεγάλους θεσμικούς επενδυτές και άλλες εταιρείες χαρτοφυλακίου ακινήτων, περιλαμβανομένων μεγάλων, εύρωστων, έμπειρων διεθνών φορέων είτε μέσω άμεσων επενδύσεων είτε μέσω συνεργασιών με Έλληνες επενδυτές και διαχειριστές κεφαλαίων. Οι εν λόγω συνεργασίες έχουν το πλεονέκτημα του συνδυασμού της γνώσης της τοπικής αγοράς με τους οικονομικούς πόρους και τη ρευστότητα των διεθνών επενδυτών. Οι ανταγωνιστές ενδέχεται να έχουν καλύτερη πρόσβαση και ενημέρωση για επενδυτικές ευκαιρίες σε σχέση με τον Όμιλο και να εντοπίσουν ακίνητα τα οποία ο Όμιλος δεν θα μπορέσει να εντοπίσει ή να υποβάλουν ανταγωνιστικές προσφορές, αυξάνοντας με τον τρόπο αυτό το τίμημα που η Εταιρεία ή και οι θυγατρικές της θα πρέπει να πληρώσει, προκειμένου να αποκτήσει υποψήφια ακίνητα.

Ακόμη, οι ανταγωνιστές ενδέχεται να έχουν υψηλότερη ανοχή στον κίνδυνο, διαφορετική εκτίμηση κινδύνου ή πρόσβαση σε διαφορετικές πηγές χρηματοδότησης, κάτι το οποίο είναι πιθανό να τους επιτρέψει να αξιολογήσουν έναν ευρύτερο αριθμό επενδύσεων βασιζόμενοι σε διαφορετικές παραδοχές.

Ο ανταγωνισμός στην αγορά ακινήτων ενδέχεται επίσης να έχει σημαντική αρνητική επίδραση στην ικανότητα του Ομίλου να εξασφαλίσει έγκαιρα και με ικανοποιητικό ύψος μισθωμάτων μισθωτές για τα ακίνητα που αγοράζει, αλλά και στη διατήρηση των υπάρχοντων μισθωτών.

Επιπλέον, λόγω των οικονομικών συνθηκών, ενδέχεται ο Όμιλος να αντιμετωπίσει δυσκολίες στην άντληση περαιτέρω κεφαλαίων για την ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου του. Οι ανταγωνιστές ενδέχεται να προσπαθήσουν επίσης να αντλήσουν κεφάλαια από τις αγορές, κάτι το οποίο ενδέχεται να μειώσει τα προς άντληση διαθέσιμα κεφάλαια για τον Όμιλο.

Τα ανωτέρω ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά τη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση, τα λειτουργικά αποτελέσματα και τις προοπτικές της Εταιρείας και του Ομίλου.

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε διακυμάνσεις στη ζήτηση και προσφορά ακινήτων στις αγορές στις οποίες δραστηριοποιείται, γεγονός που ενδέχεται να επηρεάσει ουσιαστικά την

επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου

Ο Όμιλος επενδύει σε ακίνητη περιουσία η οποία θα του αποφέρει, σύμφωνα με την επενδυτική του πολιτική, συγκεκριμένες μελλοντικές αποδόσεις βάσει εκτιμήσεων που πραγματοποιούνται τη χρονική στιγμή της απόκτησης. Οι εν λόγω εκτιμήσεις ωστόσο ενδέχεται να μην επαληθευτούν, με αποτέλεσμα οι πραγματικές αποδόσεις να είναι χαμηλότερες από τις προσδοκώμενες στις οποίες βασίστηκε η επενδυτική απόφαση.

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε διακυμάνσεις της αγοράς ακινήτων, η οποία είναι κυκλική και επηρεάζεται από τη γενικότερη κατάσταση της οικονομίας, ωστόσο η πρόβλεψη της χρονικής στιγμής επέλευσης των μεταβολών είναι αβέβαιη. Οι αξίες των ακινήτων ενδέχεται να συρρικνωθούν περισσότερο από ενδεχόμενη αποτυχία προσαρμογής της χώρας στο καθεστώς ενισχυμένης εποπτείας μετά το τέλος του τρίτου Προγράμματος Οικονομικής Προσαρμογής και εξαιτίας της πολιτικής αβεβαιότητας και αστάθειας. Επιπλέον, πέραν του γενικότερου οικονομικού κλίματος, τα επίπεδα μισθωμάτων μπορεί να επηρεαστούν από παράγοντες όπως η αυξημένη προσφορά ακινήτων, περιλαμβανομένων των ακινήτων υπό ανέγερση τα οποία δεν έχουν ολοκληρωθεί, η πτώση της ζήτησης για μίσθωση χώρων, η περιορισμένη διαθεσιμότητα πιστώσεων και οι νομοθετικές μεταβολές, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών με τη χρήση ακίνητης περιουσίας, το πολεοδομικό καθεστώς και τη φορολογία. Όλοι οι προαναφερόμενοι παράγοντες βρίσκονται εκτός της σφαίρας επιρροής του Ομίλου, και δύνανται να οδηγήσουν τους επενδυτές στην αναθεώρηση της ελκυστικότητας της κατοχής ακινήτων ως επενδυτικού προϊόντος. Η πτώση τιμών στην αγορά των ακινήτων επιτείνει επίσης τη χαμηλή ρευστότητα, συρρικνώνοντας τις πηγές χρηματοδότησης και μειώνοντας τον αριθμό των επενδυτών που ενδιαφέρονται για την αγορά ακινήτων, προκαλώντας περαιτέρω πτώση των τιμών.

Οι προαναφερόμενοι παράγοντες μπορεί να έχουν ουσιαστικό αντίκτυπο στη δυνατότητα του Ομίλου να διατηρήσει τα επίπεδα πληρότητας. Τυχόν χαμηλή πληρότητα θα επηρεάσει ουσιαστικά αρνητικά τα εισοδήματα της Εταιρείας και του Ομίλου από μισθώματα με συνέπεια αυτά να συρρικνωθούν και η αξία αποτίμησης των ακινήτων του Ομίλου να απομειωθεί, κάτι που θα έχει αρνητικό αντίκτυπο στην κερδοφορία του.

Η έλλειψη εμπορευσιμότητας των ακινήτων μπορεί να επηρεάσει αρνητικά την επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου

Ακίνητα στα οποία έχει επενδύσει ο Όμιλος ή ενδεχομένως να επενδύσει μελλοντικά, ενδέχεται να έχουν μικρή εμπορευσιμότητα. Η έλλειψη εμπορευσιμότητας μπορεί να επηρεάσει δυσμενώς την ικανότητα του Ομίλου να διαφοροποιήσει το χαρτοφυλάκιο του ή να διαθέσει ή να ρευστοποιήσει μέρος του χαρτοφυλακίου του εγκαίρως και σε ικανοποιητικές τιμές προκειμένου να ανταποκριθεί στις αλλαγές των συνθηκών της οικονομίας και της αγοράς ακινήτων, γεγονός που ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά τη χρηματοοικονομική θέση, την αποτίμηση των ακινήτων και τα οικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου, καθώς και τη χρηματιστηριακή αξία των μετοχών της Εταιρείας ή την ικανότητά της να καταβάλει το αναμενόμενο μέρισμα στους μετόχους της.

Το θεσμικό πλαίσιο που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π. ενδέχεται να περιορίσει την ικανότητα του Ομίλου να αγοράζει ή να πωλεί ακίνητα, γεγονός που θα επηρέαζε αρνητικά την επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου

Σύμφωνα με την Ελληνική νομοθεσία και το θεσμικό και κανονιστικό πλαίσιο που διέπει τις Ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π., το τίμημα που καταβάλλεται ή εισπράττεται από την Α.Ε.Ε.Α.Π. για την απόκτηση ή την εκποίηση της ακίνητης περιουσίας, επιτρέπεται να είναι υψηλότερο ή χαμηλότερο αντιστοίχως μέχρι 5% από την αξία τους, όπως αυτή προσδιορίζεται από πιστοποιημένους εκτιμητές. Οι παραπάνω περιορισμοί θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά την ικανότητα του Ομίλου να αγοράζει και να πωλεί ακίνητα κατά τρόπο που να συνάδει με την επενδυτική στρατηγική του Ομίλου.

Η αποτίμηση της αξίας της ακίνητης περιουσίας παρουσιάζει διακυμάνσεις που ενδέχεται να επηρεάσουν την Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV) του Ομίλου. Ενδεχόμενες σημαντικές αρνητικές μεταβολές της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας θα επηρεάσουν αρνητικά τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου

Ο Όμιλος διεξάγει αποτιμήσεις της αξίας των ακινήτων προς απόκτηση. Ο νόμος που διέπει τη λειτουργία των Α.Ε.Ε.Α.Π. απαιτεί την αποτίμηση όλων των περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου την 30^η Ιουνίου και την 31^η Δεκεμβρίου κάθε έτους. Η εκτίμηση της αξίας των ακινήτων και των επενδύσεων που σχετίζονται με ακίνητη περιουσία, είναι εγγενώς υποκειμενική εξαιτίας της περιορισμένης δυνατότητας ρευστοποίησής τους, των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών κάθε ακινήτου, όπως μεταξύ άλλων, της τοποθεσίας, των προσδοκώμενων εσόδων από μισθώματα καθώς και της μεθόδου αποτίμησης .

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί διεθνώς αποδεκτές μεθόδους αποτίμησης, οι οποίες μπορεί να στηρίζονται σε πληροφορίες που δεν είναι άμεσα διαθέσιμες και ενδέχεται να μεταβάλλονται σημαντικά, ακόμα και μέσα σε σχετικά σύντομο χρονικό διάστημα. Οποιαδήποτε τέτοια αποτίμηση υπόκειται σε κάποιο βαθμό υποκειμενικότητας και βασίζεται σε μεθοδολογίες και συμπεράσματα που ενδέχεται να αποδειχθούν ανακριβή, ιδιαίτερα σε περιόδους έντονης μεταβλητότητας, χαμηλού όγκου τρεχουσών συναλλαγών ή περιορισμένης δυνατότητας δανεισμού στην αγορά ακινήτων. Για τους λόγους αυτούς, η πραγματική εμπορική αξία της ακίνητης περιουσίας του Ομίλου ενδέχεται να είναι μικρότερη από την αποτιμηθείσα. Επιπλέον, σημειώνεται ότι παρ' ότι μικρός αριθμός ιδιωτικών οργανισμών ξεκίνησε κατά τα τελευταία έτη να δημοσιεύει ερευνητικά και στατιστικά στοιχεία αναφορικά με την αγορά ακινήτων στην Ελλάδα, το εύρος των στοιχείων είναι αρκετά μικρό και τείνει να είναι λιγότερο συνεπές σε σχέση με άλλες ώριμες αγορές ακινήτων, κυρίως λόγω της σχετικά μικρής περιόδου κατά την οποία έχουν δημοσιευτεί τα δεδομένα αυτά, της περιορισμένης πρόσβασης σε δημόσια και ιδιωτικά δεδομένα, καθώς και της έλλειψης δημοσίων αρχείων αναφορικά με τις τιμές πώλησης ακινήτων. Η σχετική έλλειψη ερευνών και στατιστικών στοιχείων στην Ελλάδα, καθώς και η έλλειψη κεντρικού συστήματος μητρώου ακινήτων, ενδέχεται να οδηγήσουν σε ανακριβή αποτίμηση της αξίας των ακινήτων, κάτι που θα έχει αρνητική επίπτωση στα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου.

Επιπλέον, ο Όμιλος υποχρεούται να ορίζει τον ανεξάρτητο εκτιμητή σε ετήσια βάση, κάτι που ενδέχεται να προκαλέσει διακυμάνσεις στην Καθαρή Αξία Ενεργητικού του, καθώς η εκτίμηση της αξίας της ιδιοκτησίας μπορεί να διαφέρει μεταξύ εκτιμητών. Επιπροσθέτως,

οποιοσδήποτε αποτιμήσεις, αντικατοπτρίζουν μόνο εκτιμώμενη αξία κατά την ημερομηνία διεξαγωγής τους, ενώ μεταβολές που λαμβάνουν χώρα στην αγορά μεταγενέστερα, ενδέχεται να προκαλέσουν διακυμάνσεις της αξίας.

Περαιτέρω, ο Όμιλος μπορεί να προβεί όχι μόνο σε άμεσες επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία, αλλά και σε αποκτήσεις οντοτήτων που έχουν υπό την κυριότητά τους ακίνητη περιουσία. Στις περιπτώσεις αυτές, η αξία της οντότητας ή της επενδυτικής δομής ενδέχεται να μην είναι η ίδια με την αξία της υποκείμενης σε αυτήν ιδιοκτησίας, εξαιτίας διάφορων λόγων, όπως για παράδειγμα φορολογικών, περιβαλλοντικών, ενδεχόμενων συμβατικών ή άλλων υποχρεώσεων, ή ακόμη δομικών παραμέτρων. Ως αποτέλεσμα των παραπάνω, δεν είναι δυνατόν να υπάρξει οποιαδήποτε διαβεβαίωση σχετικά με το γεγονός ότι η αξία των επενδύσεων που έγιναν μέσω αυτών των δομών θα αντανakλά πιστά και πλήρως την αξία της υποκείμενης, σε αυτές, ιδιοκτησίας.

Αυτοί οι παράγοντες μπορούν να οδηγήσουν σε σημαντικές αλλαγές στους φόρους που καταβάλλει ο Όμιλος ανά έτος, καθώς επίσης και αλλαγές στην αντίληψη της αγοράς για την αξία της Εταιρείας και επομένως στην αξία των μετοχών της.

Τυχόν δυσμενείς αλλαγές και μεταβολές στις φορολογικές διατάξεις που εφαρμόζονται στις Α.Ε.Ε.Α.Π. ή στην ερμηνεία αυτών, ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά την επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου

Για τη φορολόγηση της Εταιρείας ως Α.Ε.Ε.Α.Π., εφαρμόζονται οι ειδικές φορολογικές διατάξεις του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999 που ισχύουν και απαλλάσσεται του φόρου εισοδήματος για τα εισοδήματα από κινητές αξίες γενικά του εσωτερικού ή του εξωτερικού, πλην μερισμάτων ημεδαπής, που αποκτά μη υποκείμενα σε παρακράτηση φόρου.

Η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανομένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα και υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στους εξαμηνιαίους πίνακες επενδύσεων της. Ο οφειλόμενος φόρος κάθε εξαμήνου δεν μπορεί να είναι μικρότερος του 0,375% του μέσου όρου των επενδύσεων της, πλέον των διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές. Σε ενδεχόμενο σημαντικής αύξησης του επιτοκίου παρέμβασης της ΕΚΤ θα επέλθει και αύξηση στο φορολογικό συντελεστή του Ομίλου με άμεσο αποτέλεσμα την επιβάρυνση της κερδοφορίας του Ομίλου.

Επιπλέον οι Α.Ε.Ε.Α.Π. εξαιρούνται από την καταβολή φόρου υπεραξίας κατά την μεταβίβαση ακινήτων και μετοχών θυγατρικών τους εταιριών.

Τυχόν αλλαγές στη φορολογική νομοθεσία της Ελλάδας, όπως π.χ. οι αλλαγές βάσει του Ν. 4389/2016 (αλλαγή συντελεστή συμπληρωματικού φόρου ΕΝΦΙΑ από 2,5% σε 5,5% (σε ισχύ από την 01.01.2016) στα ακίνητα που δεν ιδιοχρησιμοποιούν και 1,0% στα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούνται, κ.ά.) ή της Ευρωπαϊκής Ένωσης, μπορεί να αντισταθμίσουν τα οφέλη που απολαμβάνει ο Όμιλος δυνάμει του φορολογικού καθεστώτος ως Α.Ε.Ε.Α.Π. καθώς και να επηρεαστούν οι αξίες των επενδύσεων του. Σε περίπτωση που επέλθει αρνητική μεταβολή στο φορολογικό καθεστώς του Ομίλου, ενδέχεται να επηρεαστούν αρνητικά τα

χρηματοοικονομικά και λειτουργικά αποτελέσματα, καθώς και το καθαρό ποσό των μερισμάτων που διανέμεται στους μετόχους.

Δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι η Εταιρεία θα είναι σε θέση να καταβάλει ή να συνεχίσει να καταβάλλει μέρισμα ή ότι τα μερίσματα αυτά θα αυξηθούν με το χρόνο

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία περί Α.Ε.Α.Π., το ελάχιστο υποχρεωτικά ετήσιο διανεμητέο μέρισμα στους μετόχους δεν μπορεί να είναι μικρότερο του 50% των ετήσιων καθαρών κερδών της Εταιρείας. Η Εταιρεία με αποφάσεις των Γενικών Συνελεύσεων των μετόχων της, δεν έχει καταβάλει μέρισμα για τις χρήσεις 2017-2018, λόγω του γεγονότος ότι τα κέρδη προήλθαν από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες. Υπάρχουν πολλοί παράγοντες που μπορούν να επηρεάσουν τη δυνατότητα, το χρόνο καταβολής και το ύψος του μερίσματος προς τους μετόχους. Το ποσό που διατίθεται ως μέρισμα επηρεάζεται από πολλούς παράγοντες και μεταβλητές, όπως η δυνατότητα της Εταιρείας να αγοράζει ακίνητα με καλές αποδόσεις και το επίπεδο των λειτουργικών της εξόδων.

Επιπρόσθετα, το κόστος εξυπηρέτησης πιθανών χρηματοδοτήσεων που ενδέχεται να λάβει η Εταιρεία στο μέλλον θα μπορούσε να μειώσει το μέρισμα στους μετόχους της Εταιρείας ή ακόμα και να οδηγήσει σε απόφαση μη διανομής μερίσματος. Τα προς διανομή καθαρά κέρδη της Εταιρείας μειώνονται λόγω μείωσης της αξίας του χαρτοφυλακίου βάσει αποτίμησης. Αλλαγές στις οικονομικές συνθήκες, αυξήσεις στα επιτόκια ή/και χρηματοδοτικούς όρους που επιβάλλουν οι δανειστές της θα μπορούσαν να προκαλέσουν την αύξηση του κόστους των υφιστάμενων ή/και μελλοντικών χρηματοδοτήσεων σε σχέση με τα έσοδα που αποφέρουν τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας.

Το ποσό που διατίθεται στην πραγματικότητα ως μέρισμα, μπορεί να διαφέρει σημαντικά από τυχόν εκτιμήσεις. Δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι η Εταιρεία θα είναι σε θέση να καταβάλει ή να συνεχίσει να καταβάλλει μέρισμα ή ότι τα μερίσματα αυτά θα αυξηθούν με το χρόνο. Ούτε υπάρχουν εγγυήσεις ότι τα μισθώματα από τα ακίνητα θα αυξάνονται, ή ότι οι μελλοντικές αγορές ακινήτων θα αυξήσουν το ποσό που θα είναι διαθέσιμο για την καταβολή μερίσματος προς τους μετόχους.

Τα ανωτέρω ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά την αξία και την τιμή διαπραγμάτευσης των Κοινών και των Νέων Μετοχών της Εταιρείας.

Η εφαρμογή των πλεονεκτημάτων του νόμου των Α.Ε.Α.Π. για την Εταιρεία εξαρτάται από τη συμμόρφωσή της με ορισμένες απαιτήσεις. Πιθανή αδυναμία συμμόρφωσης με αυτές ενδέχεται να οδηγήσει σε απώλεια των πλεονεκτημάτων του ειδικού φορολογικού πλαισίου που εφαρμόζεται για τον Όμιλο και σε ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου

Η φορολόγηση της Εταιρείας και των θυγατρικών της, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 2778/1999, τελεί υπό την προϋπόθεση ότι η Εταιρεία λειτουργεί ως εταιρεία αδειοδοτημένη σύμφωνα με το συγκεκριμένο νόμο. Αν μελλοντικά η Εταιρεία ή οι θυγατρικές της σταματήσουν να συμμορφώνονται με συγκεκριμένες απαιτήσεις (ενδεικτικά: επενδύσεις σε συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία, πηγές εσόδων, υποχρεωτική διανομή συγκεκριμένου ελάχιστου ποσοστού των κερδών της), ενδέχεται να απωλέσει τα πλεονεκτήματα του ειδικού

φορολογικού πλαισίου που ισχύει για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. και ενδεχομένως να απαιτηθεί να καταβάλει φόρους που θα έπρεπε να είχαν πληρωθεί από την Εταιρεία και τις θυγατρικές της ως εάν δεν ενέπιπτε στο καθεστώς των Α.Ε.Ε.Α.Π.

Μη εφαρμογή του ειδικού φορολογικού πλαισίου θα έχει αρνητικά αποτελέσματα τόσο στους άμεσους όσο και στους έμμεσους φόρους στους οποίους θα υπόκειται ο Όμιλος και θα επηρεάσει τη ρευστότητα και τη χρηματοοικονομική θέση του, στο βαθμό που θα χρειαστεί να επαναυπολογίσει το φόρο εισοδήματος για το εισόδημα που αποκτήθηκε τα προηγούμενα φορολογικά έτη και το οποίο θα έπρεπε να είχε φορολογηθεί σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις περί φορολόγησης εισοδήματος εταιρειών και το γενικό φορολογικό συντελεστή φόρου εισοδήματος εταιρειών. Οποιοδήποτε από τα ανωτέρω μπορεί να επηρεάσει αρνητικά τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου καθώς και τις αποδόσεις που θα έχουν οι επενδυτές του.

Η Εταιρεία οφείλει να συμμορφώνεται με περίπλοκη και εκτενή νομοθεσία, περιλαμβανομένων κανονισμών και νόμων που σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία και τη νομοθεσία που εφαρμόζεται στους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων. Τυχόν αδυναμία συμμόρφωσης ενδέχεται να επηρεάσει δυσμενώς την επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας και του Ομίλου

Η Εταιρεία υποχρεούται να τηρεί την ελληνική και ευρωπαϊκή νομοθεσία και κανόνες, καθώς και τους νόμους οποιασδήποτε δικαιοδοσίας στην οποία έχει περιουσιακά στοιχεία, οι οποίοι νόμοι, μεταξύ άλλων, σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία, τη χρήση γης, την ανάπτυξη ακινήτων, τον πολεοδομικό σχεδιασμό, την υγεία, την ασφάλεια και την περιβαλλοντική συμμόρφωση. Επιπλέον, κάποια από τα ακίνητα περιουσιακά στοιχεία στα οποία επενδύει ενδέχεται να υπόκεινται σε συγκεκριμένους νόμους και κανονισμούς εφαρμοστέους στα ακίνητα αυτά. Οι νόμοι και κανονισμοί αυτοί παρέχουν συχνά ευρεία διακριτική ευχέρεια στις διοικητικές αρχές. Επιπροσθέτως, αυτοί οι νόμοι και κανονισμοί μπορεί να τροποποιηθούν (κάποιοι μάλιστα με αναδρομική ισχύ), γεγονός που ενδέχεται, μεταξύ άλλων, να επηρεάσει αρνητικά τις υπάρχουσες εγκρίσεις ανάπτυξης, το κόστος κυριότητας περιουσιακών αγαθών, την αξία των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας και τα έσοδα μίσθωσης. Οι τροποποιήσεις αυτές ενδέχεται επίσης να επηρεάσουν αρνητικά τη δυνατότητα της Εταιρείας να χρησιμοποιήσει την περιουσία της όπως είχε αρχικά σχεδιαστεί και να προκαλέσουν αύξηση των εξόδων, προκειμένου να διασφαλισθεί η συμμόρφωση με τους νέους νόμους και κανόνες, έξοδα που δύνανται να μην μπορούν να ανακτηθούν από τους μισθωτές.

Η Εταιρεία έχει επίσης αδειοδοτηθεί ως Οργανισμός Εναλλακτικών Επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση σύμφωνα με το Ν. 4209/2013 (ο οποίος ενσωμάτωσε στο ελληνικό δίκαιο την Οδηγία 2011/61/ΕΚ σχετικά με τους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων) και με την ιδιότητά της αυτή, είναι υποχρεωμένη να συμμορφώνεται με διάφορες απαιτήσεις αναφορικά με την οργανωτική της διάρθρωση και να υιοθετεί συγκεκριμένους κανόνες και διαδικασίες σε τομείς όπως η διαχείριση κινδύνων, θέματα σύγκρουσης συμφερόντων, αποτιμήσεις, κανονιστική συμμόρφωση, εσωτερικό έλεγχο και αμοιβές προσωπικού, καθώς και να συμμορφώνεται με υποχρεώσεις αναφορικά με τα κεφάλαιά της. Οι υποχρεώσεις αυτές είναι πιθανό να αυξήσουν τα τρέχοντα έξοδα της Εταιρείας προκειμένου να είναι ενήμερη και να συμμορφώνεται με τη σχετική νομοθεσία, και τυχόν αδυναμία συμμόρφωσης

ή/και πλημμελής συμμόρφωση ενδέχεται να επηρεάσει δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

Οι νόμοι και οι κανόνες για την χωροταξική και περιβαλλοντική προστασία καθώς και οι αλλαγές σε αυτούς θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά την επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου

Ο Όμιλος υπόκειται σε χωροταξικούς και περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς. Δεν υπάρχουν εγγυήσεις πως οι δραστηριότητες του Ομίλου θα είναι πάντοτε σε πλήρη συμμόρφωση με όλους τους εφαρμοστέους κανόνες ή ότι δεν θα υπάρξουν νέοι κανόνες που θα μπορούσαν να περιορίσουν τις υφιστάμενες δραστηριότητες του Ομίλου ή τη μελλοντική του ανάπτυξη. Τυχόν τροποποιήσεις σε υφιστάμενους νόμους, πρότυπα και κανονισμούς ή πιο αυστηρή εφαρμογή αυτών, ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά τη χρηματοοικονομική θέση και τα οικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου. Επίσης, οι αποφάσεις των πολεοδομικών αρχών ενδέχεται να επηρεαστούν από τυχόν πολιτικές, τοπικές και άλλες παραμέτρους πέραν των όσων προβλέπονται από τη νομοθεσία και το κανονιστικό πλαίσιο που διέπουν τη χωροταξία. Επιπλέον, τα αρμόδια δικαστήρια ενδέχεται να αναθεωρήσουν ή και να ακυρώσουν τυχόν αποφάσεις. Τέλος, δεν υπάρχουν εγγυήσεις πως η υφιστάμενη Ελληνική νομοθεσία ή τυχόν μελλοντικές αναθεωρήσεις της δεν θα υποχρεώσουν τον Όμιλο να αναλάβει πρόσθετα έξοδα που θα επηρεάσουν δυσμενώς τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του, γεγονός που θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς τη χρηματοοικονομική θέση και τα οικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου.

Επιπλέον, ο Όμιλος βάσει των νόμων, κανόνων και προτύπων για την περιβαλλοντική προστασία, μπορεί να ευθύνεται για την καταβολή σημαντικού κόστους απομάκρυνσης ή αποκατάστασης των συνεπειών από επικίνδυνες ή τοξικές ουσίες που υπάρχουν επί, υπό ή εντός της ακίνητης περιουσίας. Σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία, ενδέχεται να θεμελιώνεται ευθύνη του ιδιοκτήτη ανεξαρτήτως αν εκείνος γνώριζε ή όχι, ή ήταν υπεύθυνος ή όχι για την ύπαρξη τέτοιων επιβλαβών ή τοξικών ουσιών. Τα παραπάνω πιθανώς να επηρεάσουν αρνητικά τη δυνατότητα του Ομίλου να κατασκευάσει, διαχειριστεί, πωλήσει, μισθώσει ή και να δανειστεί κάνοντας χρήση ως εξασφάλιση την ακίνητη περιουσία. Οι κανονισμοί για την περιβαλλοντική προστασία μπορούν να επιβάλλουν περιορισμούς στον τρόπο χρήσης ενός ακινήτου ή στις επιτρεπόμενες επαγγελματικές δραστηριότητες, και λόγω των περιορισμών αυτών μπορεί να προκύψουν σημαντικές δαπάνες ή να παρεμποδιστεί η σύναψη συμβάσεων μίσθωσης με υποψήφιους μισθωτές που μπορεί να επηρεάζονται από τους νόμους και τους κανονισμούς αυτούς. Σε περίπτωση μη συμμόρφωσης, οι περιβαλλοντικοί νόμοι και κανόνες προβλέπουν την επιβολή προστίμων και κυρώσεων τα οποία μπορεί να επιβληθούν από κρατικούς φορείς, τοπικές αρχές ή, σε ορισμένες περιπτώσεις, από ορισμένα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου. Επιπλέον, τρίτοι ενδέχεται να ζητήσουν αποζημίωση από τον Όμιλο για σωματική βλάβη ή για βλάβη περιουσίας που σχετίζεται με τυχόν έκθεση σε επιβλαβείς ουσίες. Επιπρόσθετα, ενδέχεται ο Όμιλος να επωμιστεί με έξοδα υπεράσπισης έναντι απαιτήσεων αποζημίωσης για να συμμορφωθεί με κανονιστικές απαιτήσεις σχετικές με την περιβαλλοντική προστασία, για να αφαιρέσει επιβλαβείς ουσίες από τα ακίνητα ή για να ικανοποιήσει απαιτήσεις για σωματική βλάβη. Η παρουσία τέτοιων ουσιών ή η αδυναμία αποκατάστασης τυχόν ζημιών που έχουν προκαλέσει οι ουσίες αυτές, μπορεί επίσης να

επηρεάσει δυσμενώς την ικανότητα του Ομίλου να πωλήσει ή να μισθώσει συγκεκριμένα ακίνητα.

Δεν μπορεί να υπάρξει καμία διαβεβαίωση ότι το κόστος της συμμόρφωσης με την περιβαλλοντική νομοθεσία, τους κανονισμούς της Ευρωπαϊκής Ένωσης, τους νόμους και τις απαιτήσεις για την προστασία του περιβάλλοντος, της υγείας, της ασφάλειας και του πολεοδομικού σχεδιασμού, δεν συνεπάγεται πρόσθετες μελλοντικές δαπάνες που θα μπορούσαν να επηρεάσουν δυσμενώς τη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση, τα λειτουργικά αποτελέσματα και τις προοπτικές του Ομίλου.

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε κινδύνους που σχετίζονται με τις πολιτικές και οικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα, καθώς και με τις γενικότερες εξελίξεις στη χώρα, οι οποίοι ενδέχεται να έχουν σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας και του Ομίλου

Η Εταιρεία έχει συσταθεί ως ανώνυμη εταιρεία επενδύσεων ακίνητης περιουσίας, είναι εισηγμένη στο Χ.Α. και η έδρα της βρίσκεται στην Ελλάδα. Η Εταιρεία κατέχει ακίνητα μόνο στην Ελλάδα, ως εκ τούτου, μεταβολές στις οικονομικές και πολιτικές συνθήκες στην Ελλάδα επηρεάζουν άμεσα την επιχειρηματική της δραστηριότητα.

Κατά τη διάρκεια των τελευταίων ετών, το Ελληνικό Δημόσιο, για να αντιμετωπίσει τις δυσκολίες που προέρχονταν από συσσωρευμένες δημοσιονομικές ανισορροπίες και το υψηλό δημόσιο χρέος, δεσμεύτηκε να λάβει διαρθρωτικά μέτρα που αποσκοπούν στην αποκατάσταση της ανταγωνιστικότητας και την προώθηση της οικονομικής ανάπτυξης της χώρας, στο πλαίσιο υπογραφής διαδοχικών Προγραμμάτων Οικονομικής Προσαρμογής που συμφωνήθηκαν με τους Θεσμούς (Ευρωπαϊκή Επιτροπή, Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, Διεθνές Νομισματικό Ταμείο) και τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Σταθερότητας.

Τα Προγράμματα Οικονομικής Προσαρμογής ολοκληρώθηκαν στις 20 Αυγούστου 2018 με υπό όρους ελάφρυνση του δημοσίου χρέους της χώρας, και η χώρα εισήλθε σε καθεστώς ενισχυμένης εποπτείας από το καλοκαίρι του 2018. Τα ανωτέρω ενδέχεται να μην είναι επαρκή για την επίτευξη της οικονομικής ανάκαμψης και ανάπτυξης της χώρας που απαιτείται προκειμένου να επιλυθούν τα βασικά προβλήματα της Ελληνικής Οικονομίας, όπως η ανεργία και η ανταγωνιστικότητα.

Το Ελληνικό Δημόσιο πρόβη πρόσφατα στην έκδοση ομολόγου πενταετούς διάρκειας συνολικού ύψους € 2,5 δις με σημαντική υπερκάλυψη του προσφερόμενου ποσού από την συγκεντρωθείσα ζήτηση. Ωστόσο, τυχόν αδυναμία του Ελληνικού Δημοσίου να διασφαλίσει μελλοντικά την κάλυψη χρηματοδοτικών αναγκών του από τις διεθνείς αγορές (ή την κάλυψη των αναγκών αυτών με εύλογο κόστος χρηματοδότησης) για λόγους που σχετίζονται με την εξέλιξη της δημοσιονομικής κατάστασης της ελληνικής οικονομίας (δεδομένου του υψηλότατου δείκτη χρέος/ΑΕΠ) ή/και με τις εξελίξεις στις διεθνείς αγορές κεφαλαίου, ενδεχομένως να επιφέρει σημαντικές επιπτώσεις στη σταθερότητα της ελληνικής οικονομίας καθώς και το ύψος των σχετικών καταναλωτικών και κεφαλαιουχικών δαπανών. Επιπροσθέτως, τυχόν κοινωνικές εντάσεις που συνδέονται με τη λιτότητα και άλλες πτυχές της υλοποίησης των νέων διευθετήσεων που επιβάλλονται σε σειρά ζητημάτων οικονομικού και κοινωνικού χαρακτήρα, ενδεχομένως να δημιουργήσουν συνθήκες πολιτικής αστάθειας και κατ' επέκταση αβεβαιότητας στην οικονομία.

Σημειώνεται επίσης ότι το 2019 αποτελεί έτος διεξαγωγής εκλογικών αναμετρήσεων, περιλαμβανομένων εθνικών εκλογών, οι οποίες συνήθως επιφέρουν υψηλότερη αβεβαιότητα για τις πολιτικές συνθήκες και ενδέχεται να επηρεάσουν την οικονομική δραστηριότητα και τις επενδυτικές αποφάσεις.

Ακόμη και αν το Ελληνικό Δημόσιο υλοποιήσει τις δεσμεύσεις που έχει αναλάβει, η ελληνική οικονομία μπορεί να μην καταφέρει να επιτύχει την ανάπτυξη που απαιτείται και να βελτιωθούν οι συνθήκες για άμεσες ξένες επενδύσεις, οι οποίες θα συμβάλουν στην ενίσχυση της οικονομίας και τέλος να μην επιτευχθεί η χρηματοδότηση του Ελληνικού Δημοσίου από τις διεθνείς χρηματαγορές με ικανοποιητικούς όρους. Επιπλέον, ανεξάρτητα από την πορεία υλοποίησης των δεσμεύσεων που έχει αναλάβει η χώρα, η ελληνική οικονομία θα συνεχίσει να επηρεάζεται από τον πιστωτικό κίνδυνο άλλων χωρών της Ευρωπαϊκής Ένωσης, την πιστοληπτική ικανότητα των αντισυμβαλλόμενων διεθνώς και τις επιπτώσεις που προκύπτουν από τις αλλαγές του ευρωπαϊκού θεσμικού πλαισίου, οι οποίες ενδέχεται να συμβάλουν στη διατήρηση της αβεβαιότητας των επενδυτών σχετικά με την ικανότητα της Ελλάδος να τηρήσει τις οικονομικές και διαρθρωτικές, μεταξύ άλλων, δεσμεύσεις της.

Οποιαδήποτε μελλοντική περαιτέρω επιδείνωση των οικονομικών ή και πολιτικών συνθηκών στη χώρα, αλλά και σε ευρωπαϊκό ή/και διεθνές επίπεδο, θα μπορούσε να έχει δυσμενείς επιπτώσεις στην ελληνική οικονομία και την εγχώρια οικονομική δραστηριότητα, η οποία ενδέχεται να έχει αρνητική επίδραση στα έσοδα και κατ' επέκταση τα οικονομικά αποτελέσματα καθώς και τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας και του Ομίλου.

Τέτοιου είδους δυσμενείς μακροοικονομικές εξελίξεις και άλλα γεγονότα εκτός της σφαίρας επιρροής της Εταιρείας και σε ορισμένες περιπτώσεις εκτός του ελέγχου της ελληνικής κυβέρνησης, μπορούν να έχουν σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, επηρεάζοντας τον κλάδο των ακινήτων, και κατ' επέκταση ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας και του Ομίλου με τρόπο που δεν μπορεί επί του παρόντος να προβλεφθεί επακριβώς.

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε κινδύνους που σχετίζονται με το μακροοικονομικό περιβάλλον καθώς και τις γεωπολιτικές εξελίξεις, τόσο σε επίπεδο Ευρωζώνης όσο και σε παγκόσμιο επίπεδο και ενδέχεται να επηρεαστεί ουσιωδώς αρνητικά η επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα και η χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας και του Ομίλου καθώς και η αποτίμηση των μετοχών της στο Χ.Α.

Η πολυετής κρίση δημόσιου χρέους πολλών χωρών της Ευρωζώνης, όπως η Ελλάδα και η Ιταλία, έχει εγείρει αβεβαιότητα σχετικά με τη σταθερότητα και τη συνολική κατάσταση της Ευρωζώνης. Η ανησυχία για την κρίση δημόσιου χρέους της Ευρωζώνης και την έναρξη των διαδικασιών αποχώρησης του Ηνωμένου Βασιλείου από την Ευρωπαϊκή Ένωση, θα μπορούσε να επιδεινωθεί και ενδέχεται να οδηγήσει στην επαναφορά των εθνικών νομισμάτων σε μία ή περισσότερες χώρες της Ευρωζώνης ή, στην περίπτωση ιδιαίτερα δύσκολων συνθηκών, στην εγκατάλειψη του Ευρώ ως κοινού νομίσματος.

Οποιαδήποτε μελλοντική περαιτέρω επιδείνωση των οικονομικών και πολιτικών συνθηκών σε χώρες μέλη της Ευρωζώνης, της Ε.Ε. ή και άλλων ισχυρών οικονομιών παγκοσμίως, θα μπορούσε να έχει δυσμενείς επιπτώσεις στην ελληνική οικονομία και, συνεπώς, θα επιβράδυνε την εγχώρια οικονομική δραστηριότητα, με συνέπεια τη μείωση της ζήτησης των

μισθωτών για ακίνητα και του επιπέδου των μισθωμάτων, η οποία θα επηρεάσει αρνητικά την αξία του χαρτοφυλακίου του Ομίλου και, κατ' επέκταση, την ικανότητα του να εξασφαλίζει ρευστότητα, με αποτέλεσμα να επηρεαστεί ουσιαστικά αρνητικά η επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα και η χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας και του Ομίλου καθώς και η αποτίμηση των μετοχών της στο Χ.Α.

Ο Όμιλος για την αποτελεσματικότητα των επιχειρηματικών του δραστηριοτήτων βασίζεται στην ικανότητα και εξειδίκευση των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής και των ανώτερων στελεχών του. Τυχόν απώλεια υπηρεσιών οποιουδήποτε εξ αυτών, θα μπορούσε να έχει αρνητικό αντίκτυπο στις επιχειρηματικές δραστηριότητες, τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας και του Ομίλου

Ο Όμιλος για την υλοποίηση των επενδυτικών του στόχων εξαρτάται από τη συνεισφορά, εμπειρία και τεχνογνωσία των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής του και των ανώτερων διευθυντικών στελεχών του. Τυχόν αποχώρηση των παραπάνω στελεχών (λόγω απόλυσης ή παραίτησης) θα μπορούσε να έχει αρνητικό αντίκτυπο στις επιχειρηματικές δραστηριότητες του Ομίλου, τη χρηματοοικονομική του θέση και τα οικονομικά του αποτελέσματα. Ο Όμιλος ενδέχεται να μην είναι σε θέση να βρει άμεσα έμπειρο προσωπικό που θα αντικαταστήσει τους αποχωρήσαντες. Ειδικότερα, η μετακίνηση ενός ανώτερου διευθυντικού στελέχους σε κάποιον ανταγωνιστή, θα μπορούσε να επηρεάσει αρνητικά την ανταγωνιστική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου στην ελληνική αγορά ακινήτων. Επίσης, η επιτυχής δραστηριότητα του Ομίλου εξαρτάται και από την ικανότητά του να προσελκύει και να διατηρεί καταρτισμένο προσωπικό.

Ο Όμιλος ενδέχεται να υποστεί ουσιώδεις ζημιές που υπερβαίνουν τυχόν ασφαλιστική αποζημίωση ή από γεγονότα που έλαβαν χώρα και για τα οποία δεν δύναται να ασφαλιστεί, γεγονός που θα είχε αρνητική επίδραση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου

Τα ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου μπορεί να υποστούν υλικοτεχνικές ζημιές εξαιτίας:

- φυσικών καταστροφών (σεισμοί, πυρκαγιές, πλημμύρες κ.ά.). Η πιθανότητα καταστροφής ή ζημίας από σεισμούς στην Ελλάδα είναι γενικά υψηλότερη από ότι σε άλλες περιοχές της Ευρώπης. Αυτά τα περιστατικά θα μπορούσαν να προκαλέσουν ζημιές ή να καταστρέψουν τα ακίνητα του Ομίλου
- τρομοκρατικών ενεργειών κι άλλων πράξεων βίας (εμπρησμοί, διαδηλώσεις, τρομοκρατικές επιθέσεις κ.ά.), που οδηγούν σε ζημιές (συμπεριλαμβανομένης της απώλειας μισθωμάτων), οι οποίες ενδέχεται να μην αποζημιώνονται πλήρως από την παρεχόμενη ασφάλιση.

Επιπρόσθετα, για ορισμένα είδη κινδύνου (όπως κίνδυνος πολέμου και σεισμού κατά τη διάρκεια τεχνικών εργασιών) διατίθεται περιορισμένη κάλυψη. Το κόστος τέτοιου είδους ασφάλισης ενδέχεται να είναι απαγορευτικό σε σύγκριση με το συγκεκριμένο κίνδυνο. Ο πληθωρισμός, οι αλλαγές στους πολεοδομικούς κώδικες και τα διατάγματα, περιβαλλοντικές παράμετροι και άλλοι παράγοντες, μπορεί επίσης να έχουν ως αποτέλεσμα τη μη επάρκεια ασφαλιστικών αποζημιώσεων για να επισκευαστεί ή αντικατασταθεί η πληγείσα ιδιοκτησία. Περαιτέρω, στην ασφαλιστική αγορά ενδέχεται στο μέλλον να παύσει να είναι διαθέσιμη η

κάλυψη, μερική ή ολική, ορισμένων κινδύνων έναντι των οποίων η Εταιρεία είναι προς το παρόν ασφαλισμένη.

Επίσης, ο Όμιλος μπορεί να παραμείνει υπεύθυνος για κάθε δανειακή του υποχρέωση ή εν γένει χρηματοοικονομική υποχρέωσή του σε σχέση με τη συγκεκριμένη ιδιοκτησία. Παρότι τα ακίνητα του Ομίλου είναι ασφαλισμένα έναντι των κινδύνων που προβλέπονται στην απόφαση 7/259/19.12.2002 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, εάν ο Όμιλος υποστεί κάποια ανασφάλιστη ζημία πέραν του ορίου ασφάλισης, ενδέχεται να απωλέσει μέρος του κεφαλαίου που επένδυσε στο πληγέν ακίνητο, καθώς και τα μελλοντικά έσοδα που αναμενόταν να έχει από το συγκεκριμένο ακίνητο. Επιπρόσθετα, μπορεί να καταστεί υπεύθυνος για την αποκατάσταση ζημιών που θα προκληθούν από ανασφάλιστους κινδύνους. Σημαντικές ζημίες από ανασφάλιστους κινδύνους δύναται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση, τα λειτουργικά αποτελέσματα και τις προοπτικές του Ομίλου.

Επιπλέον, τυχόν επιθέσεις ή ένοπλες συγκρούσεις ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα αυξημένη μεταβλητότητα ή ζημία στην ελληνική και παγκόσμια χρηματαγορά και οικονομία. Οι αρνητικές χρηματοοικονομικές συνθήκες ενδέχεται να επηρεάσουν την ικανότητα των μισθωτών να πληρώνουν τα μισθώματα και συνεπώς να επηρεαστούν ουσιωδώς αρνητικά η επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα και η χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας και του Ομίλου.

Οι θέσεις και τα συμφέροντα των βασικών μετόχων της Εταιρείας ενδέχεται να δημιουργήσουν καταστάσεις σύγκρουσης συμφερόντων με ενδεχόμενο να επηρεαστεί ουσιωδώς αρνητικά η επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα και η χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου

Την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, η Wert Red S.à.r.l. κατέχει το 55,99% και η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ το 39,39% των μετοχών της Εταιρείας. Η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ είναι ο βασικός μισθωτής της Εταιρείας δυνάμει συμβάσεων μίσθωσης οι οποίες έχουν συναφθεί με όρους αγοράς και ως εκ τούτου δημιουργούνται δυνητικοί κίνδυνοι σύγκρουσης συμφερόντων. Μελλοντικά, η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ενδέχεται να προτείνει την τροποποίηση των όρων μίσθωσης με τρόπο που μπορεί να έρχεται σε σύγκρουση με τα συμφέροντα της Εταιρείας. Τυχόν τροποποίηση των μισθώσεων με την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ για όσο χρόνο η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ αποτελεί συνδεδεμένο μέρος υπόκειται σε περιορισμούς με βάση το άρθρο 99 του Ν. 4548/2018 και πιο συγκεκριμένα, μεταξύ άλλων, απαιτείται σχετική έγκριση από το αρμόδιο εταιρικό όργανο της Εταιρείας. Αναφορικά με το πώς αναμένεται να διαμορφωθούν τα ποσοστά συμμετοχής μετά την ολοκλήρωση της παρούσας Αύξησης, λαμβάνοντας υπόψη συγκεκριμένες παραδοχές, βλέπε ενότητα 4.10 «ΜΕΙΩΣΗ ΔΙΑΣΠΟΡΑΣ (DILUTION)» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Υπό το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, ενδέχεται να της επιβληθούν περιορισμοί, οι οποίοι, μεταξύ άλλων, αφορούν στην κεφαλαιακή επάρκεια, τη φερεγγυότητα, τη ρευστότητα και τη συγκέντρωση κινδύνου. Δεν μπορεί να υπάρξει διαβεβαίωση, ότι τα συμφέροντα της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ θα συμπίπτουν με τα συμφέροντα της Εταιρείας ή ότι η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ θα λειτουργήσει με τρόπο, που είναι προς το συμφέρον των υπολοίπων μετόχων.

Επίσης, δε δύναται να υπάρξει διαβεβαίωση, ότι τα συμφέροντα της Wert Red S.à.r.l. θα συμβαδίζουν με τα συμφέροντα της Εταιρείας ή ότι η Wert Red S.à.r.l. θα δρα προς το συμφέρον των υπολοίπων μετόχων.

Πιθανές συγκρούσεις των συμφερόντων των βασικών μετόχων της Εταιρείας με την τελευταία ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά τη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση, τα λειτουργικά αποτελέσματα και τις προοπτικές της Εταιρείας και του Ομίλου.

Η Εταιρεία ενδέχεται να μην είναι σε θέση να ολοκληρώσει την επενδυτική της στρατηγική και να αποτύχει να ενσωματώσει τις εξαγορές με επιτυχία. Συγκεκριμένα οποιαδήποτε καθυστέρηση ή αδυναμία να ενσωματωθούν επιτυχώς νέες αποκτήσεις στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας ενδέχεται να έχει αρνητική επίδραση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση της και τις προοπτικές της Εταιρείας και του Ομίλου

Ο Όμιλος σκοπεύει να χρησιμοποιήσει τα αντληθέντα κεφάλαια για νέες επενδύσεις σε ακίνητα, κατά πλειοψηφία σε γεωγραφικές περιοχές υψηλής εμπορικότητας και προβολής. Παρόλα αυτά, ο Όμιλος δεν μπορεί να εγγυηθεί ότι θα προκύψουν κατάλληλες επενδυτικές ευκαιρίες και μπορεί να επηρεαστεί αρνητικά από τυχόν καθυστέρηση ή αδυναμία ανεύρεσης κατάλληλων επενδύσεων με βάση την επενδυτική στρατηγική που έχει χαράξει. Ειδικότερα, ο Όμιλος μπορεί να επηρεαστεί αρνητικά από τυχόν καθυστέρηση στην ανεύρεση ή από τυχόν αδυναμία εξεύρεσης υψηλής ποιότητας κτιρίων με σύγχρονες υποδομές που βρίσκονται σε περιοχές υψηλής εμπορικότητας και ακινήτων με ελκυστικές αποδόσεις. Επιπλέον, λόγω του ανταγωνισμού, ο Όμιλος ενδέχεται να μην μπορεί να εντοπίσει ακίνητα που πληρούν τα επενδυτικά του κριτήρια.

Παρά το γεγονός ότι η στρατηγική των επενδύσεων της Εταιρείας στοχεύει σε περιορισμένο αριθμό επιλεκτικών αποκτήσεων στην Ελλάδα, η επέκταση του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας μέσω αποκτήσεων σε νέες κατηγορίες ακίνητης περιουσίας, όπως τουριστικά ακίνητα, ενδέχεται να ενέχει δυσκολίες κατά την ενσωμάτωσή τους στο χαρτοφυλάκιο.

Οι εν λόγω αποκτήσεις ενδέχεται να απαιτούν πρόσθετη ή δυσανάλογη συγκέντρωση προσοχής της Διοίκησης της Εταιρείας.

Άλλοι παράγοντες που ενδέχεται να επηρεάσουν την επιτυχή ενσωμάτωση των αποκτήσεων περιλαμβάνουν την ικανότητα να ολοκληρωθούν ταχέως οι κατασκευές ή ανακαινίσεις (όπου είναι απαραίτητο προκειμένου να μεγιστοποιηθούν τα έσοδα) και τη διαχείριση διαφορετικών τύπων μισθωτικών συμβάσεων, αυξημένου πλήθους μισθωτών, διαφορετικών ή/και νέων τύπων λειτουργικών εξόδων σε σχέση με τα ακίνητα, κ.λπ. Οποιαδήποτε καθυστέρηση ή αδυναμία να ενσωματωθούν επιτυχώς οι αποκτήσεις ειδικότερα ακινήτων που είναι σε περιοχές ή υπάγονται σε κατηγορίες ακινήτων διαφορετικές από τις υφιστάμενες στο χαρτοφυλάκιο του Ομίλου, ενδέχεται να έχει σημαντική αρνητική επίδραση στη λειτουργία και τη μελλοντική χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας και του Ομίλου.

Επιπλέον, ο Όμιλος κατά την ανάλυση μιας επένδυσης αγοράς ενός ακινήτου, χρησιμοποιεί παραδοχές για τον προσδιορισμό της μελλοντικής αναμενόμενης απόδοσης του ακινήτου. Σε περίπτωση που το ακίνητο αυτό δεν αποδώσει την προσδοκώμενη απόδοση βάσει, μεταξύ

άλλων, των παραδοχών του αναμενόμενου ποσοστού πληρότητας και του ύψους των μισθωμάτων, ο Όμιλος δεν θα έχει πετύχει την αναμενόμενη απόδοση που είχε αρχικά εκτιμήσει. Συνεπώς, εάν ένας ικανός αριθμός νέων ακινήτων δεν προσφέρουν τις αναμενόμενες αποδόσεις, ενδέχεται να επέλθει σημαντική αρνητική επίδραση στα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις προοπτικές της Εταιρείας και του Ομίλου.

Ενδέχεται να υπάρχουν δυσανάλογες αυξήσεις στα λειτουργικά και λοιπά έξοδα της Εταιρείας σε σχέση με την αύξηση του μεγέθους του χαρτοφυλακίου της, με συνέπεια πιθανή αρνητική επίδραση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου

Τα λειτουργικά και λοιπά έξοδα της Εταιρείας και του Ομίλου ενδέχεται να αυξηθούν, χωρίς την αντίστοιχη αύξηση των εσόδων από μισθώματα ή τη μετακύληση στους μισθωτές λειτουργικών και λοιπών εξόδων. Οι παράγοντες που ενδέχεται να αυξήσουν τα λειτουργικά και άλλα έξοδα περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων: αλλαγές στη νομοθεσία, τους κανονισμούς ή τις κυβερνητικές πολιτικές περιλαμβανομένων αυτών που σχετίζονται με τη φορολόγηση ακίνητης περιουσίας (αναφορικά με τις αλλαγές στο φορολογικό πλαίσιο βλέπε ανωτέρω παράγοντα κινδύνου «Τυχόν δυσμενείς αλλαγές και μεταβολές στις φορολογικές διατάξεις που εφαρμόζονται στις Α.Ε.Ε.Α.Π. ή στην ερμηνεία αυτών ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά τα χρηματοοικονομικά και λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου»), αυξήσεις σε εργοδοτικές εισφορές, αυξήσεις στα τέλη και τα ασφάλιστρα, απρόβλεπτες αυξήσεις στο κόστος συντήρησης ακινήτων, φθορές και ελαττώματα που χρήζουν αποκατάστασης, δημιουργώντας απρόβλεπτες κεφαλαιουχικές δαπάνες. Τέτοιου είδους αυξήσεις θα μπορούσαν να επηρεάσουν δυσμενώς και ουσιαστικά τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου και τη δυνατότητα της Εταιρείας να διανείμει μέρισμα στους μετόχους της.

Επιπλέον, ο Όμιλος βαρύνεται με κόστη που σχετίζονται με την απόκτηση ακίνητης περιουσίας, περιλαμβανομένων των εξόδων των αποτιμήσεων, της χρηματοδότησης και των νομικών ενεργειών. Το ποσό των εξόδων αυτών εξαρτάται μεταξύ άλλων από την τοποθεσία της ακίνητης περιουσίας, τη δομή της συναλλαγής, τους αντισυμβαλλομένους κ.ά. Πολλά από αυτά τα κόστη βαρύνουν τον Όμιλο πριν από την αγορά ακινήτων. Αν ο Όμιλος, επιβαρυνθεί με αυτά τα κόστη για συναλλαγές που δεν ολοκληρωθούν, θα υπάρξει αρνητική επίπτωση στα αποτελέσματά του καθότι τα εν λόγω ποσά δεν θα ανακτηθούν.

Ο έλεγχος σχετικά με την απόκτηση ενός ακινήτου ενδέχεται να μην εντοπίσει όλους τους κινδύνους που συνδέονται με το εν λόγω ακίνητο και τις σχετικές υποχρεώσεις, με ενδεχόμενο αποτέλεσμα η επένδυση να έχει ουσιαστική αρνητική επίδραση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου

Πριν την απόκτηση κάποιου νέου ακινήτου από την Εταιρεία ή θυγατρική της, πραγματοποιείται ενδελεχής έλεγχος (νομικός και τεχνικός). Οι υπό απόκτηση ιδιοκτησίες ενδέχεται να φέρουν αφανή σημαντικά ελαττώματα, συμπεριλαμβανομένων ελαττωμάτων που δύναται να εντοπιστούν μόνο μετά από εργασίες που επηρεάζουν την κατάσταση των σχετικών ιδιοκτησιών. Περαιτέρω, ο έλεγχος σχετικά με την πολεοδομική κατάσταση ενδέχεται να μην αποκαλύψει πάντοτε ελαττώματα σχετικά με πολεοδομικές αδειοδοτήσεις. Σε περίπτωση που δεν εντοπιστούν οι τυχόν υφιστάμενοι κίνδυνοι ή δεν εκτιμηθεί επαρκώς η

έκταση τους καθώς και τυχόν υποχρεώσεις που συνδέονται με την εκάστοτε επένδυση, ο Όμιλος ενδέχεται να αναλάβει υποχρεώσεις τις οποίες δεν θα έχει προϋπολογίσει, όπως ελαττώματα στους τίτλους ιδιοκτησίας, αδυναμία έκδοσης αδειών που θα καθιστούν αδύνατη τη χρήση της σχετικής ιδιοκτησίας σύμφωνα με τον αρχικό σχεδιασμό, περιβαλλοντικά, δομικά ή λειτουργικά ελαττώματα ή υποχρεώσεις που απαιτούν διευθέτηση. Ως αποτέλεσμα, ενδέχεται να αποκτηθούν ιδιοκτησίες που δεν θα μπορούν να χρησιμοποιηθούν όπως αναμενόταν, γεγονός που ενδέχεται να έχει ουσιώδη αρνητική επίδραση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.

Ο Όμιλος ενδέχεται να αντιμετωπίσει επιτοκιακό και πιστωτικό κίνδυνο που συνδέεται με τον υφιστάμενο και με τυχόν μελλοντικό δανεισμό για την επέκταση του χαρτοφυλακίου ακινήτων του, ή/και κίνδυνο αδυναμίας διασποράς των πηγών χρηματοδότησής του, με πιθανές αρνητικές συνέπειες στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική του θέση

Την 31.12.2018 ο συνολικός δανεισμός της Εταιρείας ανερχόταν στο ποσό των € 32.715,4 χιλ. και έφθανε το 27,8% του ενεργητικού της. Σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία για τις Α.Ε.Α.Π., η Εταιρεία μπορεί να δανείζεται μέχρι το εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) του ενεργητικού της. Σημειώνεται ότι ο Όμιλος χρηματοδοτεί τις επενδύσεις του με συνδυασμό ιδίων κεφαλαίων και τραπεζικού δανεισμού. Την 31.12.2018 η Εταιρεία είχε λάβει το 100% των δανείων της από την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, ενώ την 04.07.2019 το εν λόγω ποσοστό διαμορφώνεται σε 78,5% για τον Όμιλο. Η Εταιρεία αναζητεί γραμμές χρηματοδότησης και από άλλες τράπεζες, ώστε να μειώσει τον κίνδυνο αποκλειστικής εξάρτησης από ένα δανειστή. Οι θυγατρικές της έχουν λάβει δάνεια από άλλη συστημική τράπεζα, παρόλα αυτά αδυναμία εύρεσης χρηματοδότησης από άλλες πηγές, ενδέχεται να επηρεάσει την ικανότητα της Εταιρείας και του Ομίλου να διαπραγματευτεί ευνοϊκούς όρους νέων δανειακών συμβάσεων ή/και αναχρηματοδότησης υφισταμένων, με πιθανές αρνητικές συνέπειες στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.

Επίσης, σημειώνεται ότι, εάν ο Όμιλος δεν καταφέρει να ανταποκριθεί στην εξυπηρέτηση του χρέους του, ενδέχεται να χρειαστεί να προβεί σε αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου χρέους ή να εκποιήσει κάποια από τα περιουσιακά του στοιχεία, ώστε να καλύψει τις υποχρεώσεις του. Ειδικότερα, οποιαδήποτε αναχρηματοδότηση ενδέχεται να πραγματοποιηθεί με υψηλότερο επιτόκιο και με επαχθέστερους όρους οι οποίοι θα είχαν αρνητικό αντίκτυπο στις επιχειρηματικές λειτουργίες του Ομίλου. Για τη χρηματοδότηση της επενδυτικής του στρατηγικής, ο Όμιλος έχει την δυνατότητα να προσφύγει σε επιπρόσθετο δανεισμό, όπου οι όροι καθώς και το ύψος του θα εξαρτώνται από την σταθερότητα των ταμειακών ρών του Ομίλου με βάση τις εκτιμήσεις του εκάστοτε δανειστή. Στο ενδεχόμενο που ο Όμιλος δεν καταφέρει να αποκτήσει πρόσβαση σε χρηματοδότηση, υπάρχει ο κίνδυνος να μην καταφέρει να εφαρμόσει την επενδυτική του στρατηγική, με αποτέλεσμα να επηρεαστούν αρνητικά οι αποδόσεις των επενδύσεών του και τα αποτελέσματά του. Αναφορικά με τον υφιστάμενο ή ενδεχόμενο μελλοντικό τραπεζικό δανεισμό, τυχόν αύξηση στις διακυμάνσεις των επιτοκίων π.χ. λόγω αστάθειας ή/και επιδείνωσης του μακροοικονομικού περιβάλλοντος με κίνδυνο την

ύφεση στην αγορά των ακινήτων ή λόγω αύξησης του Euribor, θα επηρεάσουν αρνητικά τα αποτελέσματα, τις ταμειακές του ροές και την ικανότητά του να καταβάλει μέρισμα.

Ο Όμιλος μπορεί να επιβαρυνθεί με επιπλέον έξοδα κατά την απόκτηση ακινήτων που είναι υπό αποπεράτωση, γεγονός που θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς την επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική του θέση

Σε περίπτωση που ο Όμιλος αγοράσει ακίνητα υπό κατασκευή ή αναδιαμόρφωση, ενδέχεται να αντιμετωπίσει ορισμένους κινδύνους σχετικά με την κατασκευή και ανάπτυξη ακινήτων. Οι δραστηριότητες του Ομίλου μπορεί να ενέχουν τους εξής κινδύνους:

- το κατασκευαστικό κόστος ενός έργου ενδέχεται να υπερβαίνει τις αρχικές εκτιμήσεις, συμπεριλαμβανομένων των περιβαλλοντικών θεμάτων, καθιστώντας ασύμφορη την ολοκλήρωση του έργου,
- η κατασκευή και μίσθωση ενός ακινήτου μπορεί να μην ολοκληρωθεί σύμφωνα με το συμφωνημένο χρονοδιάγραμμα, με ενδεχόμενη συνέπεια για τον Όμιλο, την αύξηση των δαπανών εξυπηρέτησης δανείων, ή/και την αύξηση του κόστους κατασκευής ή ανακαίνισης, ή/και την απώλεια υποψήφιων μισθωτών στους οποίους στόχευε ο Όμιλος,
- τα ποσοστά πληρότητας και τα μισθώματα προσφάτως κατασκευασμένων ακινήτων κυμαίνονται ανάλογα με μια σειρά παραγόντων, συμπεριλαμβανομένων των συνθηκών της αγοράς και της οικονομίας και η επένδυση του Ομίλου ενδέχεται να μην είναι κερδοφόρα.

Επιπρόσθετα, η μη ολοκλήρωση του έργου έγκαιρα από τον κατασκευαστή, μπορεί να οδηγήσει τους μισθωτές να καταγγείλουν, εφόσον υπάρχουν, τις συμβάσεις μίσθωσης. Οι παραπάνω ενέργειες μπορεί να αυξήσουν τα έξοδα του Ομίλου ή να τον υποχρεώσουν να προβεί σε δικαστικές ενέργειες ή/και να ασκήσει αγωγή αποζημίωσης κατά του κατασκευαστή ή/και να τον υποχρεώσει σε ολοκλήρωση της αποπεράτωσης του έργου, καθώς και να ασκήσει όλα τα εν γένει δικαιώματα που παρέχονται στον αγοραστή έναντι του πωλητή στο πλαίσιο του ελληνικού δικαίου σε περίπτωση πλημμελούς εκπλήρωσης της παροχής. Τέτοιου είδους νομικής φύσης ενέργειες μπορεί να δημιουργήσουν για τον Όμιλο αυξημένα έξοδα. Η επέλευση ενός ή περισσότερων από τους ως άνω παράγοντες θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς τις επιχειρηματικές δραστηριότητες του Ομίλου, τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική του θέση.

Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο, η πώληση και μεταβίβαση ακινήτου στην Εταιρεία ή θυγατρική της μπορεί να ανακληθεί, κάτω από ορισμένες συνθήκες, γεγονός που θα επηρέαζε αρνητικά την ικανότητα της Εταιρείας ή θυγατρικής να αγοράσει ή να διατηρήσει ακίνητα και κατ' επέκταση την επιχειρηματική της δραστηριότητα, τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου

Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο και συγκεκριμένα τις διατάξεις των άρθρων 41 επ. περί πτωχευτικής ανάκλησης του Ν. 3588/2007 (Πτωχευτικός Κώδικας), η πώληση και μεταβίβαση ακινήτου προς την Εταιρεία ή τις θυγατρικές της μπορεί να ανακληθεί εάν, μεταξύ άλλων, διενεργήθηκε εντός του χρόνου που περιλαμβάνεται από την παύση των πληρωμών μέχρι την κήρυξη της πτώχευσης (ύποπτη περίοδος) και είναι επιζήμια για την ομάδα των πιστωτών του

μεταβιβάζοντος, και ο αγοραστής, ήτοι εν προκειμένω η Εταιρεία ή θυγατρική της, γνώριζε κατά τη διενέργεια της πώλησης και μεταβίβασης ότι ο μεταβιβάζων είχε παύσει τις πληρωμές του. Παύση πληρωμών θεωρείται ότι υφίσταται όταν ο οφειλέτης αδυνατεί να εκπληρώσει τις ληξιπρόθεσμες χρηματικές υποχρεώσεις του κατά τρόπο γενικό και μόνιμο. Οι πληρωμές που γίνονται με δόλια ή καταστρεπτικά μέσα δεν συνιστούν εκπλήρωση των χρηματικών υποχρεώσεων του οφειλέτη, προκειμένου να καθοριστεί εάν υφίσταται ή όχι παύση πληρωμών.

Δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι οι αγορές ακινήτων στις οποίες θα προβεί η Εταιρεία ή οι θυγατρικές της δεν θα ανακληθούν από ελληνικό δικαστήριο. Τυχόν ανακλήσεις μεταβιβάσεων θα επηρέαζαν δυσμενώς τη στρατηγική εξαγορών της Εταιρείας και των θυγατρικών της, τις επιχειρηματικές τους δραστηριότητες, και τα οικονομικά αποτελέσματά τους.

Επιπλέον του πτωχευτικού δικαίου, ακύρωση των πωλήσεων και μεταβιβάσεων ακινήτων προς την Εταιρεία, ενδέχεται να προκύψει συνεπεία άλλων διατάξεων ελληνικού δικαίου, συμπεριλαμβανομένων, μεταξύ άλλων, των διατάξεων περί καταδολίευσης των δανειστών (με προβλέψεις ουσιωδώς παρόμοιες με αυτές των διατάξεων περί πτωχευτικής ανάκλησης), ελαττωμάτων στη βούληση των συμβαλλομένων μερών, αντίθεσης σε διατάξεις ελληνικού αναγκαστικού δικαίου ή περιορισμών κυριότητας σε συγκεκριμένες περιοχές της Ελλάδας.

Η επένδυση σε ακίνητη περιουσία ενέχει εγγενείς κινδύνους, που θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά τα αποτελέσματα, την αξία του χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου

Τα έσοδα από ακίνητη περιουσία, η αξία των επενδύσεων της Εταιρείας και η δραστηριοποίηση της Εταιρείας και του Ομίλου ενδέχεται να επηρεαστούν ουσιωδώς σημαντικά από παράγοντες εγγενείς στην επένδυση σε ακίνητη περιουσία, πέραν των όσων αναφέρονται ανωτέρω, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά των κατωτέρω:

- μειώσεις στο ύψος των μισθωμάτων χωρίς τη συναίνεση της Εταιρείας ή των θυγατρικών της, οι οποίες μπορεί να επιβληθούν με δικαστική απόφαση κατόπιν κατάθεσης σχετικού δικογράφου από τον μισθωτή στη βάση της απρόοπτης μεταβολής των συνθηκών κατά το άρθρο 388 Α.Κ.
- έκθεση σε πιθανές διεκδικήσεις σχετικά με ελαττώματα στην ανάπτυξη, κατασκευή ή ανακαίνιση των ακινήτων,
- δικαστικές και εξωδικαστικές απαιτήσεις που σχετίζονται με πράξεις ή παραλείψεις της Εταιρείας ή/και των θυγατρικών της ή/και συνεργατών τους (π.χ. αρχιτέκτονες, μηχανικοί, εργολάβοι, εργάτες),
- παράνομη κατάληψη από τρίτους ακίνητης ιδιοκτησίας που βρίσκεται στην κυριότητα της Εταιρείας ή/και των θυγατρικών της αλλά είναι κενή.

2.2 ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΙΣ ΜΕΤΟΧΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΙ ΕΝΔΕΧΕΤΑΙ ΝΑ ΕΠΗΡΕΑΣΟΥΝ ΤΗ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΤΙΜΗ ΤΗΣ ΜΕΤΟΧΗΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΙ ΤΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΣΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Πωλήσεις μετοχών από τους βασικούς μετόχους ή τυχόν αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου από την Εταιρεία ή το ενδεχόμενο τέτοιων ενεργειών, ενδέχεται να επηρεάσουν τη χρηματιστηριακή

τιμή των μετοχών της Εταιρείας. Επίσης, μελλοντική έκδοση νέων μετοχών πιθανόν να απομειώσσει τη συμμετοχή των μετόχων (dilution) σε περίπτωση που δεν ασκήσουν πλήρως τα δικαιώματα προτίμησής τους ή σε περίπτωση που δεν υφίσταται δικαίωμα προτίμησης υπέρ παλαιών μετόχων

Η πώληση σημαντικού αριθμού μετοχών της Εταιρείας στο μέλλον ή τυχόν μελλοντικές αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου, ή ακόμη και το ενδεχόμενο πραγματοποίησης τέτοιων ενεργειών, θα μπορούσαν να προκαλέσουν τη μείωση της χρηματιστηριακής τιμής των μετοχών. Η μείωση αυτή θα μπορούσε να υπονομεύσει τη δυνατότητα των λοιπών μετόχων να πουλήσουν τις μετοχές της Εταιρείας από καιρό εις καιρόν ή τουλάχιστον τη δυνατότητά τους να τις πουλήσουν σε τιμή που θεωρούν εύλογη. Επιπλέον, η περιορισμένη εμπορευσιμότητα των μετοχών της Εταιρείας, καθιστά πιο πιθανή μια σημαντική αλλαγή της χρηματιστηριακής τιμής της μετοχής από πώληση πακέτου μετοχών. Στην περίπτωση που η Εταιρεία επιλέξει να αντλήσει κεφάλαια μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, ενδέχεται να απομειωθεί αναλογικά το ποσοστό της συμμετοχής των υφιστάμενων μετόχων στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας. Βάσει της κείμενης νομοθεσίας, προβλέπεται η παροχή αναλογικών δικαιωμάτων προτίμησης αναφορικά με τις προσφορές μετοχών έναντι μετρητών στους υφιστάμενους μετόχους της Εταιρείας με ορισμένες εξαιρέσεις, συμπεριλαμβανομένων των περιπτώσεων όπου τα δικαιώματα αυτά καταργούνται με απόφαση των μετόχων. Η Αύξηση θα πραγματοποιηθεί παρέχοντας την ευκαιρία σε όλους τους υφιστάμενους μετόχους να εγγραφούν για την απόκτηση Νέων Μετοχών, με σκοπό την άντληση κεφαλαίων. Στο βαθμό που ένας υφιστάμενος επενδυτής δεν ασκήσει τα δικαιώματά του, θα επέλθει αναλογική μείωση της συμμετοχής του, καθώς και των δικαιωμάτων ψήφου του. Επίσης, τυχόν μελλοντική έκδοση κοινών νέων μετοχών από την Εταιρεία, θα προκαλέσει περαιτέρω αραίωση του ποσοστού συμμετοχής και πιθανόν μείωση της τιμής διαπραγμάτευσης των υφιστάμενων κοινών μετοχών της Εταιρείας με συνεπακόλουθη μείωση της αξίας των υφιστάμενων μετοχών των μετόχων που δεν συμμετέχουν στην έκδοση αυτή.

Οι μετοχές της Εταιρείας διαπραγματεύονται στην κατηγορία Χαμηλής Συναλλακτικής Δραστηριότητας του Χ.Α. και συνεπώς ενδέχεται να έχουν χαμηλή εμπορευσιμότητα

Οι μετοχές της Εταιρείας διαπραγματεύονται στην κατηγορία Χαμηλής Συναλλακτικής Δραστηριότητας του Χ.Α. και στην περίπτωση συμμετοχής στην παρούσα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου όλων των υφιστάμενων μετόχων, οι μετοχές θα συνεχίσουν να διαπραγματεύονται στην εν λόγω κατηγορία.

Οι μετοχές της συγκεκριμένης κατηγορίας δεν διαπραγματεύονται με τη μέθοδο συνεχόμενης συνεδρίασης, αλλά με τη μέθοδο συγκέντρωσης εντολών και δημοπρασίας. Ως εκ τούτου, η εμπορευσιμότητα της μετοχής είναι χαμηλή, κάτι που ενδέχεται να προκαλέσει σημαντικές διακυμάνσεις στην τιμή της και, συνεπώς, να δυσχεράνει την αγορά ή πώληση μετοχών σε τιμή και χρόνο που οι μέτοχοι θεωρούν κατάλληλα.

Δεν θα υπάρξει αποζημίωση σε περίπτωση μη άσκησης δικαιωμάτων προτίμησης μετά τη λήξη της περιόδου άσκησης τους ενώ υπάρχει ο κίνδυνος να μην υπάρξει ενεργή διαπραγμάτευση σε σχέση με τα δικαιώματα προτίμησης

Η περίοδος άσκησης του δικαιώματος προτίμησης θα αποφασιστεί από το Δ.Σ. της Εταιρείας και θα ανακοινωθεί όπως ορίζει ο νόμος. Αν κάποιος επενδυτής δεν ασκήσει τα δικαιώματα προτίμησής του μέχρι το τέλος της περιόδου άσκησης τους, δεν τα εκχωρήσει ή δεν τα πουλήσει, τα μη ασκηθέντα δικαιώματά του λήγουν, η αξία τους μηδενίζεται και δεν θα λάβει καμία αποζημίωση για αυτά.

Σε κάθε περίπτωση, τα δικαιώματα προτίμησης αναμένεται να εισαχθούν και να τεθούν υπό διαπραγμάτευση στο Χ.Α. Η Εταιρεία δεν μπορεί να παράσχει καμία διαβεβαίωση στους επενδυτές ότι θα αναπτυχθεί ενεργή διαπραγμάτευση για τα εν λόγω δικαιώματα. Ακόμα και αν αναπτυχθεί ενεργή διαπραγμάτευση των δικαιωμάτων, η τιμή διαπραγμάτευσης των δικαιωμάτων ενδέχεται να παρουσιάσει διακυμάνσεις και οι επενδυτές που δεν επιθυμούν να ασκήσουν τα δικαιώματά τους να μην μπορέσουν, πουλώντας τα, να ανακτήσουν πλήρως τη ζημία από την προσαρμογή της τιμής της μετοχής μετά την αποκοπή του δικαιώματος.

Το Χ.Α. παρουσιάζει χαμηλότερη ρευστότητα και αυξημένη αστάθεια σε σχέση με άλλα μεγάλα χρηματιστήρια

Η μόνη αγορά στην οποία θα διαπραγματεύονται οι μετοχές της Εταιρείας είναι το Χ.Α., το οποίο έχει χαμηλότερη ρευστότητα από άλλες μεγάλες οργανωμένες αγορές της Δυτικής Ευρώπης και των Ηνωμένων Πολιτειών Αμερικής, ιδιαίτερα για εταιρείες χαμηλής κεφαλαιοποίησης υπό τις παρούσες χρηματοοικονομικές συνθήκες για τη χώρα. Ως εκ τούτου, η Εταιρεία δεν μπορεί να παρέχει εγγυήσεις σχετικά με τη μελλοντική ρευστότητα της αγοράς για τις μετοχές της και οι κάτοχοι των μετοχών της Εταιρείας ίσως να αντιμετωπίσουν δυσκολίες στο να αξιολογήσουν την παρελθούσα απόδοση των μετοχών της Εταιρείας, βασιζόμενοι στις τιμές διαπραγμάτευσης στο Χ.Α. κατά το παρελθόν.

Συγκυριακοί εξωγενείς παράγοντες μπορούν να οδηγήσουν σε μείωση της τιμής των μετοχών της Εταιρείας.

Η τιμή διαπραγμάτευσης των μετοχών της Εταιρείας μπορεί να υπόκειται σε μεγάλες διακυμάνσεις που να οφείλονται σε εξωγενείς παράγοντες. Ενδεχόμενες συνέπειες από την μη επιτυχή προσαρμογή της χώρας στο καθεστώς ενισχυμένης εποπτείας με το τέλος του τρίτου προγράμματος διάσωσης της Ελλάδας, η συνεχιζόμενη κρίση στην Ευρωπαϊκή Ένωση, η πολιτική αστάθεια και αβεβαιότητα στην Ελλάδα, η πορεία των διεθνών χρηματαγορών και κεφαλαιαγορών, η ψυχολογία του επενδυτικού κοινού, η απειλή τρομοκρατικών επιθέσεων ή εχθροπραξιών σε ευαίσθητες για την παγκόσμια οικονομία περιοχές και γενικότερα το αίσθημα γεωπολιτικής αστάθειας, είναι παράγοντες που μπορούν να οδηγήσουν σε μείωση της τιμής των μετοχών της Εταιρείας. Οι μέτοχοι δεν είναι εξασφαλισμένοι έναντι των ως άνω εξωγενών παραγόντων και η Διοίκηση της Εταιρείας δεν μπορεί να επηρεάσει την έκβαση και ένταση αυτών.

Η χρηματιστηριακή τιμή των μετοχών της Εταιρείας ενδέχεται να παρουσιάσει σημαντικές διακυμάνσεις εξαιτίας των μεταβολών των οικονομικών μεγεθών της, αλλαγών στη μετοχική σύνθεση, των προοπτικών της και άλλων ενδογενών παραγόντων

Η χρηματιστηριακή τιμή των μετοχών της Εταιρείας ενδέχεται να παρουσιάσει σημαντικές διακυμάνσεις μελλοντικά λόγω πολλών ενδογενών παραγόντων. Οι παράγοντες αυτοί περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, μελλοντικές μεταβολές στα λειτουργικά αποτελέσματα,

αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου, μελλοντικές πωλήσεις κοινών μετοχών της Εταιρείας ή λοιπών ανταλλάξιμων ή μετατρέψιμων σε μετοχές της Εταιρείας κινητών αξιών, αλλαγές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου δια της εκλογής νέων ή αποχώρησης υφιστάμενων, αποχώρηση ή αντικατάσταση στελεχών καθοριστικής σημασίας, σημαντικές αλλαγές στη μετοχική σύνθεση, απόκλιση των χρηματοοικονομικών αποτελεσμάτων από τις προσδοκίες της αγοράς, αδυναμία επιτυχούς εφαρμογής της στρατηγικής και πολιτικής της Εταιρείας και λοιπά γεγονότα και παράγοντες εντός του ελέγχου της Εταιρείας. Οι ως άνω ενδογενείς παράγοντες δύναται να συμβάλουν σε μεγάλη μεταβλητότητα τιμών και όγκου πωλήσεων και το γεγονός αυτό, ενδέχεται να έχει ουσιώδη δυσμενή αντίκτυπο στη χρηματιστηριακή τιμή των μετοχών της Εταιρείας. Οι μέτοχοι δεν δύναται να διασφαλιστούν, ότι θα τους επιστραφεί το ποσό της επένδυσής τους στις μετοχές της Εταιρείας

Η χρηματιστηριακή τιμή της μετοχής της Εταιρείας ενδέχεται να σημειώσει πτώση πριν, κατά τη διάρκεια ή μετά τη λήξη της περιόδου άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης

Η Εταιρεία δεν μπορεί να εγγυηθεί ότι η χρηματιστηριακή τιμή των μετοχών της στο Χ.Α. δεν θα μειωθεί σε επίπεδα χαμηλότερα της Τιμής Διάθεσης των νέων μετοχών που θα εκδοθούν στο πλαίσιο της Αύξησης. Εφόσον συμβεί κάτι τέτοιο μετά την άσκηση από τους επενδυτές των δικαιωμάτων τους, οι επενδυτές θα υποστούν ζημία εξ υποτιμήσεως. Η Εταιρεία δεν μπορεί να εγγυηθεί στους επενδυτές της ότι μετά την άσκηση των δικαιωμάτων τους και μετά την έναρξη διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών, θα έχουν τη δυνατότητα να πωλήσουν τις Νέες Μετοχές τους σε τιμή ίση ή μεγαλύτερη από την Τιμή Διάθεσης. Επιπλέον, οι επενδυτές θα μπορούν να πουλήσουν τις Νέες Μετοχές που θα αποκτήσουν κατά την παρούσα αύξηση, μετά την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης και προεγγραφής, μόνο κατόπιν της καταχώρισης αυτών στους λογαριασμούς αξιών τους και την έναρξη διαπραγμάτευσής τους στο Χ.Α.

3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

3.1 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΗ ΤΟΥ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟΥ ΔΕΛΤΙΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥΣ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

3.1.1 Γενικά Πληροφοριακά Στοιχεία - Υπεύθυνα Πρόσωπα

Στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο περιέχονται και παρουσιάζονται με εύληπτο και κατανοητό τρόπο όλες οι πληροφορίες που είναι απαραίτητες, προκειμένου οι επενδυτές να μπορούν με εμπειριστατωμένο τρόπο να αξιολογήσουν τα περιουσιακά στοιχεία, τις υποχρεώσεις, τη χρηματοοικονομική κατάσταση, τα αποτελέσματα και τις προοπτικές της Εταιρείας και των θυγατρικών της, καθώς και τα δικαιώματα που απορρέουν από τις κοινές μετά ψήφου ονομαστικές μετοχές της.

Το παρόν Ενημερωτικό Δελτίο αποτελείται από: α) το Περιληπτικό Σημείωμα β) τους Παράγοντες Κινδύνους, γ) το Έγγραφο Αναφοράς και δ) το Σημείωμα Μετοχικού Τίτλου.

Το Ενημερωτικό Δελτίο περιέχει κάθε πληροφορία της οποίας η δημοσιοποίηση προβλέπεται από τον Κανονισμό 809, και η οποία αφορά την Εταιρεία, τον Όμιλό της και την παρούσα αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου και την εισαγωγή των νέων μετοχών προς διαπραγμάτευση στην Αγορά Αξιών του Χ.Α. Η Εταιρεία, τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου και το φυσικό πρόσωπο που είναι υπεύθυνο για τη σύνταξη του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου και ο Σύμβουλος Έκδοσης, βεβαιώνουν ότι αυτό έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού 809 και του Ν.3401/2005, όπως ισχύει.

Η Εταιρεία, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και το φυσικό πρόσωπο που είναι υπεύθυνο για τη σύνταξη του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου είναι υπεύθυνοι για το περιεχόμενο του Ενημερωτικού Δελτίου και για το σύνολο των οικονομικών καταστάσεων που έχουν περιληφθεί σε αυτό, κατά την έννοια του αρ. 6 του Ν.3401/2005, όπως ισχύει. Οι δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για τις χρήσεις 2017 και 2018 συντάχθηκαν από την Εταιρεία βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς και του Κ.Ν.2190/1920.

Το φυσικό πρόσωπο που επιμελήθηκε της σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου και είναι υπεύθυνο για το Ενημερωτικό Δελτίο, κατά τα ανωτέρω, είναι το εξής:

- Ο κ. Τάσος Καζίνος, Αντιπρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος της TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π., Χειμάρρας 5, Τ.Κ. 151 25 Μαρούσι (τηλ:210 69 10 016).

Η Εταιρεία, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το φυσικό πρόσωπο που επιμελήθηκε της σύνταξης του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου και ο Σύμβουλος Έκδοσης δηλώνουν ότι έχουν λάβει γνώση και συμφωνούν με το περιεχόμενό του Ενημερωτικού Δελτίου που καθίσταται διαθέσιμο στο επενδυτικό κοινό και βεβαιώνουν υπεύθυνα ότι, αφού έλαβαν κάθε εύλογο μέτρο για το σκοπό αυτό, οι πληροφορίες και τα στοιχεία που περιέχονται σε αυτό είναι, εξ όσων γνωρίζουν, αληθείς και δεν υπάρχουν παραλείψεις που να αλλοιώνουν το περιεχόμενό του.

Το παρόν Ενημερωτικό Δελτίο έχει συνταχθεί σύμφωνα με την ισχύουσα ελληνική νομοθεσία και έχει εγκριθεί από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, μόνο κατά το μέρος που αφορά την κάλυψη των αναγκών πληροφόρησης του επενδυτικού κοινού, όπως αυτές καθορίζονται από τις διατάξεις του Κανονισμού 809.

Το Ενημερωτικό Δελτίο θα είναι διαθέσιμο στο επενδυτικό κοινό σύμφωνα με το άρθρο 14 παρ. 2 του Ν.3401/2005, όπως ισχύει, σε ηλεκτρονική μορφή στις ακόλουθες ιστοσελίδες:

- του Χρηματιστηρίου Αθηνών (<http://www.helex.gr/el/web/guest/company-prospectus>),
- της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (http://www.hcmc.gr/el_GR/web/portal/elib/deltia),
- της Εταιρείας (<https://trastor.gr/investors/prospectus/>), και
- της Τράπεζας Πειραιώς (<https://www.piraeusbankgroup.com/trastor>)

Επίσης, το Ενημερωτικό Δελτίο θα είναι διαθέσιμο στο επενδυτικό κοινό, και σε έντυπη μορφή δωρεάν, εφόσον ζητηθεί στα γραφεία της Εταιρείας κατά τη διάρκεια άσκησης του δικαιώματος προτίμησης.

Οι επενδυτές που ενδιαφέρονται για περισσότερες πληροφορίες θα μπορούν να απευθύνονται τις εργάσιμες ημέρες και ώρες, στα γραφεία της TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ επί της οδού Χειμάρρας 5, Τ.Κ. 151 25 Μαρούσι, (Αρμόδια η κα Άννα Παρίση, Υπεύθυνη της Υπηρεσίας Εταιρικών Ανακοινώσεων , τηλ: 210 69 10 016.

Σημειώνεται ότι οι πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο και προέρχονται από πηγές τρίτων έχουν αναπαραχθεί πιστά και η Εταιρεία εξ όσων γνωρίζει, είναι σε θέση να βεβαιώσει, με βάση τις πληροφορίες που έχουν δημοσιευθεί από τρίτα μέρη, ότι δεν υπάρχουν παραλείψεις που θα καθιστούσαν τις αναπαραγόμενες πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές.

3.1.2 Νόμιμοι Ελεγκτές

Η Εταιρεία ελέγχεται από Ορκωτούς Ελεγκτές - Λογιστές.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε στις 31.12.2017 έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) και έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή κ. Δημήτρη Σούρμπη (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 16891) της εταιρείας «Πραϊσγουωτερχαουσκούπερς» Ανώνυμος ελεγκτική Εταιρεία, Λ. Κηφισίας 268, Χαλάνδρι. Εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 09.03.2018 και από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 03.04.2018.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε στις 31.12.2018 έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) και έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή κ. Ανδρέα Χατζηδαμιανού (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 61391) της εταιρείας «ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.», Χειμάρρας

8B, Μαρούσι. Έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 01.03.2019 και από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 05.04.2019.

Οι εκθέσεις ελέγχου των παραπάνω Τακτικών Ορκωτών Ελεγκτών - Λογιστών της Εταιρείας μαζί με τις αντίστοιχες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις των χρήσεων 2017 και 2018, των οποίων αποτελούν αναπόσπαστο μέρος, θα πρέπει να διαβάζονται σε συνάρτηση με τις ετήσιες οικονομικές εκθέσεις των χρήσεων 2017 και 2018, των οποίων αποτελούν αναπόσπαστο μέρος και περιλαμβάνονται στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (<https://trastor.gr/investors/financial-information/>)

Ακολουθως, παρατίθενται αυτούσιες οι εκθέσεις ελέγχου των ως άνω Τακτικών Ορκωτών Ελεγκτών-Λογιστών επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας, για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2017 και 31.12.2018 με ημερομηνία 12.03.2018 και 04.03.2019, αντίστοιχα.

Χρήση 2017

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας “TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ”

Έκθεση Ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της “TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ” (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2017, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ρών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2017, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Κωδ. Ν.2190/1920.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

Καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας έχουμε παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) που έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, καθώς και τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Ν.4449/2017 και του Κανονισμού ΕΕ 537/2014, που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με το Ν.4449/2017, τον Κανονισμό ΕΕ 537/2014 και τις απαιτήσεις του Κώδικα ΣΔΠΔΕ.

Δηλώνουμε ότι οι μη ελεγκτικές μας υπηρεσίες προς την Εταιρεία παρασχέθηκαν σύμφωνα με τους προαναφερόμενους όρους της ισχύουσας νομοθεσίας και ότι δεν έχουμε παράσχει μη ελεγκτικές υπηρεσίες οι οποίες απαγορεύονται από το άρθρο 5 παρ.(1) του Κανονισμού ΕΕ 537/2014.

Οι μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουμε παράσχει στην Εταιρεία, κατά τη διάρκεια της χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 30 των συνημμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κύρια θέματα ελέγχου

Τα κύρια θέματα ελέγχου είναι εκείνα τα θέματα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχό μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας χρήσεως. Τα θέματα αυτά αντιμετωπίστηκαν στο πλαίσιο του ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέραμε ξεχωριστή γνώμη για τα θέματα αυτά.

Κύριο Θέμα Ελέγχου	Οι διαδικασίες που ακολουθήσαμε για την αντιμετώπιση του κύριου θέματος ελέγχου
<p>Αποτίμηση επενδυτικών ακινήτων</p> <p>Στα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας περιλαμβάνονται κυρίως γραφεία, καταστήματα και πρατήρια πώλησης υγρών καυσίμων. Σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 40 και την ΚΥΑ 26294/Β.1425/19.07.2000 (ΦΕΚ 949/31.07.2000), η Εταιρεία αποτιμά τις επενδύσεις σε ακίνητα στην εύλογη αξία, εφαρμόζοντας τη μέθοδο της προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματορορών σε συνδυασμό με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων, όπως και τη μέθοδο του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης. Αυτή η λογιστική πολιτική ακολουθείται με συνέπεια και εφαρμόστηκε κατά τη σύνταξη και των χρηματοοικονομικών καταστάσεων του</p>	<p>Οι διαδικασίες ελέγχου μας σχετικά με τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017, περιλάμβαναν τα ακόλουθα:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Λάβαμε τις αποτιμήσεις που ετοιμάστηκαν από τον πιστοποιημένο εκτιμητή της Εταιρείας με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2017. • Συμφωνήσαμε την εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων όπως παρουσιάζεται στις αποτιμήσεις με τα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας. • Διαβάσαμε τη σύμβαση συνεργασίας μεταξύ του πιστοποιημένου εκτιμητή και της Εταιρείας για να εκτιμήσουμε τους όρους ανάθεσης της ως άνω εργασίας. • Αξιολογήσαμε και επιβεβαιώσαμε την ανεξαρτησία του πιστοποιημένου

<p>προηγούμενου έτους, με βάση τις διατάξεις της νομοθεσίας που διέπει τη λειτουργία των ΑΕΕΑΠ.</p> <p>Σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Ν.2778/1999, η διοίκηση αναθέτει σε πιστοποιημένο εκτιμητή τη διενέργεια της αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας, με σκοπό τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας τους. Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων συμπεριλαμβάνεται στην Κατάσταση Επενδύσεων της 31 Δεκεμβρίου 2017 που καταρτίστηκε σύμφωνα με τις απαιτήσεις του άρθρου 25 του Ν.2778/1999 και της απόφασης 8/259/19.12.2002 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.97.2016. Η Κατάσταση Επενδύσεων εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 26η Ιανουαρίου 2018.</p> <p>Όπως αναφέρεται στη σημείωση 8 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017, η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας ανήλθε σε € 79,5 εκ., αντιπροσωπεύοντας το 92% του συνόλου της αξίας του ενεργητικού της. Κατά την διάρκεια της χρήσης, η Εταιρεία απέκτησε την κυριότητα επενδυτικών ακινήτων συνολικής εύλογης αξίας €19,1εκ. Το κέρδος από την αναπροσαρμογή της αξίας των προαναφερόμενων επενδυτικών ακινήτων, για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017, ανήλθε σε € 0,3εκ. και έχει καταχωρηθεί στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.</p> <p>Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων, ο πιστοποιημένος εκτιμητής χρησιμοποίησε παραδοχές που ενέχουν υποκειμενικότητα, απαιτούν σημαντική κρίση και πολύ καλή γνώση της αγοράς ακινήτων. Οποιαδήποτε αλλαγή σε παράγοντες όπως η τοποθεσία του</p>	<p>εκτιμητή, τις ικανότητες και την αντικειμενικότητά του. Δεν εντοπίστηκαν στοιχεία ή γεγονότα που να υποδεικνύουν ότι έχει επηρεαστεί η ανεξαρτησία του πιστοποιημένου εκτιμητή.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Για το σύνολο των ακινήτων, επιβεβαιώσαμε ότι χρησιμοποιήθηκαν οι μέθοδοι αποτίμησης που είναι αποδεκτές από τα Διεθνή Πρότυπα Αποτίμησης και κρίθηκαν κατάλληλες για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων την 31 Δεκεμβρίου 2017. • Εξετάσαμε την ακρίβεια και τη συνάφεια των δεδομένων που παρασχέθηκαν από τη διοίκηση προς τον πιστοποιημένο εκτιμητή και τα οποία χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων την 31η Δεκεμβρίου 2017. Τα δεδομένα αυτά αφορούσαν πληροφορίες σχετικά με τις μισθώσεις των ακινήτων όπως προέκυψαν από τα υπογεγραμμένα μισθωτήρια συμβόλαια, καθώς και στοιχεία που αφορούσαν τα γενικά έξοδα των ακινήτων και τις κεφαλαιακές τους δαπάνες, με βάση τα σχετικά υποστηρικτικά έγγραφα. • Επιπροσθέτως, συγκρίναμε τη μεταβολή των εύλογων αξιών, των συντελεστών προεξόφλησης, των αποδόσεων στη λήξη και των συντελεστών βαρύτητας των μεθοδολογιών αποτίμησης κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017 σε σχέση με την 31 Δεκεμβρίου 2016, προκειμένου να αξιολογήσουμε σημαντικές μεταβολές, καθώς και την συνάφειά τους με τις τάσεις της αγοράς. Ζητήσαμε από τη διοίκηση της Εταιρείας να τεκμηριώσει σημαντικές μεταβολές όπου αυτές σημειώθηκαν. • Για δείγμα των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας, συνεργαστήκαμε με
--	---

<p>ακινήτου, τα μελλοντικά έσοδα του ακινήτου και η απόδοσή στη λήξη των υφιστάμενων μισθωτικών συμβάσεων, έχουν άμεσο αντίκτυπο στην εύλογη αξία του.</p> <p>Επικεντρώσαμε την προσοχή μας στο θέμα αυτό λόγω της υψηλής αξίας των επενδυτικών ακινήτων και της ευαισθησίας που παρουσιάζουν οι σχετικές εκτιμήσεις από τυχόν αλλαγές στις χρησιμοποιούμενες παραδοχές, όπως είναι τα προεξοφλητικά επιτόκια και η απόδοση των ακινήτων στη λήξη των υφιστάμενων μισθωτικών συμβάσεων.</p>	<p>ειδικό εξωτερικό εμπειρογνώμονα στην εκτίμηση ακινήτων και αξιολογήσαμε:</p> <ul style="list-style-type: none"> - την καταλληλότητα και τη συνάφεια των μεθοδολογιών που χρησιμοποιήθηκαν - τη λογικότητα του συντελεστή βαρύτητας της κάθε μεθοδολογίας για τον υπολογισμό της σταθμισμένης εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου - την επάρκεια και συνάφεια των βασικών παραδοχών που υιοθετήθηκαν (όπως του συντελεστή προεξόφλησης, της απόδοσης στη λήξη και των συγκριτικών μισθωμάτων της αγοράς ανά περιοχή), στο πλαίσιο ενός αποδεκτού εύρους διακύμανσης, με βάση τα δεδομένα της αγοράς. • Επισκοπήσαμε τις διαδικασίες που εφάρμοσε η Εταιρεία και τις αντίστοιχες αποφάσεις του Διοικητικού της Συμβουλίου σχετικά με την αγορά νέων επενδυτικών ακινήτων. Επιβεβαιώσαμε το τίμημα αγοράς των νέων επενδυτικών ακινήτων με τα αντίστοιχα συμβόλαια αγοράς. Συγκρίναμε το τίμημα αγοράς με την εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων την 31 Δεκεμβρίου 2017, με σκοπό την αξιολόγηση της λογικότητας της μεταβολής και την παροχή επεξηγήσεων από τη διοίκηση για τυχόν σημαντικές αποκλίσεις από το καταβληθέν τίμημα αγοράς. • Κατά την έγκριση της Κατάστασης Επενδύσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017 είχαμε επικοινωνία με την Ελεγκτική Επιτροπή σχετικά με τη μεθοδολογία αποτίμησης, τις βασικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν ενώ μας παρασχέθηκαν επεξηγήσεις από τον πιστοποιημένο εκτιμητή για τις σημαντικότερες μεταβολές στις εύλογες αξίες συγκριτικά με την προηγούμενη χρήση. • Από τις ελεγκτικές μας διαδικασίες προέκυψε ότι οι διενεργηθείσες αποτιμήσεις βασίστηκαν σε εύλογες
---	---

	<p>παραδοχές και σε κατάλληλα δεδομένα. Τα έσοδα από τη μίσθωση των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας, καθώς και τα έξοδα των ακινήτων υποστηρίζονταν από τις υπάρχουσες συμβάσεις και λοιπά υποστηρικτικά έγγραφα, ενώ τα προεξοφλητικά επιτόκια, η απόδοση στη λήξη και τα μισθώματα της αγοράς ήταν σύμφωνα με τις προσδοκίες μας που διαμορφώθηκαν με βάση τις υπάρχουσες συνθήκες της αγοράς.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Τέλος, διαπιστώσαμε ότι οι γνωστοποιήσεις που περιλαμβάνονται στη σημείωση 8 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι κατάλληλες και σύμφωνες με τις απαιτήσεις του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 40.
--	--

Άλλες Πληροφορίες πέραν των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και της εκθέσεως του ελεγκτή επί αυτών

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες, που περιέχονται στην προβλεπόμενη από το Ν.3556/2007 Ετήσια Οικονομική Έκθεση, είναι οι Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών), τις οποίες λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.

Η γνώμη μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις Άλλες Πληροφορίες και, εκτός των όσων ρητά αναφέρουμε στην παρούσα παράγραφο της Έκθεσής μας, δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου ή άλλης διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχο μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις Άλλες Πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό να εξετάσουμε εάν οι Άλλες Πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.

Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από τον Κωδ. Ν.2190/1920 και ότι έχει συνταχθεί η προβλεπόμενη από το άρθρο 43ββ του Κωδ.2190/1920 Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Με βάση τις εργασίες που εκτελέσαμε κατά τον έλεγχο μας, κατά τη γνώμη μας:

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31/12/2017 αντιστοιχούν στις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α του Κωδ. Ν.2190/1920
- Η Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που αναφέρονται στις περιπτώσεις γ' και δ' της παραγράφου 1 του άρθρου 43ββ του Κωδ. Ν.2190/1920

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία “TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ” και το περιβάλλον της, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου και στις Άλλες Πληροφορίες τις οποίες λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις απαιτήσεις του Κωδ. Ν.2190/1920, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τις δραστηριότητες της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τις δραστηριότητες της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ' αυτές τις ενέργειες.

Οι υπεύθυνοι για τη διακυβέρνηση έχουν την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει.

Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις

οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Επιπλέον, δηλώνουμε προς τους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση ότι έχουμε συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις δεοντολογίας περί ανεξαρτησίας και γνωστοποιούμε προς αυτούς όλες τις σχέσεις και άλλα θέματα που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας και τα σχετικά μέτρα προστασίας, όπου συντρέχει περίπτωση.

Από τα θέματα που γνωστοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, καθορίζουμε τα θέματα εκείνα που ήταν εξέχουσας σημασίας για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας περιόδου και ως εκ τούτου αποτελούν τα κύρια θέματα ελέγχου. Περιγράφουμε τα θέματα αυτά στην έκθεση ελεγκτή.

Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

1. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου

Η γνώμη μας επί των συνημμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι συνεπής με την προβλεπόμενη από το άρθρο 11 του Κανονισμού ΕΕ 537/2014 Συμπληρωματική Έκθεσή μας προς την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας.

2. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 30/06/2005 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Έκτοτε ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί για μια συνολική περίοδο 13 ετών με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων.»

Αθήνα, 12 Μαρτίου 2018

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΠραϊσογουωτερχαουςΚούπερς

Ανώνυμος ελεγκτική Εταιρεία

Λ. Κηφισίας 268, Χαλάνδρι

ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Δημήτρης Σούρμπης

ΑΜ ΣΟΕΛ 16891

Χρήση 2018

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (η Εταιρεία), οι οποίες

αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2018, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην παράγραφο της έκθεσής μας “Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία καθ’ όλη τη διάρκεια του διορισμού μας σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Σημαντικότερο θέμα ελέγχου

Το σημαντικότερο θέμα ελέγχου είναι εκείνο το θέμα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχό μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας χρήσεως. Το θέμα αυτό και οι σχετιζόμενοι κίνδυνοι ουσιώδους ανακρίβειας αντιμετωπίστηκαν στο πλαίσιο του ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέραμε ξεχωριστή γνώμη για το θέμα αυτό.

Σ’ αυτό το πλαίσιο περιγράφουμε ακολούθως πως ο έλεγχός μας αντιμετώπισε το κατωτέρω θέμα.

Έχουμε εκπληρώσει τα καθήκοντα που περιγράφονται στο τμήμα «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων» της έκθεσής μας, περιλαμβανομένων αυτών που σχετίζονται με το σημαντικότερο θέμα ελέγχου. Ως εκ τούτου, ο έλεγχός μας περιέλαβε τη διενέργεια διαδικασιών που σχεδιάστηκαν ώστε ν’ ανταποκρίνονται στους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Τα αποτελέσματα των ελεγκτικών μας διαδικασιών, περιλαμβανομένων των διαδικασιών που διενεργήθηκαν επί του κατωτέρω θέματος, παρέχουν τη βάση για τη γνώμη μας επί των συνημμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημαντικότερο θέμα ελέγχου	Πώς αντιμετωπίστηκε κατά τον έλεγχό μας το σημαντικότερο θέμα
Αποτίμηση Επενδύσεων σε Ακίνητα	
<p>Όπως περιγράφεται στη σημείωση 2.6 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η Εταιρεία αποτιμά τις Επενδύσεις σε Ακίνητα αρχικά στο κόστος τους και στη συνέχεια σε εύλογη αξία.</p> <p>Στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2018 η Εταιρεία εμφανίζει Επενδύσεις σε Ακίνητα ύψους €113,3 εκ.</p> <p>Η Διοίκηση της Εταιρείας χρησιμοποιεί σημαντικές παραδοχές και εκτιμήσεις για την αποτίμηση των Επενδύσεων σε Ακίνητα. Για τη διενέργεια των παραδοχών και εκτιμήσεων αυτών η Διοίκηση της Εταιρείας χρησιμοποιεί ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή ο οποίος προέβη στον υπολογισμό της εύλογης αξίας των Επενδύσεων σε Ακίνητα της 31ης Δεκεμβρίου 2018.</p> <p>Οι σημαντικότερες παραδοχές και εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν αφορούν, μεταξύ άλλων τα εξής:</p> <ul style="list-style-type: none"> • παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις • εκτιμήσεις για τα κενά μίσθια • εκτιμήσεις για το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών 	<p>Οι ελεγκτικές διαδικασίες που πραγματοποιήσαμε, μεταξύ άλλων, έχουν ως εξής:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Καταγράψαμε τη διαδικασία, την πολιτική και τη μεθοδολογία που χρησιμοποιεί η Διοίκηση για την αποτίμηση των Επενδύσεων σε Ακίνητα και στο πλαίσιο αυτό πραγματοποιήσαμε διαδικασίες προς επιβεβαίωση των ανωτέρω. • Εξετάσαμε σε δειγματοληπτική βάση κατά πόσο τα στοιχεία των Επενδύσεων σε Ακίνητα που εμφανίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις συμφωνούν με τα αντίστοιχα στοιχεία που εμφανίζονται στο μητρώο παγίων, στην τελευταία υποβληθείσα Βεβαίωση Δήλωσης Περιουσιακής Κατάστασης (Ε9) της Εταιρείας ή/και με τα αντίστοιχα συμβόλαια κτήσης των ακινήτων. • Εξετάσαμε κατά πόσο οι εύλογες αξίες των ακινήτων όπως εμφανίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις προκύπτουν από τις Εκθέσεις Αποτίμησης Εύλογης Αξίας του ανεξάρτητου εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2018. • Εξετάσαμε δειγματοληπτικά κατά πόσο τα σημαντικότερα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν για τις αποτιμήσεις από τους ανεξάρτητους εκτιμητές (συγκεκριμένα τα μισθώματα και το εμβαδό των μισθωμένων ακινήτων) συμφωνούν με τις σχετικές συμβάσεις. • Με τη συμμετοχή εμπειρογνομόνων σε θέματα αποτιμήσεων ακινήτων του γραφείου μας: (α) αξιολογήσαμε για δείγμα ακινήτων,

<p>•εκτιμήσεις για τον συντελεστή κεφαλαιοποίησης για τα υπό εκτίμηση ακίνητα</p> <p>•παραδοχές σχετικά με τον συντελεστή βαρύτητας στην αποτίμηση μεταξύ της μεθόδου προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών και της μεθόδου συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων</p> <p>Δεδομένης της υποκειμενικής φύσης των βασικών παραδοχών και εκτιμήσεων που χρησιμοποιούνται από τη Διοίκηση και της σημαντικότητας του κονδυλίου των Επενδύσεων σε Ακίνητα στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, αξιολογήσαμε την αποτίμηση των Επενδύσεων σε Ακίνητα στην εύλογη αξία ως το σημαντικότερο θέμα ελέγχου.</p> <p>Οι γνωστοποιήσεις της Εταιρείας σχετικά με τη λογιστική της πολιτική, καθώς και τις παραδοχές και εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας των Επενδύσεων σε Ακίνητα, περιλαμβάνονται στις σημειώσεις 2.6, 3.1 και 8 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.</p>	<p>τις εκτιμήσεις και παραδοχές σε ότι αφορά τα στοιχεία αγοράς που χρησιμοποιήθηκαν από τον ανεξάρτητο εκτιμητή (περιλαμβανομένου του προεξοφλητικού επιτοκίου, του συντελεστή κεφαλαιοποίησης, των μελλοντικών εσόδων ενοικίων, των εκτιμήσεων για τα κενά μίσθια, των παραδοχών συντελεστή βαρύτητας μεταξύ των μεθόδων αποτίμησης και συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων), (β) συγκρίναμε τις εύλογες αξίες κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018 με τις αντίστοιχες κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017 ή με την αξία κτήσης για ακίνητα που αποκτήθηκαν μέσα στο 2018 και εκτιμήσαμε αν οι μεταβολές είναι εύλογες με βάση τις τάσεις της αγοράς, και (γ) αξιολογήσαμε την εμπειρία, την επαγγελματική επάρκεια, την αντικειμενικότητα και την ανεξαρτησία του εκτιμητή.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Επαναυπολογίσαμε, για δείγμα ακινήτων, την ακρίβεια συγκεκριμένων υπολογισμών που διενεργήθηκαν από τον ανεξάρτητο εκτιμητή στο πλαίσιο υπολογισμού της εύλογης αξίας. • Αξιολογήσαμε επιπλέον την επάρκεια των γνωστοποιήσεων στις σχετικές σημειώσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.
---	---

Άλλο Θέμα

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την προηγούμενη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017 ελέγχθηκαν από άλλη ελεγκτική εταιρεία. Για την εν λόγω χρήση ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής εξέδωσε την 12η Μαρτίου 2018 έκθεση ελέγχου με σύμφωνη γνώμη.

Άλλες πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες της Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνουν την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών

Απαιτήσεων” και τις Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφράζουμε με τη γνώμη αυτή οποιασδήποτε μορφής συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και, με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ’ αυτές τις ενέργειες.

Η Επιτροπή Ελέγχου (άρθ. 44 ν.4449/2017) της Εταιρείας έχει την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολό τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Επιπλέον, δηλώνουμε προς τους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση ότι έχουμε συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις δεοντολογίας περί ανεξαρτησίας και γνωστοποιούμε προς αυτούς όλες τις σχέσεις και άλλα θέματα που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας και τα σχετικά μέτρα προστασίας, όπου συντρέχει περίπτωση.

Από τα θέματα που γνωστοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, καθορίζουμε το θέμα εκείνο που ήταν εξέχουσας σημασίας για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας περιόδου και ως εκ τούτου αποτελεί το σημαντικότερο θέμα ελέγχου.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

1. Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και της Δήλωσης Εταιρικής Διακυβέρνησης που περιλαμβάνεται στην έκθεση αυτή, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 του Ν.4336/2015 (μέρος Β), σημειώνουμε ότι:

α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 43ββ του κ.ν. 2190/1920.

β) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 43α και της παραγράφου 1 (περιπτώσεις γ' και δ') του άρθρου 43ββ του κ.ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2018.

γ) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

2. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου

Η γνώμη μας επί των συνημμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι συνεπής με τη Συμπληρωματική Έκθεσή μας προς την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας, που προβλέπεται από το άρθρο 11 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

3. Παροχή Μη Ελεγκτικών Υπηρεσιών

Δεν παρείχαμε στην Εταιρεία μη ελεγκτικές υπηρεσίες που απαγορεύονται σύμφωνα με το άρθρο 5 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

Οι επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουμε παράσχει στην Εταιρεία, κατά τη διάρκεια της χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2018 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 31 των συνημμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

4. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 3^η Απριλίου 2018 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων.

Αθήνα, 4 Μαρτίου 2019

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Ανδρέας Χατζηδαμιανού
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 61391
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.
Χειμάρρας 8B
151 25 Μαρούσι
Ελλάδα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 107»

Η Εταιρεία δηλώνει ότι εξ' όσων γνωρίζει, είναι σε θέση να βεβαιώσει ότι τα ανωτέρω πορίσματα έχουν αναπαραχθεί πιστά και δεν υπάρχουν παραλείψεις που θα καθιστούσαν τις αναπαραγόμενες στο Ενημερωτικό Δελτίο πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές.

3.1.3 Εργασίες της Ελεγκτικής Εταιρείας ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.

Κατόπιν σχετικής εντολής του Συμβούλου Έκδοσης, διενεργήθηκαν από τον ανεξάρτητο ορκωτό ελεγκτή λογιστή κ. Ανδρέα Χατζηδαμιανού (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 61391) της εταιρείας «ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.», Χειμάρρας 8B, Μαρούσι, 151 25 Μαρούσι, οι ακόλουθες εργασίες:

- A. Συντάχθηκε Έκθεση Ευρημάτων προσυμφωνημένων διαδικασιών επί επιλεγμένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο με βάση το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 «Αναθέσεις εκτέλεσης Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Συναφών με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση». Από τη διενέργεια των εν λόγω διαδικασιών από την ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε., για τις ενότητες 3.5.3 «Επιλεγμένες Άτυπες Pro-Forma Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ομίλου TRASTOR Χρήσης 2018», 3.6.8 «Επενδύσεις», 3.6.9 «Σκοπούμενες Επενδύσεις», 3.12 «ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ», 3.9 «ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ», 3.10.2 «Άτυπες pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες», 3.11.3 «Περιορισμός στη χρήση κεφαλαίων», 3.13 «ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Ή ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ, 3.15.5 «Αμοιβές και Οφέλη», 4.1.2 «Κεφαλαιακή Διάρθρωση και Συνολικό Καθαρό Χρηματοοικονομικό Χρέος την 31.12.2018 και την 07.05.2019», όπως περιγράφονται στην από 12.07.2019 έκθεσή της δεν προέκυψαν ευρήματα.
- B. Συντάχθηκε Έκθεση Διασφάλισης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή επί της Δήλωσης Επάρκειας Κεφαλαίου Κίνησης της Διοίκησης του Ομίλου για τους επόμενους 12 μήνες, η οποία διενεργήθηκε βάσει του Διεθνούς Προτύπου Ανάθεσης Εργασιών Διασφάλισης 3000. Με βάση την εργασία της ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε., όπως περιγράφεται στην από 05.07.2019 έκθεσή της, από την εξέταση των στοιχείων που της παρασχέθηκαν, η ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε. εκφράζει το συμπέρασμα ότι με βάση την εξέταση των στοιχείων που της παρασχέθηκαν για την υποστήριξη των παραδοχών και, συνεπώς, της επάρκειας κεφαλαίου κίνησης, η Διοίκηση εύλογα δηλώνει ότι το κεφάλαιο κίνησης του Ομίλου για τους επόμενους δώδεκα (12) μήνες επαρκεί για να χρηματοδοτήσει τις τρέχουσες δραστηριότητές του.

Γ. Συντάχθηκε Έκθεση Διασφάλισης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή επί των καταρτισμένων pro-forma ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών της TRASTOR A.E.E.A.Π. για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2018 οι οποίες περιλαμβάνονται σε ενημερωτικό δελτίο.

Τα στοιχεία και οι πληροφορίες των προαναφερθεισών εκθέσεων της ελεγκτικής εταιρείας ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε. αποτελούν έγγραφα στη διάθεση του κοινού (βλέπε ενότητα 3.3 «ΕΓΓΡΑΦΑ ΣΤΗ ΔΙΑΘΕΣΗ ΤΟΥ ΚΟΙΝΟΥ» του Ενημερωτικού Δελτίου), κατόπιν σχετικής συναίνεσης της εν λόγω ελεγκτικής εταιρείας.

3.1.4 Νομικός Έλεγχος

Για τους σκοπούς της σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου, σύμφωνα με το Ν.3401/2005 και τον Κανονισμό 809, όπως ισχύουν, κατόπιν εντολής του Συμβούλου Έκδοσης, διενεργήθηκε από τη «ΣΑΡΔΕΛΑΣ - ΠΕΤΣΑ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (Α.Μ. Δ.Σ.Α. 80109), οδός Παπαδιαμαντοπούλου 8, Αθήνα 115 28, τηλ.: 210 72 96 550, όπως εκπροσωπείται νόμιμα από τον διαχειριστή εταίρο της, κ. Παναγιώτη Γ. Σαρδελά (Α.Μ. Δ.Σ.Π. 2800) (εφεξής ο «**Νομικός Ελεγκτής**») νομικός έλεγχος (εφεξής ο «**Νομικός Έλεγχος**»). Αντικείμενο του Νομικού Ελέγχου είναι η Εκδότρια και οι θυγατρικές της εταιρείες ΑΓΚ47 Α.Ε., ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε., ΜΑΝΤΕCOL Α.Ε. και VS94 Α.Ε. (εφεξής οι «Θυγατρικές») για τη χρονική περίοδο 01.01.2017 έως την 04.07.2019.

Σημειώνεται ότι ο Νομικός Έλεγχος διενεργήθηκε:

- επί συμβάσεων με οικονομική αξία άνω του € 1 εκατ. που έχουν συνάψει η Εταιρεία ή/και οι Θυγατρικές της με τρίτους καθώς και οποιαδήποτε άλλη σύμβαση η οποία μπορεί να δημιουργήσει για την Εταιρεία ή/και τις Θυγατρικές της δικαίωμα ή υποχρέωση που επηρεάζει σημαντικά την χρηματοοικονομική ή εμπορική τους θέση καθώς και τις συμβάσεις, που έχει συνάψει η Εταιρεία με τους 10 σημαντικότερους μισθωτές της,
- επί διοικητικών, δικαστικών ή διαιτητικών εκκρεμοτήτων, συμπεριλαμβανομένης κάθε τέτοιας διαδικασίας που εκκρεμεί ή ενδέχεται να κινηθεί εναντίον της Εταιρείας ή/και των Θυγατρικών της και έχει περιέλθει σε γνώση της Εταιρείας, για περίοδο τουλάχιστον δώδεκα μηνών πριν την ημερομηνία έκδοσης του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, η οποία μπορεί να έχει ή είχε προσφάτως σημαντικές επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική κατάσταση ή στην κερδοφορία της Εταιρείας ή/και του Ομίλου της,
- επί των σχετικών τίτλων των ακινήτων ιδιοκτησίας της Εταιρείας και των Θυγατρικών της (επί τη βάση των σχετικών πιστοποιητικών από τα αρμόδια υποθηκοφυλακεία και κτηματολογικά γραφεία περί ιδιοκτησίας, βαρών, διεκδικήσεων, κατασχέσεων, μισθωτηρίων κτλ.), και
- επί συμβάσεων για τις οποίες η Εταιρεία θα πρέπει να καταβάλει σημαντικές αμοιβές καθώς και επί συμβάσεων με τρίτους (π.χ. συμβάσεις προμήθειας, παροχής υπηρεσιών έργων, ασφαλιστήρια συμβόλαια κ.λπ.) με αντικείμενο άνω των € 100 χιλ.

Από το Νομικό Έλεγχο που διενεργήθηκε στην Εκδότρια και τις θυγατρικές με βάση τα έγγραφα, πιστοποιητικά, επιστολές, δηλώσεις, βεβαιώσεις και λοιπά στοιχεία που έθεσε στη διάθεση του Νομικού Ελεγκτή η Εκδότρια για την ίδια και τις θυγατρικές, ο Νομικός Ελεγκτής συνέταξε την από 05.07.2019 Έκθεση Πορισμάτων Νομικού Ελέγχου (εφεξής η «Έκθεση Πορισμάτων Νομικού Ελέγχου»).

Από το Νομικό Έλεγχο δεν προέκυψαν ευρήματα που θα καθιστούσαν τις πληροφορίες του Ενημερωτικού Δελτίου ανακριβείς ή παραπλανητικές. Επιπλέον, ο Νομικός Ελεγκτής στην Έκθεση Πορισμάτων Νομικού Ελέγχου βεβαίωσε, μεταξύ άλλων, ότι:

- πληρούνται όλες οι νομικές προϋποθέσεις για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, έτσι όπως αυτές αναφέρονται στο Ν.4548/2018, και βάσει του Νομικού Ελέγχου δεν προέκυψαν ευρήματα που θα καθιστούσαν τις πληροφορίες του Ενημερωτικού Δελτίου παραπλανητικές
- δεν έχει παραλειφθεί από το Ενημερωτικό Δελτίο ουσιώδες νομικό ζήτημα ή πληροφορία νομικής φύσεως, σύμφωνα με τους νόμους και τους κανόνες που διέπουν τη σύνταξή του, που θα έπρεπε να έχουν περιληφθεί σε αυτό σύμφωνα με το Ν.3401/2005 και σε συνδυασμό με τον Κανονισμό 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, όπως ισχύουν,
- από τον έλεγχο που πραγματοποιήθηκε οι πληροφορίες που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο διασφαλίζουν την πληρότητα και την ακρίβεια των στοιχείων του Ενημερωτικού Δελτίου που άπτονται του νομικού ελέγχου, όπως προβλέπονται στον Κανονισμό 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων και στη χρηματιστηριακή νομοθεσία, όπως ισχύουν,
- η Εταιρεία έχει εφαρμόσει όλες τις προβλεπόμενες από τη νομοθεσία διατάξεις περί εταιρικής διακυβέρνησης, συμπεριλαμβανομένου του άρθρου 152 του Ν.4548/2018, όσον αφορά τη δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης και διαθέτει εσωτερικό κανονισμό λειτουργίας, ο οποίος περιλαμβάνει το ελάχιστο περιεχόμενο που προβλέπεται στο Ν.3016/2002 καθώς και τυχόν άλλες διατάξεις που μπορεί να προβλέπει το κανονιστικό πλαίσιο που διέπει τις ανώνυμες εταιρίες επενδύσεων ακίνητης περιουσίας.
- η Εταιρεία συμμορφώνεται με τις διατάξεις του άρθρου 44 του Ν.4449/2017, διαθέτοντας Επιτροπή Ελέγχου και έχει καταρτίσει κανονισμό λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου.
- από το Νομικό Έλεγχο δεν υπάρχει άλλο στοιχείο το οποίο δύναται να επηρεάσει ουσιωδώς την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας και των θυγατρικών της.

Ο Νομικός Ελεγκτής παρέχει τη συναίνεσή του, έτσι ώστε η Έκθεση Πορισμάτων Νομικού Ελέγχου να αποτελεί έγγραφο στη διάθεση του επενδυτικού κοινού, το πλήρες κείμενο της από 05.07.2019 Έκθεσης Πορισμάτων Νομικού Ελέγχου του Νομικού Ελεγκτή είναι διαθέσιμο στο επενδυτικό κοινό (βλ. ενότητα 3.3 «ΕΓΓΡΑΦΑ ΣΤΗ ΔΙΑΘΕΣΗ ΤΟΥ ΚΟΙΝΟΥ» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

3.2 ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές και έχει περαιώσει οριστικά όλες τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις, μέχρι και τη χρήση του 2010. Επίσης, σημειώνεται ότι οι χρήσεις 2011-2012, με βάση την ΠΟΛ 1208/2017 (άρθρο 84 §1 του Ν.2238/1994, σε συνδυασμό με το άρθρο 72 §11, εδ. α', του Ν.4174/2013, καθώς και το άρθρο 36 §1 του Ν.4174/2013), λόγω παρέλευσης της πενταετίας, έχουν παραγραφεί από το δικαίωμα του Δημοσίου για επιβολή φόρου.

Για τις χρήσεις 2011 έως 2017, η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από την PricewaterhouseCoopers Α.Ε. και έχει λάβει «Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης» χωρίς επιφύλαξη σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις (άρθρο 82 §5 Ν.2238/1994 για τις χρήσεις 2011-2013 και άρθρο 65Α του Ν.4174/2013 για τις χρήσεις 2014-2017).

Για τη χρήση 2018 ο φορολογικός έλεγχος ήδη διενεργείται από την ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε. σύμφωνα με το άρθρο 65Α του Ν.4174/2013. Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν αυτών που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Για τις παραπάνω αναφερόμενες χρήσεις και κατά τη διενέργεια ενδεχόμενου φορολογικού ελέγχου (από τις Δημόσιες Αρχές), η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν αυτών που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Οι θυγατρικές εταιρείες δεν λαμβάνουν πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης δεδομένου ότι δεν υφίσταται εκ του νόμου υποχρέωση για τη λήψη του.

Για τυχόν φορολογικές υποχρεώσεις των Θυγατρικών οι οποίες βεβαιωθούν μελλοντικά αλλά ανατρέχουν σε χρόνο προγενέστερο της απόκτησής τους από την Εταιρεία, υφίσταται σχετική πρόβλεψη στο συμβόλαιο απόκτησής τους η οποία δίνει τη δυνατότητα στην Εταιρεία να εγείρει αξίωση αποζημίωσής της από την πωλήτρια των μετοχών των Θυγατρικών και τον εγγυητή της συναλλαγής. Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι η πιθανότητα να βεβαιωθούν στο μέλλον φορολογικές υποχρεώσεις που θα ανατρέχουν σε προγενέστερο της απόκτησης χρόνο είναι ελάχιστη.

3.3 ΕΓΓΡΑΦΑ ΣΤΗ ΔΙΑΘΕΣΗ ΤΟΥ ΚΟΙΝΟΥ

Κατά τη διάρκεια ισχύος του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, ήτοι 12 μήνες από τη δημοσίευσή του, τα ακόλουθα έγγραφα θα βρίσκονται στη διάθεση του κοινού στα γραφεία της Εταιρείας (Χειμάρρας 5, 151 25, Μαρούσι):

- Το καταστατικό της Εταιρείας.
- Το απόσπασμα του πρακτικού της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας που συνεδρίασε την 09.05.2019 και αποφάσισε, μεταξύ άλλων, την παρούσα αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου καθορίζοντας και τους όρους αυτής.
- Η κατάσταση επενδύσεων με ημερομηνία 31.12.2018, η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με όσα ορίζονται στο Ν.2778/1999, όπως ισχύει, για την οποία έχει εκδοθεί έκθεση

ευρημάτων από την εκτέλεση προσυμφωνημένων διαδικασιών από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή κ. Ανδρέα Χατζηδαμιανού (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 61391) της εταιρείας ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε., Χειμάρρας 8B, Μαρούσι και η σχετική έκθεση είναι επίσης διαθέσιμα στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας: <https://trastor.gr/investors/financial-information/>

- Η κατάσταση επενδύσεων με ημερομηνία 30.06.2018, η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με όσα ορίζονται στο Ν.2778/1999, όπως ισχύει, για την οποία έχει εκδοθεί έκθεση ευρημάτων από την εκτέλεση προσυμφωνημένων διαδικασιών από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή κ. Ανδρέα Χατζηδαμιανού (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 61391) της εταιρείας ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε., Χειμάρρας 8B, Μαρούσι και η σχετική έκθεση είναι επίσης διαθέσιμα στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας: <https://trastor.gr/investors/financial-information/>
- Οι εκθέσεις εκτίμησης της αγοραίας αξίας των ακινήτων της Εταιρείας, που διενεργήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΩΝΩΝ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2018.
- Η κατάσταση επενδύσεων με ημερομηνία 31.12.2017, η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με όσα ορίζονται στο Ν.2778/1999, όπως ισχύει, για την οποία έχει εκδοθεί έκθεση ευρημάτων από την εκτέλεση προσυμφωνημένων διαδικασιών από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή κ. Δημήτρη Σούρμπη (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 16891) της εταιρείας «ΠραιΐγουωτερχαουςΚουπερς Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία» («PricewaterhouseCoopers»), Λ. Κηφισίας 268, Χαλάνδρι και η σχετική έκθεση είναι επίσης διαθέσιμα στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας: <https://trastor.gr/investors/financial-information/>
- Η κατάσταση επενδύσεων με ημερομηνία 30.06.2017, η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με όσα ορίζονται στο Ν.2778/1999, όπως ισχύει, για την οποία έχει εκδοθεί έκθεση ευρημάτων από την εκτέλεση προσυμφωνημένων διαδικασιών από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή κ. Δημήτρη Σούρμπη (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 16891) της εταιρείας «ΠραιΐγουωτερχαουςΚουπερς Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία» («PricewaterhouseCoopers»), Λ. Κηφισίας 268, Χαλάνδρι και η σχετική έκθεση είναι επίσης διαθέσιμα στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας: <https://trastor.gr/investors/financial-information/>
- Οι εκθέσεις εκτίμησης της αγοραίας αξίας των ακινήτων της Εταιρείας, που διενεργήθηκε από την εταιρεία Π.ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε. με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2017.
- Οι δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις των Θυγατρικών για τις χρήσεις 2017-2018.
- Οι άτυπες pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τη χρήση 2018, καθώς επίσης και η σχετική έκθεση σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης (ΔΠΑΔ) 3420 της ελεγκτικής εταιρείας ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε., που συντάχθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού 809, προκειμένου να περιληφθούν στο Ενημερωτικό Δελτίο.

- Η από 05.07.2019 Έκθεση Διασφάλισης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή επί της Δήλωσης Επάρκειας Κεφαλαίου Κίνησης της Διοίκησης του Ομίλου για του επόμενους 12 μήνες που συντάχθηκε από την ελεγκτική εταιρεία ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε., βάσει του Διεθνούς Προτύπου Ανάθεσης Εργασιών Διασφάλισης 3000.
- Η από 05.07.2019 Έκθεση Πορισμάτων Νομικού Ελέγχου συνταχθείσα από τη «ΣΑΡΔΕΛΑΣ - ΠΕΤΣΑ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».
- Η από 12.07.2019 Έκθεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί επιλεγμένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 συνταχθείσα από την ελεγκτική εταιρεία ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.

Επισημαίνεται ότι λοιπές πληροφορίες στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας, πλην των ανωτέρω πληροφοριών που είναι διαθέσιμες στις παραπάνω αναφερόμενες διευθύνσεις, δεν αποτελούν μέρος του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

3.4 ΕΓΓΡΑΦΑ ΜΕΣΩ ΠΑΡΑΠΟΜΠΗΣ

- Οι δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας της χρήσης που έληξε την 31.12.2018, οι οποίες συντάχθηκαν βάσει των Δ.Π.Χ.Α. και εγκρίθηκαν από το Δ.Σ. της Εταιρείας της 01.03.2019 και την Τακτική Γενική Συνέλευση της 05.04.2019, καθώς επίσης και η αντίστοιχη έκθεση ελέγχου του Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων, είναι διαθέσιμες στα γραφεία της Εταιρείας (Χειμάρρας 5, 151 25 Μαρούσι) καθώς και στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας: <https://trastor.gr/investors/financial-information/>
- Οι δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας της χρήσης που έληξε την 31.12.2017, οι οποίες συντάχθηκαν βάσει των Δ.Π.Χ.Α. και εγκρίθηκαν από το Δ.Σ. της Εταιρείας της 09.03.2018 και την Τακτική Γενική Συνέλευση της 03.04.2018, καθώς επίσης και η αντίστοιχη έκθεση ελέγχου του Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων, είναι διαθέσιμες στα γραφεία της Εταιρείας (Χειμάρρας 5, 151 25 Μαρούσι) καθώς και στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας: <https://trastor.gr/investors/financial-information/>

Επισημαίνεται ότι λοιπές πληροφορίες στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας, πλην των ανωτέρω πληροφοριών που είναι διαθέσιμες στις παραπάνω αναφερόμενες διευθύνσεις, δεν αποτελούν μέρος του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

3.5 ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΧΡΗΣΕΙΣ 2017-2018

3.5.1 Επιλεγμένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες της Εταιρείας για τις Χρήσεις 2017-2018

Στην παρούσα ενότητα παρουσιάζονται επιλεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τις χρήσεις 2017 και 2018. Τα ποσά της χρήσης 2018 προέρχονται από τις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2018, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), εγκρίθηκαν από το Διοικητικό της Συμβούλιο της 01.03.2019 και από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 05.04.2019 και έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή κ. Ανδρέα Χατζηδαμιανού (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 61391) της εταιρείας «ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.», Χειμάρρας 8Β, Μαρούσι. Τα ποσά της χρήσης 2017 είναι εκείνα που δημοσιεύονται ως συγκριτικά στοιχεία στις οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2018 με την κατωτέρω αναφερόμενη αναταξινόμηση:

- Στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, λόγω απεικόνισης νέας γραμμής εσόδου με την περιγραφή «Έσοδα κοινοχρήστων», έγινε αναταξινόμηση σε κονδύλι της 31.12.2017 ως εξής: η γραμμή «έξοδα ακινήτων» αυξήθηκε κατά ποσό € 256.601,41 προκειμένου το ποσό αυτό να απεικονιστεί ως έσοδα κοινοχρήστων. Τα συγκεκριμένα έσοδα αφορούν επανατιμολόγηση δαπανών που πραγματοποιεί η Εταιρεία για λογαριασμό μισθωτών της.

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται επιλεγμένες πληροφορίες για τα αποτελέσματα της Εταιρείας των χρήσεων 2017 και 2018:

ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ		
(ποσά σε € χιλ.)*	2017	2018
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	4.169,0	5.577,6
Έσοδα κοινοχρήστων	256,6	231,0
Σύνολο Εσόδων	4.425,6	5.808,6
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	268,9	3.255,3
Έξοδα ακινήτων	(1.336,8)	(1.898,7)
Δαπάνες προσωπικού	(973,7)	(1.434,3)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(1.254,9)	(1.204,6)
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	(279,5)	(113,7)
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	(39,0)	(27,3)
Άλλα έσοδα	5,7	64,1
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας	816,4	4.449,3
Χρηματοοικονομικά έσοδα	83,2	66,3
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(295,1)	(1.025,6)
Κέρδη προ φόρων	604,5	3.490,0
Φόρος	(601,8)	(752,5)
Κέρδη μετά από φόρους	2,6	2.737,5
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:		
Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα:		
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών	(29,4)	17,5
Συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα [κέρδη / (Ζημίες)] μετά από φόρους	(26,8)	2.755,0
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους κατανεμόμενα σε:		
- Μετόχους της Εταιρείας	2,6	2.737,5

	2,6	2.737,5
Συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα [κέρδη / (Ζημίες)] μετά από φόρους κατανεμόμενα σε:		
- Μετόχους της Εταιρείας	(26,8)	2.755,0
	(26,8)	2.755,0
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)		
Βασικά & προσαρμοσμένα	0,000	0,034

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
 Πηγή: Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2018 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται μόνο στην ελληνική αγορά και ο κύκλος εργασιών προέρχεται κατά κύριο λόγο από έσοδα από μισθώματα, αλλά και από έσοδα κοινοχρήστων. Τα έσοδα από μισθώματα αντιπροσωπεύουν το 96,0% του συνόλου του κύκλου εργασιών για τη χρήση 2018. Οι κατηγορίες ακινήτων από τις οποίες προέρχονται τα έσοδα από μισθώματα είναι: (α) καταστήματα, (β) γραφεία, (γ) μικτής χρήσης⁴, (δ) πρατήρια υγρών καυσίμων, (ε) σταθμοί αυτοκινήτων. Τα έσοδα κοινοχρήστων αφορούν επανατιμολόγηση δαπανών που πραγματοποιεί η Εταιρεία για λογαριασμό μισθωτών της.

Τα έσοδα από μισθώματα τη χρήση 2018 διαμορφώθηκαν σε € 5.577,6 χιλ., έναντι € 4.169,0 χιλ. τη χρήση 2017, παρουσιάζοντας αύξηση της τάξης του 33,8%. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στην ενσωμάτωση των εσόδων που προήλθαν από τις επενδύσεις που πραγματοποιήθηκαν το 2018, ενώ επιπρόσθετα διασφαλίσθηκαν τα υψηλά ποσοστά πληρότητας του χαρτοφυλακίου. Τα έσοδα κοινοχρήστων τη χρήση 2018 διαμορφώθηκαν σε € 231,0 χιλ. έναντι € 256,6 χιλ. τη χρήση 2017, παρουσιάζοντας μείωση της τάξης του 10,0%.

Η Εταιρεία εντός του 2018 υλοποίησε 13 νέες επενδύσεις σε ακίνητα και κατέγραψε κέρδη από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών της ακινήτων σε εύλογες αξίες ύψους € 3.255,3⁵ χιλ. έναντι κερδών € 268,9 χιλ. κατά τη χρήση του 2017, αναδεικνύοντας τις τάσεις ανάκαμψης της κτηματαγοράς και κατ' επέκταση την ικανότητά της να αποκτά ακίνητα σε όρους που εξασφαλίζουν σημαντικές υπεραξίες.

Ειδικότερα, σε 16 από τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου η Εταιρεία εμφάνισε ζημίες από αναπροσαρμογή σε εύλογες αξίες συνολικού ύψους € 2.784,0 χιλ. ενώ σε 27 από τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου η Εταιρεία εμφάνισε κέρδη από αναπροσαρμογή σε εύλογες αξίες συνολικού ύψους € 6.039,2 χιλ. Σημειώνεται ότι οι ζημίες προήλθαν από τις αποτιμήσεις ακινήτων τα οποία βρίσκονται στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας πολλά χρόνια και οφείλονται κυρίως στην προσαρμογή των μισθωτηρίων στα εύλογα πλαίσια της αγοράς και τον εξορθολογισμό των εμπορικών αξιών. Κέρδη, σημειώθηκαν κυρίως σε νεοαποκτηθέντα ακίνητα. Σημειώνεται, ότι κέρδη ύψους € 2.049,6 χιλ. προήλθαν από 4 ακίνητα που αποκτήθηκαν μέσω πλειοδοτικών διαδικασιών/πλειστηριασμών ενώ το υπόλοιπο ποσό των κερδών προήλθε από βελτίωση της εκάστοτε τοπικής κτηματαγοράς στην οποία βρίσκεται το ακίνητο, τη σύναψη νέων μισθωτηρίων και τις βελτιώσεις των ακινήτων.

⁴ Κατά τη χρήση 2017 τα ακίνητα μικτής χρήσης και τα αντίστοιχα έσοδα είχαν ταξινομηθεί ως γραφεία. Στις οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2018 έγινε επαναδιατύπωση των συγκριτικών στοιχείων της προηγούμενης χρήσης έτσι ώστε να είναι συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα της χρήσης 2018.

⁵ Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας έγινε στις 31.12.2018 σύμφωνα με τις από 15.01.2019 εκθέσεις εκτίμησης της εταιρείας Axies A.E., όπως προβλέπεται από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999.

Τα συνολικά έξοδα⁶ της Εταιρείας για τη χρήση 2018 ανήλθαν σε € 4.564,9 χιλ. έναντι € 3.604,3 χιλ. για τη χρήση 2017, παρουσιάζοντας αύξηση 26,6% και αφορούν κυρίως μεσιτείες ακινήτων, συντηρήσεις και κοινόχρηστα, ενιαίο φόρο ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) και δαπάνες προσωπικού.

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας για τη χρήση 2018 ανήλθαν σε € 66,3 χιλ. έναντι € 83,2 χιλ. για τη χρήση 2017, παρουσιάζοντας μείωση 20,4%. Η μείωση αυτή οφείλεται κυρίως στη μείωση των τόκων από καταθέσεις όψεως.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας ανήλθαν σε € 1.025,6 χιλ. το 2018 έναντι € 295,1 χιλ. το 2017 λόγω της αύξησης των τόκων δανείων και των χρηματοοικονομικών εξόδων, απόρροια της αύξησης των δανειακών υποχρεώσεων.

Η Εταιρεία κατέγραψε για τη χρήση 2018 κέρδη προ φόρων ύψους € 3.490,0 χιλ. έναντι κερδών € 604,5 χιλ. το 2017. Η μεγάλη αυτή αύξηση των κερδών οφείλεται κατά κύριο λόγο στα κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ύψους € 3.255,3 χιλ. που προέκυψαν κατά την 31.12.2018 έναντι κερδών € 268,9 χιλ. της χρήσης 2017 και στην αύξηση των εσόδων από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων που ανήλθαν σε € 5.577,6 τη χρήση 2018 έναντι € 4.169,0 το 2017. Τα κέρδη από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας για τη χρήση 2018 αντιστοιχούσαν σε ποσοστό 93,3% των κερδών προ φόρων, ενώ τη χρήση 2017 σε ποσοστό 44,5%.

Ως συνέπεια των ανωτέρω, τα αποτελέσματα της Εταιρείας μετά από φόρους για το 2018 ανήλθαν σε κέρδη ύψους € 2.737,5 χιλ. έναντι κερδών € 2,6 χιλ. τη χρήση 2017.

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται επιλεγμένα στοιχεία της κατάστασης οικονομικής θέσης της Εταιρείας κατά την 31.12 των χρήσεων 2017 και 2018:

ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ		
(ποσά σε € χιλ.)*	31.12.2017	31.12.2018
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		
Ενσώματα πάγια	81,3	69,7
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	2,0	12,2
Επενδύσεις σε ακίνητα	79.497,0	113.251,0
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων	0,0	102,1
Λοιπές απαιτήσεις	85,2	117,9
Σύνολο Μη Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	79.665,5	113.552,9
Κυκλοφορούν ενεργητικό		
Εμπορικές απαιτήσεις	213,3	214,6
Λοιπές απαιτήσεις	338,0	117,2
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.761,6	3.586,5
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	6.312,9	3.918,3
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	85.978,5	117.471,2
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		

⁶Στα Συνολικά Έξοδα περιλαμβάνονται τα κονδύλια «Έξοδα ακινήτων», «Δαπάνες προσωπικού», «Λοιπά λειτουργικά έξοδα» και «Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων».

ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ		
(ποσά σε € χιλ.)*	31.12.2017	31.12.2018
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων ⁽¹⁾	79.606,9	82.645,2
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	75,8	75,9
Δανειακές υποχρεώσεις	4.795,5	31.777,7
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	319,4	738,5
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων	5.190,7	32.592,1
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	595,4	890,2
Δανειακές υποχρεώσεις	265,6	937,7
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	319,9	406,0
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	1.180,9	2.233,9
Σύνολο υποχρεώσεων	6.371,6	34.826,0
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	85.978,5	117.471,2

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
 (1) Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων περιλαμβάνει τα κονδύλια «Μετοχικό Κεφάλαιο», «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο», «Αποθεματικά», «Ζημίες εις νέο».
 Πηγή: Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2018 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Την 31.12.2018 το σύνολο ενεργητικού της Εταιρείας ανήλθε σε € 117.471,2 χιλ. έναντι € 85.978,5 χιλ. την 31.12.2017 παρουσιάζοντας αύξηση 36,6%.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα ανήλθαν σε € 113.251,0 χιλ. την 31.12.2018 έναντι € 79.497,0 χιλ. την 31.12.2017 σημειώνοντας αύξηση της τάξης του 42,5%. Η αύξηση αυτή προέρχεται από τις αγορές νέων επενδυτικών ακινήτων συνολικής αξίας κτήσης € 30.390 χιλ. και του κέρδους που προέκυψε από αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία το οποίο για τη χρήση 2018 ανήλθε σε € 3.255,3 χιλ. Η Εταιρεία για την αγορά των επενδυτικών ακινήτων αξιοποίησε τα κεφάλαια που προήλθαν κυρίως από τη σύναψη δανειακών συμβάσεων και από υπολειπόμενα κεφάλαια από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της το 2017.

Το σύνολο του μη κυκλοφορούντος ενεργητικού της Εταιρείας ανήλθε σε € 113.552,9 χιλ. την 31.12.2018, έναντι € 79.665,5 χιλ. την 31.12.2017, παρουσιάζοντας αύξηση 42,5%, η οποία προήλθε κατά κύριο λόγο από τη μεταβολή του λογαριασμού «Επενδύσεις σε ακίνητα».

Το υπόλοιπο του λογαριασμού ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας ανήλθε την 31.12.2018 σε € 3.586,5 χιλ. έναντι € 5.761,6 χιλ. την 31.12.2017 και αφορά κυρίως καταθέσεις όψεως και ταμειακά διαθέσιμα. Στις καταθέσεις όψεως της Εταιρείας περιλαμβάνεται δεσμευμένο ποσό ύψους € 620,3 χιλ., προκειμένου να διασφαλίζονται οι πληρωμές των δανειακών υποχρεώσεων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις δανειακές συμβάσεις.

Το σύνολο του κυκλοφορούντος ενεργητικού της Εταιρείας ανήλθε σε € 3.918,3 χιλ. την 31.12.2018, έναντι € 6.312,9 χιλ. την 31.12.2017, παρουσιάζοντας μείωση ύψους 37,9%, μεταβολή η οποία σχετίζεται κυρίως με τη μείωση του λογαριασμού ταμειακά ισοδύναμα και διαθέσιμα.

Το σύνολο ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας ανήλθε σε € 82.645,2 χιλ. την 31.12.2018 έναντι € 79.606,9 χιλ. την 31.12.2017 σημειώνοντας αύξηση της τάξης του 3,8%. Η μεταβολή οφείλεται κυρίως στη μείωση των ζημιών εις νέο κατά € 2.737,5 χιλ., ήτοι ποσοστιαία μείωση 48,2% σε σχέση με την 31.12.2017.

Το σύνολο των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας ανερχόταν σε € 32.715,4 χιλ. την 31.12.2018 εκ των οποίων € 31.777,7 χιλ. αφορούσαν μακροπρόθεσμο δανεισμό και € 937,7 χιλ. βραχυπρόθεσμο. Οι δανειακές υποχρεώσεις αφορούν ομολογιακά και τραπεζικά δάνεια και έχουν εκδοθεί για τη χρηματοδότηση αγοράς ακινήτων. Το σύνολο των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας κατά την 31.12.2017 ανερχόταν σε € 5.061,1 χιλ. εκ των οποίων € 4.795,5 χιλ. αφορούσαν μακροπρόθεσμο δανεισμό και € 265,6 χιλ. βραχυπρόθεσμο. Η αύξηση των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας προήλθε από την άντληση του συνολικού ποσού των € 20.000,0 χιλ. από το τραπεζικό δάνειο με την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Φρανκφούρτης που είχε συναφθεί εντός του 2017 καθώς και από τη σύναψη ομολογιακού δανείου με την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ και την Πειραιώς Leasing συνολικής ονομαστικής αξίας έως και € 24.000,0 χιλ., από το οποίο η Εταιρεία έως την 31.12.2018 είχε κάνει χρήση κεφαλαίων ύψους € 10.000,0 χιλ.

Το σύνολο των υποχρεώσεων της Εταιρείας ανήλθε σε € 34.826,0 χιλ. την 31.12.2018, έναντι € 6.371,6 χιλ. την 31.12.2017, αύξηση που οφείλεται κατά κύριο λόγο στην αύξηση των δανειακών υποχρεώσεων.

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται επιλεγμένες πληροφορίες για τις ταμειακές ροές της Εταιρείας για τις χρήσεις 2017 και 2018:

ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ		
(ποσά σε € χιλ.)*	01.01.-31.12.2017	01.01.-31.12.2018
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	193,1	613,9
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(19.195,4)	(30.560,5)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	19.875,2	27.771,5
Καθαρή (μείωση) / αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου	872,9	(2.175,1)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	4.888,7	5.761,6
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	5.761,6	3.586,5

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2018 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Τη χρήση 2018, οι καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες διαμορφώθηκαν σε εισροές ποσού € 613,9 χιλ. έναντι εισροών ποσού € 193,1 χιλ. το 2017. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση των εσόδων από μισθώματα κατά 33,8%, λόγω των νέων μισθώσεων των αγορασθέντων ακινήτων.

Τη χρήση 2018, οι καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες διαμορφώθηκαν σε εκροές ποσού € 30.560,5 χιλ. έναντι εκροών ποσού € 19.195,4 χιλ. το 2017 και αφορούσαν κυρίως αγορές επενδυτικών ακινήτων.

Οι καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες διαμορφώθηκαν σε εισροές ύψους € 27.771,5 χιλ. το 2018 λόγω αναληφθέντων δανείων ύψους € 30.000,0 χιλ. και σε εισροές ύψους € 19.875,2 χιλ. το 2017, λόγω της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου ύψους € 20.125,9 χιλ.

3.5.2 Επιλεγμένοι Χρηματοοικονομικοί Δείκτες και Δείκτες Λειτουργικής Απόδοσης

Στην παρούσα ενότητα, η Εταιρεία παρουσιάζει ορισμένους Εναλλακτικούς Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης («Alternative Performance Measures», βάσει των ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures της 05.10.2015) εκτός Δ.Π.Χ.Α. που απορρέουν από τις οικονομικές της καταστάσεις.

Συγκεκριμένα, παρουσιάζονται κατωτέρω οι δείκτες των αναπροσαρμοσμένων κερδών προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων («Adjusted EBITDA»), των κεφαλαίων από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds From Operations - «FFO»), της εσωτερικής λογιστικής αξίας ανά μετοχή (Net Asset Value - «NAV»), των Δανειακών Υποχρεώσεων προς Επενδύσεις («L.T.V.»), της Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio) και της Μόχλευσης.

Οι Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης, δεν θα πρέπει να θεωρείται ότι υποκαθιστούν άλλα ποσά που έχουν υπολογιστεί σύμφωνα με όσα ορίζονται από τα Δ.Π.Χ.Α, καθώς και σε ιστορικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες

Στον ακόλουθο πίνακα περιλαμβάνονται πληροφορίες για το ύψος των προσαρμοσμένων Κερδών προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων («Adjusted EBITDA») της Εταιρείας για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2017 και 31.12.2018:

ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΑ ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ, ΤΟΚΩΝ ΚΑΙ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ (Adjusted EBITDA)		
<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>	2017	2018
Κέρδη προ φόρων**	604,5	3.490,0
Πλέον: Αποσβέσεις ^{(1)**}	39,0	27,3
Πλέον / (Μείον): Καθαρά Χρηματοοικονομικά έξοδα / (έσοδα) ^{(2)**}	211,9	959,3
(Μείον) / Πλέον: (Κέρδος) / Ζημιά από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες**	(268,9)	(3.255,3)
Πλέον: Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων**	279,5	113,7
Κέρδη EBITDA προ αναπροσαρμογών επενδυτικών ακινήτων και προ προβλέψεων απομείωσης απαιτήσεων (Adjusted EBITDA)	866,0	1.335,1

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

** Περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

(1) Οι Αποσβέσεις αφορούν τις αποσβέσεις περιόδου των ενσώματων παγίων και των άυλων περιουσιακών στοιχείων.

(2) Τα Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα / (έσοδα) είναι το άθροισμα των κονδυλίων Χρηματοοικονομικά Έσοδα μείον Χρηματοοικονομικά Έξοδα.

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία με βάση τις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2018, οι οποίες συνοδεύονται από συγκριτικά οικονομικά μεγέθη της χρήσης 2017, ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Στον ακόλουθο πίνακα περιλαμβάνονται πληροφορίες για τα Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - «FFO») της Εταιρείας για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2017 και 31.12.2018:

ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ (FUNDS FROM OPERATIONS - F.F.O.)		
<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>	2017	2018
Κέρδη μετά από φόρους**	2,6	2.737,5
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες**	(268,9)	(3.255,3)
Πλέον: Αποσβέσεις ^{(1)**}	39,0	27,3
Πλέον: Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων**	279,5	113,7
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα/έσοδα ^{(2)**}	211,9	959,3
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (F.F.O.)	264,2	582,5

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

** Περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

(1) Οι Αποσβέσεις αφορούν τις αποσβέσεις περιόδου των ενσώματων παγίων και των άυλων περιουσιακών στοιχείων.

(2) Τα Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα / (έσοδα) είναι το άθροισμα των κονδυλίων Χρηματοοικονομικά Έσοδα μείον Χρηματοοικονομικά Έξοδα.

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία με βάση τις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2018, οι οποίες συνοδεύονται από συγκριτικά οικονομικά μεγέθη της χρήσης 2017, ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Στον ακόλουθο πίνακα περιλαμβάνονται πληροφορίες για την Εσωτερική Λογιστική Αξία («NAV») ανά Μετοχή της Εταιρείας για την 31.12.2017 και 31.12.2018:

ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΞΙΑ (NAV) ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ		
	31.12.2017	31.12.2018
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	€ 79.606.913,18	€ 82.645.231,67
Συνολικός αριθμός μετοχών*	80.690.653	80.690.653
Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή)	€ 0,987	€ 1,024

* Σημείωση 12 «Μετοχικό Κεφάλαιο» από τις Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2018 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία με βάση τις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2018, οι οποίες συνοδεύονται από συγκριτικά οικονομικά μεγέθη της χρήσης 2017, ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Στον ακόλουθο πίνακα περιλαμβάνονται πληροφορίες για τον δείκτη δανειακών υποχρεώσεων προς επενδύσεις («L.T.V.») της Εταιρείας για την 31.12.2017 και 31.12.2018:

ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΡΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ (L.T.V.)		
<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>	31.12.2017	31.12.2018
Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις** (α)	4.795,5	32.175,5
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις** (β)	265,6	1.040,3
Συνολικός Δανεισμός** (γ) = (α) + (β)	5.061,1	33.215,8
Επενδύσεις (δ)	79.497,0	113.251,0
Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις (L.T.V.) (γ/δ)	6,4%	29,3%

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

** Οι μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις αφορούν δανειακές υποχρεώσεις προ προπληρωμένων εξόδων εκδόσεως δανείων, συνολικού ποσού ύψους € 500,5 χιλ. κατά την 31.12.2018.

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία με βάση τις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2018, οι οποίες συνοδεύονται από συγκριτικά οικονομικά μεγέθη της χρήσης 2017, ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Στον ακόλουθο πίνακα περιλαμβάνονται πληροφορίες για τον δείκτη Γενικής Ρευστότητας («Current Ratio») της Εταιρείας για την 31.12.2017 και 31.12.2018:

ΔΕΙΚΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ (CURRENT RATIO)		
<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>	31.12.2017	31.12.2018
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	6.312,9	3.918,3
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	1.180,9	2.233,9
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας	5,3x	1,8x

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
 Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία με βάση τις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2018, οι οποίες συνοδεύονται από συγκριτικά οικονομικά μεγέθη της χρήσης 2017, ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Στον ακόλουθο πίνακα περιλαμβάνονται πληροφορίες για τον Δείκτη Μόχλευσης της Εταιρείας για την 31.12.2017 και 31.12.2018:

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΟΧΛΕΥΣΗΣ		
<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>	31.12.2017	31.12.2018
Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις ⁽¹⁾ (α)	4.795,5	32.175,5
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις ⁽¹⁾ (β)	265,6	1.040,3
Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα (γ)	5.761,6	3.586,5
Συνολικός Καθαρός Δανεισμός** (δ)=(α) +(β) - (γ)	-700,5	29.629,3,3
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων (ε)	79.606,9	82.645,2
Συντελεστής Μόχλευσης (δ/(δ+ε)) ⁽²⁾	-	26,4%

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
 (1) Οι μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις αφορούν δανειακές υποχρεώσεις προ προπληρωμένων εξόδων εκδόσεως δανείων, συνολικού ποσού ύψους € 500,5 χιλ. κατά την 31.12.2018.
 (2) Για την 31.12.2017 δεν απεικονίζεται συντελεστής μόχλευσης δεδομένου ότι τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα υπερβείναν το άθροισμα των μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων.
 Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία με βάση τις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2018, οι οποίες συνοδεύονται από συγκριτικά οικονομικά μεγέθη της χρήσης 2017, ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Για τους ανωτέρω πίνακες έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε., σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, όπως περιγράφονται στην από 12.07.2019 έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών.

Ο τρόπος υπολογισμού των παραπάνω δεικτών παρατίθεται κατωτέρω:

Adjusted EBITDA	Κέρδη/ζημίες μετά από φόρους περιόδου πλέον αποσβέσεων, πλέον των καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων (ή μείον των καθαρών χρηματοοικονομικών εσόδων), πλέον των φόρων, πλέον καθαρής ζημιάς από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες (ή μείον καθαρού κέρδους από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες) και πλέον προβλέψεων απομείωσης απαιτήσεων
-----------------	---

F.F.O.	Κέρδη/ζημίες μετά από φόρους περιόδου, πλέον των καθαρών ζημιών από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες (ή μείον των καθαρών κερδών από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες), πλέον των αποσβέσεων, πλέον την πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων, πλέον των καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων (ή μείον των καθαρών χρηματοοικονομικών εσόδων)
NAV ανά μετοχή	Το ηλίκο του συνόλου των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας προς το συνολικό αριθμό των κοινών ονομαστικών μετοχών της
Συντελεστής Μόχλευσης	Το ηλίκο του Συνολικού Δανεισμού (ήτοι του αθροίσματος των Βραχυπρόθεσμων και των Μακροπρόθεσμων Δανειακών Υποχρεώσεων προ εξόδων εκδόσεως δανείων) προς τα συνολικά κεφάλαια της Εταιρείας
Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις (L.T.V.)	Το ηλίκο του Συνολικού Δανεισμού (ήτοι του αθροίσματος των Βραχυπρόθεσμων και των Μακροπρόθεσμων Δανειακών Υποχρεώσεων προ εξόδων εκδόσεως δανείων) προς το σύνολο των επενδύσεων σε ακίνητα
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας	Το ηλίκο του Κυκλοφορούντος Ενεργητικού προς το σύνολο των Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων

Πηγή: Στοιχεία Εταιρείας, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

3.5.3 Επιλεγμένες Άτυπες Pro-Forma Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Ομίλου TRASTOR Χρήσης 2018

Όπως αναφέρεται αναλυτικά στην ενότητα 3.10.2 «Άτυπες pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, οι pro-forma (άτυπες) ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τη χρήση 2018 (01.01-31.12.2018), συντάχθηκαν από την Εταιρεία, σύμφωνα με τις λογιστικές πολιτικές που έχει υιοθετήσει και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, για τους σκοπούς του Κανονισμού 809, Παράρτημα II, όπως ισχύει, στο πλαίσιο της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της με καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων.

Πιο συγκεκριμένα, οι pro-forma οικονομικές καταστάσεις για τη χρήση 2018 έχουν ως ακολούθως:

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	Χρήση 2018
(ποσά σε € χιλ.)*	Pro-forma Ενοποιημένες Χρημ/κές Πληροφορίες Ομίλου
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	
Ενσώματα πάγια	78,0
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	12,2
Επενδύσεις σε ακίνητα	154.123,0
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων	141,2
Λοιπές απαιτήσεις	122,4
Σύνολο Μη Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	154.476,9
Κυκλοφορούν ενεργητικό	
Εμπορικές απαιτήσεις	940,8

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	Χρήση 2018
(ποσά σε € χιλ.)*	Pro-forma Ενοποιημένες Χρημ/κές Πληροφορίες Ομίλου
Λοιπές απαιτήσεις	173,7
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	4.562,6
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	5.677,2
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	160.154,0
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων ⁽¹⁾	82.583,6
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Δανειακές υποχρεώσεις	72.547,6
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ⁽²⁾	902,7
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων	73.450,4
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	2.469,8
Δανειακές υποχρεώσεις	937,7
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	712,5
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	4.120,0
Σύνολο υποχρεώσεων	77.570,4
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	160.154,0

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

(1) Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων περιλαμβάνει τα κονδύλια «Μετοχικό Κεφάλαιο», «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο», «Αποθεματικά», «(Ζημίες) / Κέρδη εις νέο».

(2) Οι Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τα κονδύλια «Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία» και «Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις».

Πηγή: Άτυπες (Pro Forma) χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση 2018 που συντάχθηκαν για την Εταιρεία σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Κανονισμού (ΕΚ) 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων και επί των οποίων έχει εκδοθεί σχετική έκθεση σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης (ΔΠΑΔ) 3420.

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	Χρήση 2018
(ποσά σε € χιλ.)*	Pro-forma Ενοποιημένες Χρημ/κές Πληροφορίες Ομίλου
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	7.722,3
Έσοδα κοινοχρήστων	231,0
Σύνολο Εσόδων	7.953,3
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	5.419,3
Έξοδα ακινήτων	(2.041,9)
Δαπάνες προσωπικού	(1.471,8)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(1.550,6)
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	(113,7)
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	(28,6)

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	Χρήση 2018
(ποσά σε € χιλ.)*	Pro-forma Ενοποιημένες Χρημ/κές Πληροφορίες Ομίλου
Άλλα έσοδα	54,5
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας	8.220,6
Χρηματοοικονομικά έσοδα	93,6
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.561,3)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	5.752,9
Φόρος	-1.059,1
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	4.693,8

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Άτυπες (Pro forma) χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση 2018 που συντάχθηκαν για την Εταιρεία σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Κανονισμού (ΕΚ) 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων και επί των οποίων έχει εκδοθεί σχετική έκθεση σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης (ΔΠΑΔ) 3420.

Αναλυτική παρουσίαση των pro-forma ενοποιημένων μεγεθών του Ομίλου για τη χρήση 2018 παρατίθεται στην ενότητα 3.10.2 «Άτυπες pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

3.6 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΙ ΤΟΝ ΟΜΙΛΟ

3.6.1 Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία

Η Εταιρεία με την επωνυμία «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» και με διακριτικό τίτλο «Trastor Α.Ε.Ε.Α.Π.» είναι εταιρεία ειδικού σκοπού επενδύσεων ακίνητης περιουσίας που συστήθηκε το 1999 (ΦΕΚ 9528/30.11.1999) ως «Antium Ανώνυμη Τουριστική και Εταιρεία Holdings» και μετονομάστηκε σε «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» το 2009. Με την 5/266/14.03.2003 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, η Εταιρεία έλαβε άδεια λειτουργίας ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.), σύμφωνα με το άρθρο 21 παράγραφο 3 του Ν.2778/1999.

Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στον Δήμο Αμαρουσίου Αττικής (Χειμάρρας 5, Τ.Κ. 151 25, Μαρούσι, τηλ: 210 6910016).

Είναι εγγεγραμμένη στο Αυτοτελές Τμήμα Γ.Ε.ΜΗ. της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου του Υπουργείου Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, με αριθμό 003548801000 (πρώην Μ.Α.Ε. 44485/006/Β/99/0009).

Η διάρκεια της Εταιρείας, σύμφωνα με το καταστατικό της, έχει οριστεί σε πενήντα (50) χρόνια, ήτοι μέχρι την 25.11.2049.

Η Εταιρεία είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών από το 2005 και οι μετοχές της διαπραγματεύονται στην κατηγορία «χαμηλής συναλλακτικής δραστηριότητας» της Κύριας Αγοράς του Χ.Α.

Επιπλέον, το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς κατά την 740/26.11.2015 συνεδρίασή του, χορήγησε στην Εταιρεία άδεια λειτουργίας ως Οργανισμού Εναλλακτικών Επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου (β) του άρθρου 5 του Ν.4209/2013.

3.6.2 Σύντομο Ιστορικό της Εταιρείας

Η Εταιρεία συστάθηκε την 24.11.1999 με την επωνυμία «Antium Ανώνυμη Τουριστική και Εταιρεία Holding» με διακριτικό τίτλο «Antium Α.Ε.». Το 2000 η επωνυμία ορίστηκε σε «Antium Ανώνυμος Τουριστική Εταιρεία», ενώ ο διακριτικός τίτλος παρέμεινε ο ίδιος.

Με την από 18.03.2003 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης, η επωνυμία της Εταιρείας έγινε «Πειραιώς Αστικά Ακίνητα Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας Α.Ε.» με διακριτικό τίτλο «Πειραιώς Α.Ε.Ε.Α.Π.».

Με την από 21.07.2003 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης, η επωνυμία της Εταιρείας άλλαξε σε «Πειραιώς Επενδύσεις Ακίνητης Περιουσίας - Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας» με διακριτικό τίτλο «Πειραιώς Α.Ε.Ε.Α.Π.».

Με την από 14.02.2003 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου με σκοπό την ολοσχερή αποπληρωμή των δανειακών της υποχρεώσεων, σύμφωνα με τις σχετικές προβλέψεις του Ν.2778/1999. Στο πλαίσιο αυτό εισήλθε στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ως νέος μέτοχος.

Με την από 14.03.2003 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, χορηγήθηκε άδεια μετατροπής της Εταιρείας σε Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας του Ν.2778/1999, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε από το Ν.2992/2002.

Το 2005 οι μετοχές της Εταιρείας εισήχθησαν προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών με την επωνυμία Πειραιώς Α.Ε.Ε.Α.Π.

Τον Ιούνιο του 2008 η εταιρεία με την επωνυμία Pasal Development Α.Ε. αποκτά σημαντική συμμετοχή στην Εταιρεία έχοντας το 37,1% του μετοχικού της κεφαλαίου. Κατά την ίδια χρήση (Σεπτέμβριος 2008), η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ προχώρησε στην πώληση ποσοστού ύψους 5,00% στην εταιρεία Dimand Α.Ε. και ως εκ τούτου το ποσοστό της διαμορφώθηκε σε 33,80%.

Το 2009 η επωνυμία της Εταιρείας αλλάζει σε «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» και με διακριτικό τίτλο «TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π.».

Στις 08.12.2009 αποκτήθηκε κατά 100% η θυγατρική εταιρεία REMBO Α.Ε., η οποία έχει ως κύριο αντικείμενο την εκμετάλλευση ακινήτων και δραστηριοποιείται στην Ελλάδα.

Τον Ιούνιο του 2015, οπότε και έληξε η περίοδος για την αποδοχή της υποχρεωτικής Δημόσιας Πρότασης που υπέβαλε η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ τον Οκτώβριο του 2014 για την απόκτηση του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας που δεν κατείχε, η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ κατείχε ποσοστό

90,67%⁷ επί του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας. Το Σεπτέμβριο του 2015, οπότε και έληξε η τρίμηνη προθεσμία από τη δημοσίευση των αποτελεσμάτων της Δημόσιας Πρότασης για την άσκηση του δικαιώματος εξόδου των μετόχων, σύμφωνα με το άρθρο 28 του Ν.3461/2006 όπως ισχύει, η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ κατέληξε με ποσοστό 91,74%⁸ επί του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

Τον Ιούνιο του 2016 η εταιρεία Wert Red S.à.r.l., επενδυτικό όχημα της Värde Partners, αγόρασε το 33,8% των μετοχών της Εταιρείας από την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ. Κατόπιν της συναλλαγής, η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ κατείχε το 57,9% των μετοχών της Εταιρείας.

Τον Ιανουάριο του 2017 η Trastor ολοκλήρωσε επιτυχώς την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου του 2017 και η Wert Red S.à.r.l. κατέστη ο μεγαλύτερος μέτοχος αυτής, κατέχοντας συνολικά μετοχές οι οποίες αντιπροσώπευαν ποσοστό περίπου 54,03% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

Τον Φεβρουάριο του 2017 η Wert Red S.à.r.l. ανακοίνωσε την υποβολή υποχρεωτικής δημόσιας πρότασης για την απόκτηση του συνόλου των κοινών ονομαστικών μετοχών της Trastor, τις οποίες δεν κατείχε. Μετά την ολοκλήρωση της δημόσιας πρότασης το Μάιο 2017, η Wert Red S.à.r.l. κατείχε συνολικά μετοχές οι οποίες αντιστοιχούσαν σε ποσοστό περίπου 55,99% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

Το Νοέμβριο του 2017 ολοκληρώθηκε η διαδικασία απορρόφησης της θυγατρικής εταιρείας REMBO A.E. από τη μητρική TRASTOR A.E.E.A.Π. με την έκδοση της σχετικής απόφασης από το Γενικό Εμπορικό Μητρώο.

Κατά τη χρήση 2017, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση 8 ακινήτων (καταστήματα και γραφειακοί χώροι) και 20 θέσεων parking σε υφιστάμενο ακίνητο στο Βόλο, συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 7.787,50 τ.μ., έναντι συνολικού τιμήματος € 18.892,8 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης).

Κατά τη χρήση 2018, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση 12 ακινήτων (καταστήματα και γραφειακοί χώροι), και 9 θέσεων parking σε υφιστάμενο ακίνητο στην οδό Θεοφάνους αρ. 4 στην Αθήνα, συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 18.908,63 τ.μ., έναντι συνολικού τιμήματος € 30.081,0 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης).

Εντός της τρέχουσας χρήσης, η Εταιρεία έχει προχωρήσει στην απόκτηση 5 ακινήτων (καταστήματα και γραφειακοί χώροι), συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 9.851,32 τ.μ., έναντι συνολικού τιμήματος € 23.132,5 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης) και στην απόκτηση του 100% των μετοχών των ακόλουθων εταιρειών: ΑΓΚ47 Α.Ε., ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε., ΜΑΝΤΕCOL Α.Ε. και VS94 Α.Ε. Περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τις εν λόγω εταιρείες και τα ακίνητα που διαθέτουν παρατίθενται στην ενότητα 3.6.8 «Επενδύσεις» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

⁷Στα εν λόγω ποσοστά κατά την 19.05.2015 & 16.06.2015 περιλαμβάνονται και δικαιώματα ψήφου λόγω συμβάσεων ενεχυρίασης μετοχών.

⁸Στα εν λόγω ποσοστά κατά την 18.06.2015 & 18.09.2015 περιλαμβάνονται και δικαιώματα ψήφου λόγω συμβάσεων ενεχυρίασης μετοχών.

Την 31.05.2019 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε τη συγχώνευση των θυγατρικών με την Εταιρεία με ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού την 31.05.2019. Η συγχώνευση θα γίνει σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4601/2019 (ιδίως τα άρθρα 6 παρ. 2 και 35), σε συνδυασμό με τις διατάξεις των άρθρων 1 - 5 του Ν. 2166/1993, όπως ισχύουν, με απορρόφηση των θυγατρικών, οι οποίες θα λυθούν χωρίς να ακολουθήσει εκκαθάρισή τους, από την Εταιρεία και ενοποίηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού των ανωτέρω ανώνυμων εταιρειών (Εταιρείας και θυγατρικών). Η ολοκλήρωση της συγχώνευσης τελεί υπό την αίρεση της λήψης των απαραίτητων εταιρικών αποφάσεων που θα οριστικοποιήσουν τη διαδικασία και θα εγκρίνουν τελικά τη σκοπούμενη συγχώνευση καθώς και της προβλεπόμενης από την ισχύουσα νομοθεσία έγκρισης των αρμόδιων προς τούτο αρχών.

3.6.3 Αντικείμενο Δραστηριότητας του Ομίλου

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην απόκτηση, μεταβίβαση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας και στη διενέργεια επενδύσεων κατά τα άρθρα 22 και 28 του Ν.2778/1999, όπως εκάστοτε ισχύει (εφεξής ο «Νόμος»), καθώς και στην άσκηση οποιασδήποτε δραστηριότητας οργανισμού εναλλακτικών επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση κατά τα άρθρα 1-53 του Ν.4209/2013, όπως εκάστοτε ισχύει. Οι θυγατρικές δραστηριοποιούνται στην απόκτηση, εκμετάλλευση και διάθεση ακινήτων.

Το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρείας την 31.12.2018 συνοψίζεται ως ακολούθως:

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ⁽¹⁾	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ ⁽¹⁾ (€ χιλ.)	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ⁽²⁾	ΜΙΚΤΗ ΕΚΜΙΣΘΩΣΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ⁽³⁾ (τ.μ.)	ΒΑΣΙΚΟΣ ΜΙΣΘΩΤΗΣ ⁽³⁾	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ ⁽²⁾ (%)	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ** ⁽³⁾ (€ χιλ.)	ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΚΤΙΜΗΤΗ 31.12.2018 ⁽²⁾ (€ χιλ.)	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΑΠΟΔΟΣΗ*** ⁽³⁾ (%)
Ιάσωνος & Κ. Καρτάλη, Βόλος, Ν. Μαγνησίας	12.12.2000, 09.03.2017	2.366	Κατάστημα και γραφεία	2.342	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	81,1%	165	2.865	5,8%
Συγγρού 87, Αθήνα, Ν. Αττικής ⁽⁴⁾	31.05.2005	14.959	Γραφεία	9.203	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	100,0%	1.322	15.654	8,4%
Κολοκοτρώνη 13 & Ρ.Φεραίου, Πάτρα, Ν. Αχαΐας	01.02.2006	3.953	Κατάστημα και γραφεία	954	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	100,0%	189	2.820	6,7%
25ης Αυγούστου 62 & Κορωναίου, Ηράκλειο Κρήτης, Ν. Ηρακλείου	31.03.2006	1.628	Κατάστημα και γραφεία	975	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	100,0%	147	2.264	6,5%
Μητροπόλεως & Κατούνη, Θεσσαλονίκη, Ν. Θεσσαλονίκης	02.05.2008	2.164	Κατάστημα και γραφεία	1.719	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ / CAFE BISTRO DOMENICO IKE	100,0%	359	4.734	7,6%

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ⁽¹⁾	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ ⁽¹⁾ (€ χιλ.)	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ⁽²⁾	ΜΙΚΤΗ ΕΚΜΙΣΘΩΣΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ⁽³⁾ (τ.μ.)	ΒΑΣΙΚΟΣ ΜΙΣΘΩΤΗΣ ⁽³⁾	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ ⁽²⁾ (%)	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ** ⁽³⁾ (€ χιλ.)	ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΚΤΙΜΗΤΗ 31.12.2018 ⁽²⁾ (€ χιλ.)	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΑΠΟΔΟΣΗ*** ⁽³⁾ (%)
Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, Κόμβος Ανθήλης Φθιώτιδας, Δήμος Λαμιέων, Ν. Φθιώτιδας	27.03.2003	544	Πρατήρια Υγρών Καυσίμων	639	ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΥΣΙΜΑ Α.Ε.	100,0%	55	609	9,0%
Ε.Ο. Ιωαννίνων - Κόνιτσας, Θέση Αμμούδας, Δήμος Ζίτσας, Ν. Ιωαννίνων	27.03.2003	565	Πρατήρια Υγρών Καυσίμων	192	ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΥΣΙΜΑ Α.Ε.	100,0%	36	473	7,6%
Αθηνών 11 & Χέυδεν, θέση Αλυκή, Δήμος Βόλου, Ν. Μαγνησίας	27.03.2003	960	Πρατήρια Υγρών Καυσίμων	1.518	ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΥΣΙΜΑ Α.Ε.	100,0%	25	329	7,6%
Ε.Ο. Χανίων - Καστελλίου, Θέση Γλάρος του χωριού Κάτω Δαράτσου, Δήμος Ν. Κυδωνίας, Ν. Χανίων	27.03.2003	531	Πρατήρια Υγρών Καυσίμων	131	ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΥΣΙΜΑ Α.Ε.	100,0%	35	472	7,4%
Ε.Ο. Κερκύρας - Παλαιοκαστρίτσας, Θέση Τζάβρος, Οικισμός Γουβιών, Κέρκυρα, Ν. Κέρκυρας	27.03.2003	389	Πρατήρια Υγρών Καυσίμων	180	ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΥΣΙΜΑ Α.Ε.	100,0%	42	573	7,4%
Ελ. Βενιζέλου 40, θέση Νέο Λιμάνι, Κορακοφωληρά Κέρκυρας, Ν. Κέρκυρας	27.03.2003	812	Πρατήρια Υγρών Καυσίμων	301	ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΥΣΙΜΑ Α.Ε.	100,0%	48	704	6,9%

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ⁽¹⁾	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ ⁽¹⁾ (€ χιλ.)	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ⁽²⁾	ΜΙΚΤΗ ΕΚΜΙΣΘΩΣΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ⁽³⁾ (τ.μ.)	ΒΑΣΙΚΟΣ ΜΙΣΘΩΤΗΣ ⁽³⁾	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ ⁽²⁾ (%)	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ** ⁽³⁾ (€ χιλ.)	ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΚΤΙΜΗΤΗ 31.12.2018 ⁽²⁾ (€ χιλ.)	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΑΠΟΔΟΣΗ*** ⁽³⁾ (%)
Ποσειδώνος & Πανώπης, Γλυφάδα, Ν. Αττικής	27.03.2003	775	Πρατήρια Υγρών Καυσίμων	909	ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΥΣΙΜΑ Α.Ε.	100,0%	39	572	6,7%
Σταδίου και Καλής Παναγίας, Εργοχώρι Δήμος Βέροιας, Ν. Ημαθίας	27.03.2003	693	Πρατήρια Υγρών Καυσίμων	216	ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΥΣΙΜΑ Α.Ε.	100,0%	34	441	7,6%
Κορίνθου 129 & Άστιγγος, θέση Τζίνη, Δήμος Πατρέων, Ν. Αχαΐας	27.03.2003	674	Πρατήρια Υγρών Καυσίμων	196	ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΥΣΙΜΑ Α.Ε.	100,0%	43	684	6,4%
Ε.Ο. Αγρινίου - Άρτας στη θέση Τσίτα ή Φουσκάρι, Δήμος Αγρινίου, Ν. Αιτωλοακαρνανίας	27.03.2003	203	Πρατήρια Υγρών Καυσίμων	247	ΜΠΕΚΑ ΜΑΡΙΑ	100,0%	20	253	7,8%
Πέτρου Ράλλη 457, Νίκαια, Ν. Αττικής	19.10.2007	566	Καταστήματα	427	ΥΙΟΙ ΑΣΗΜΑΚΗ ΛΑΖΟΓΛΟΥ Ο.Ε.	100,0%	36	440	8,3%
Αγ. Κωνσταντίνου, Σφακτηρίας, Ξίνα και Διονύσου, Μαρούσι, Ν. Αττικής	27.03.2002	4.319	Σταθμοί Αυτοκινήτων	16.285	ΜΕΤΡΟ ΑΕΒΕ / HOLMES PLACE / CITYZEN Α.Ε.	100,0%	155	3.119	5,0%

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ⁽¹⁾	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ ⁽¹⁾ (€ χιλ.)	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ⁽²⁾	ΜΙΚΤΗ ΕΚΜΙΣΘΩΣΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ⁽³⁾ (τ.μ.)	ΒΑΣΙΚΟΣ ΜΙΣΘΩΤΗΣ ⁽³⁾	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ ⁽²⁾ (%)	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ** ⁽³⁾ (€ χιλ.)	ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΚΤΙΜΗΤΗ 31.12.2018 ⁽²⁾ (€ χιλ.)	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΑΠΟΔΟΣΗ*** ⁽³⁾ (%)
Γ. Παπανδρέου & Εθν. Αντιστάσεως , Κομοτηνή, Ν. Ροδόπης	11.11.2005, 31.05.2006	17.022	Καταστήματα	11.415	ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	93,3%	752	10.567	7,1%
Κηφισίας 168, Μαρούσι , Ν. Αττικής	31.07.2012	7.718	Κατάστημα και γραφεία	5.529	QUEENSWAY S.A.	100,0%	240	5.116	4,7%
Φαλάνθου 1-3 & Σολωμού 34-36, Περιστέρι, Ν. Αττικής	18.03.2008	630	Καταστήματα	284	ΒΙΟΜΕΡΙΜΝΑ - ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΠΟΛΥΙΑΤΡΕΙΟ - ΙΑΤΡΙΚΗ ΙΚΕ	100,0%	18	271	6,6%
Κηφισίας 269, Κηφισιά, Ν. Αττικής	10.03.2017	2.634	Κατάστημα και γραφεία	1.344	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ /ΚΕΝΤΡΟ ΤΕΧΝΩΝ ΠΛΑΚΑ/ ΝΝ ΕΛΛΑΣ / ΦΙΛΙΠΠΟΣ ΜΑΝΙΣΚΥ ΚΑΙ ΣΙΑ	92,4%	233	3.037	7,7%
Πατησίων 207 & Σκαλιστήρη, Αθήνα, Ν. Αττικής	13.03.2017	1.110	Καταστήματα	456	EUROBANK ERGASIAS	100,0%	100	1.007	10,0%
Φιλελλήνων 1 & Όθωνος, Αθήνα, Ν. Αττικής	11.04.2017, 05.12.2018	2.883	Γραφεία	1.120	SPECIAL FINANCIAL SOLUTIONS Α.Ε.Δ.Α.Δ.Π.	66,8%	146	3.650	4,0%

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ⁽¹⁾	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ ⁽¹⁾ (€ χιλ.)	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ⁽²⁾	ΜΙΚΤΗ ΕΚΜΙΣΘΩΣΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ⁽³⁾ (τ.μ.)	ΒΑΣΙΚΟΣ ΜΙΣΘΩΤΗΣ ⁽³⁾	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ ⁽²⁾ (%)	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ** ⁽³⁾ (€ χιλ.)	ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΚΤΙΜΗΤΗ 31.12.2018 ⁽²⁾ (€ χιλ.)	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΑΠΟΔΟΣΗ*** ⁽³⁾ (%)
Κασσαβέτη 9, Κηφισιά, Ν. Αττικής	18.07.2017	1.418	Καταστήματα	252	ANCHO Ε.Π.Ε.	100,0%	123	1.800	6,8%
Κολοκοτρώνη 1, Κηφισιά, Ν. Αττικής	19.07.2017	730	Καταστήματα	102	Δ.ΓΑΒΑΛΑΚΗ & Μ.ΓΑΒΑΛΑΚΗΣ Ο.Ε.	100,0%	53	808	6,6%
Ανδρέα Παπανδρέου 28, Χαλάνδρι, Ν. Αττικής	10.08.2017	788	Καταστήματα	320	HSBC BANK PLC	100,0%	66	886	7,5%
Τσιμισκή 64, Θεσσαλονίκη, Ν. Θεσσαλονίκης	04.10.2017	8.641	Καταστήματα	2.323	PULL AND BEAR Α.Ε.	100,0%	600	9.370	6,4%
Αγίου Ανδρέα 3, Αγ. Παρασκευή, Ν. Αττικής	30.11.2017	2.122	Γραφεία	1.993	ARCHIRODON Ν.Υ.	100,0%	185	2.185	8,5%
Αλίμου 36-38-40, Άλιμος, Ν. Αττικής ⁽⁵⁾	11.10.2017	12.335	Καταστήματα	7.353	ΔΙΑΦΑΝΟ Α.Ε./JOHNSON HEALTH TECH HELLAS Α.Ε.	100,0%	262	5.006	5,2%

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ⁽¹⁾	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ ⁽¹⁾ (€ χιλ.)	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ⁽²⁾	ΜΙΚΤΗ ΕΚΜΙΣΘΩΣΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ⁽³⁾ (τ.μ.)	ΒΑΣΙΚΟΣ ΜΙΣΘΩΤΗΣ ⁽³⁾	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ ⁽²⁾ (%)	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ** ⁽³⁾ (€ χιλ.)	ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΚΤΙΜΗΤΗ 31.12.2018 ⁽²⁾ (€ χιλ.)	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΑΠΟΔΟΣΗ*** ⁽³⁾ (%)
Αγίου Κωνσταντίνου 49, Μαρούσι, Ν. Αττικής ⁽⁶⁾	05.02.2018	6.564	Γραφεία	3.789	PROCTER & GAMBLE / DECA / REGENCY ENTERTAINMENT	100,0%	557	7.257	7,7%
Σκαλίδη 53 & Μανουσσιαννάκιδων, Χανιά Κρήτης, Ν. Χανίων	30.03.2018	1.311	Καταστήματα	700	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ / PINK WOMAN ABEE	100,0%	102	1.419	7,2%
Ερμού 16 και 18, Αθήνα, Ν. Αττικής	28.03.2018	2.585	Καταστήματα	110	YAMA HELLAS A.E.	100,0%	203	3.175	6,4%
Μεσογείων 515, Αθήνα, Ν. Αττικής	24.05.2018	4.289	Κατάστημα και γραφεία	4.692	ARCHIRODON N.V./ΑΦΟΙ ΠΑΤΣΗ ΑΒΕΕ/ALSTOM TRANSPORT	100,0%	364	4.410	8,3%
Θεοφάνους 4, Αθήνα, Ν. Αττικής ⁽⁷⁾	18.06.2018, 04.10.2018	1.980	Γραφεία	1.114	ΤΖΙΛΛΛΗΣ ΒΑΣΙΛΗΣ/ΜΟΥΖΑΚΙΩΤΗ ΕΛΕΝΗ	2,0%	2	2.296	0,1%
Μεσογείων 109-111, Αθήνα, Ν. Αττικής	18.09.2018	975	Γραφεία	782	ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	100,0%	108	1.304	8,3%

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ⁽¹⁾	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ ⁽¹⁾ (€ χιλ.)	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ⁽²⁾	ΜΙΚΤΗ ΕΚΜΙΣΘΩΣΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ⁽³⁾ (τ.μ.)	ΒΑΣΙΚΟΣ ΜΙΣΘΩΤΗΣ ⁽³⁾	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ ⁽²⁾ (%)	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ** ⁽³⁾ (€ χιλ.)	ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΚΤΙΜΗΤΗ 31.12.2018 ⁽²⁾ (€ χιλ.)	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΑΠΟΔΟΣΗ*** ⁽³⁾ (%)
Κηφισίας 270, Χαλάνδρι, Ν. Αττικής	20.11.2018	2.130	Γραφεία	1.609	PWC BUSINESS SOLUTIONS	81,0%	88	2.377	3,7%
Βουκουρεστίου 24, Αθήνα, Ν. Αττικής	12.10.2018	2.522	Καταστήματα	138	ΙΜΑΜΟΓΛΟΥ Ο.Ε.	100,0%	174	3.048	5,7%
Κηφισίας 278, Χαλάνδρι, Ν. Αττικής	03.12.2018	4.054	Κατάστημα και γραφεία	3.924	AUTOMOTIVO Α.Ε.Β.Ε.	78,2%	72	4.098	1,8%
Κηφισίας 194, Χαλάνδρι, Ν. Αττικής	30.11.2018	1.606	Κατάστημα και γραφεία	1.588	CRIPE Α.Ε./MILLTOWN ΑΝΑΠΤΥΞΗ Μ.Ι.ΚΕ	52,4%	79	1.988	4,0%
Παναγίτσας 6, Κηφισιά, Ν. Αττικής	12.12.2018	1.082	Καταστήματα	90	ΜΠΑΛΤΖΑΚΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ Μ.ΕΠΕ	100,0%	47	1.113	4,2%
Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης Κοινότητα Αϊδινίου, Δήμος Αγχιάλου, Ν. Μαγνησίας	27.03.2003	51	Γήπεδα	117	ΚΕΝΟ	0,0%	0	14	

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ⁽¹⁾	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ ⁽¹⁾ (€ χιλ.)	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ⁽²⁾	ΜΙΚΤΗ ΕΚΜΙΣΘΩΣΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ⁽³⁾ (τ.μ.)	ΒΑΣΙΚΟΣ ΜΙΣΘΩΤΗΣ ⁽³⁾	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ ⁽²⁾ (%)	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ** ⁽³⁾ (€ χιλ.)	ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΚΤΙΜΗΤΗ 31.12.2018 ⁽²⁾ (€ χιλ.)	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΑΠΟΔΟΣΗ*** ⁽³⁾ (%)
Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσαλονίκης, θέση Ράμνα, Δήμος Αλμυρού, Ν. Μαγνησίας	27.03.2003	81	Γήπεδα	209	KENO	0,0%	0	22	
Ε.Ο. Αθηνών - Θεσσ/νίκης, 275ο χλμ., Θέση Κονταρόλακας, Δήμος Αλμυρού, Ν. Μαγνησίας	27.03.2003	77	Γήπεδα	241	KENO	0,0%	0	21	
Σύνολο				88.029		94,0%	7.325	113.251	6,5%

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

** Το Ετησιοποιημένο μίσθωμα υπολογίζεται ως το μηνιαίο μίσθωμα ανά μισθωτήριο συμβόλαιο κατά την 31.12.2018 πολλαπλασιασμένο επί 12.

*** Η Ετησιοποιημένη απόδοση υπολογίζεται ως ο λόγος του ετησιοποιημένου μισθώματος προς την αξία αποτίμησης της 31.12.2018.

Πηγή: Στοιχεία από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή και επεξεργασία στοιχείων από την κατάσταση επενδύσεων της 31.12.2018, για την οποία έχει εκδοθεί έκθεση ευρημάτων από την εκτέλεση προσυμφωνημένων διαδικασιών από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

(1) Ως αξία κτήσης αναφέρεται το αντίτιμο που καταβάλλεται στον πωλητή για τη μεταβίβαση του ακινήτου πλέον συμβολαιογραφικών εξόδων, τελών μεταγραφής/καταχώρισης σε αρμόδια υποθηκοφυλακεία/κτηματολογικά γραφεία και τυχόν κόστους πολεοδομικής τακτοποίησης, προσθηκών ή βελτιώσεων.

(2) Κατάσταση επενδύσεων της 31.12.2018, για την οποία έχει εκδοθεί έκθεση ευρημάτων από την εκτέλεση προσυμφωνημένων διαδικασιών από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

(3) Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

(4) Το 50% του εν λόγω ακινήτου ανήκει εξ' αδιαφρέτου στην Εταιρεία, το κτίριο δε έχει συνολικό εμβαδόν 18.405,94 τ.μ.

(5) Ημερομηνία υπογραφής της συμβολαιογραφικής πράξης συγχώνευσης της εταιρείας REMBO, ιδιοκτήτριας του εν λόγω ακινήτου.

(6) Το 80% του εν λόγω ακινήτου ανήκει εξ' αδιαφρέτου στην Εταιρεία, το κτίριο δε έχει συνολικό εμβαδόν 4.736,78 τ.μ.

(7) Την 21.05.2019, η Εταιρεία υπέγραψε δεσμευτικό προσύμφωνο για την πώληση του ακινήτου έναντι συνολικού τιμήματος € 2.650.000.

Σημειώνεται ότι, ο Όμιλος έχει το 100% της πλήρους κυριότητας επί του συνόλου των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του πλην των ακόλουθων εξαιρέσεων:

- i. Έχει ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου πλήρους κυριότητας επί των οριζόντιων ιδιοκτησιών του ακινήτου επί της Λεωφόρου Συγγρού 87 στην Αθήνα (στοιχείο 2 στη δημοσιευθείσα Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2018). Η εύλογη αξία του εν λόγω επενδυτικού ακινήτου κατά την 31.12.2018 είναι € 15,7 εκατ.
- ii. Έχει ποσοστό 80% εξ αδιαιρέτου πλήρους κυριότητας επί των οριζόντιων ιδιοκτησιών του ακινήτου επί της οδού Αγίου Κωνσταντίνου 49 στο Μαρούσι (στοιχείο 30 στη δημοσιευθείσα Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2018). Η εύλογη αξία του εν λόγω επενδυτικού ακινήτου κατά την 31.12.2018 είναι € 7,3 εκατ.

Το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρείας κατά την 31.12.2018 συνοψίζεται ανά κατηγορία ακινήτου ως εξής:

Κατηγορία Ακινήτου	Αριθμός Ακινήτων	% επί της συνολικής επιφάνειας ακινήτων
Εμπορικά & Επαγγελματικά	29	75,7%
Πρατήρια υγρών καυσίμων	10	5,1%
Σταθμοί Αυτοκινήτων	1	18,5%
Γήπεδα - Οικόπεδα	3	0,6%
Σύνολο	43	100,0%

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την κατάσταση επενδύσεων της 31.12.2018, για την οποία έχει εκδοθεί έκθεση εισημάτων από την εκτέλεση προσυμφωνημένων διαδικασιών από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Η Εταιρεία κάνει ενεργή διαχείριση του χαρτοφυλακίου της, στοχεύοντας παράλληλα στη διεύρυνση του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου με νέες επενδύσεις, την ελαχιστοποίηση του λειτουργικού κόστους και τη μεγιστοποίηση των αποδόσεών της.

Η Εταιρεία παρακολουθεί σε δυναμική βάση τον κλάδο εκμετάλλευσης και ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας αποσκοπώντας στην αναγνώριση και αξιολόγηση των προοπτικών συνεργασίας με υποψήφιους μελλοντικούς ενοικιαστές, αγοραστές ή επενδυτές με άξονα την αξιόπιστη και επωφελή επιχειρηματική συνεργασία.

Ως προς την φορολόγηση της Εταιρείας εφαρμόζονται οι ειδικές φορολογικές διατάξεις του άρθρου 31 του Ν.2778/1999 που ισχύουν για τις ΑΕΕΑΠ και συνεπώς φορολογείται με συντελεστή 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα και υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεών της, πλέον των διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στους εξαμηνιαίους πίνακες επενδύσεών της. Ο οφειλόμενος φόρος κάθε εξαμήνου δεν μπορεί να είναι μικρότερος του 0,375% του μέσου όρου των επενδύσεων της Εταιρείας, πλέον των διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στους εξαμηνιαίους

πίνακες επενδύσεων της. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας και των μετόχων της. Για τα διανεμόμενα μερίσματα στους μετόχους της Εταιρείας δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των άρθρων 62 και 64 του Ν.4172/2013.

Η Εταιρεία, σύμφωνα με το υφιστάμενο νομικό πλαίσιο που διέπει τις Εταιρείες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας, έχει τη δυνατότητα να επενδύει σε όλο το φάσμα του κλάδου της ακίνητης περιουσίας.

Η Εταιρεία αύξησε το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της κατά τη διετία 2017-2018 με επενδύσεις συνολικού ποσού € 48.973,7 χιλ., προσθέτοντας επαγγελματικά ακίνητα, τα οποία συγκεντρώνουν το επενδυτικό ενδιαφέρον της ενώ παράλληλα προχώρησε σε εργασίες βελτίωσης και αναβάθμισης των ακινήτων του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου της με στόχο τον εκσυγχρονισμό των εργασιακών χώρων των μισθωτών της.

3.6.4 Επενδυτικοί Στόχοι και Πολιτική

Η μεγάλη πλειοψηφία των επενδύσεων της Εταιρείας από τη σύστασή της μέχρι και σήμερα αφορά σε επαγγελματικούς χώρους γραφείων και καταστήματα και γενικότερα σε επενδύσεις που προβλέπονται στο άρθρο 22 του Ν.2778/1999, όπως ισχύει.

Η επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας, στο πλαίσιο της επιχειρηματικής δραστηριότητάς της, σχεδιάζεται από την Επενδυτική Επιτροπή της Εταιρείας και υλοποιείται από το Διοικητικό της Συμβούλιο. Συγκεκριμένα, η Επενδυτική Επιτροπή, αναλόγως του ύψους της επένδυσης, είναι αρμόδια για την υποβολή εισηγήσεων προς το Δ.Σ. ή και τη λήψη αποφάσεων ως προς την υλοποίηση νέων και τη ρευστοποίηση υφιστάμενων επενδύσεων της Εταιρείας και των θυγατρικών της, τη σύναψη νέων ή τροποποίηση υφιστάμενων μισθώσεων, τη διαχείριση των διαθεσίμων της Εταιρείας καθώς και άλλων σχετικών δραστηριοτήτων.

Στόχος της Εταιρείας είναι ο εντοπισμός και η αξιοποίηση επενδυτικών ευκαιριών, οι οποίες πληρούν τα ποιοτικά και ποσοτικά κριτήρια της επενδυτικής της στρατηγικής, η οποία στοχεύει στη δημιουργία μακροπρόθεσμης αύξησης των εσόδων και τη δημιουργία υπεραξίας για τους μετόχους της. Η Εταιρεία αναμένει να επιτύχει το στόχο της μέσω μίας συνολικής στρατηγικής που βασίζεται σε τρεις πυλώνες ανάλυσης κριτηρίων:

- Ανάλυση εθνικών μακροοικονομικών δεδομένων τα οποία έχουν επίδραση στον οικονομικό κύκλο της κτηματαγοράς.
- Ανάλυση των θεμελιωδών των τοπικών αγορών ακινήτων και ιδιαίτερα του ρυθμού αύξησης των ενοικίων.
- Εντοπισμός μοναδικών δυναμικών μικροοικονομικών χαρακτηριστικών των τοπικών αγορών που επιτρέπουν την επίτευξη οικονομικών αποτελεσμάτων, ανώτερων του μέσου όρου της αγοράς.

Ακολουθώντας την εν λόγω στρατηγική, η Εταιρεία επικεντρώνει μεν την επενδυτική της πολιτική στους κύριους άξονες των κέντρων των μεγάλων αστικών περιοχών όπου το απόθεμα σημαντικών επενδυτικών ακινήτων βρίσκεται σε έλλειψη αλλά παράλληλα τη διαφοροποιεί καθώς ακολουθεί

τη δυναμική εξέλιξη της επιχειρηματικής δραστηριότητας και των αναγκών αυτής σε όρους στέγασης οι οποίες και διαμορφώνουν το σύγχρονο περιβάλλον της κτηματαγοράς.

Η επενδυτική πολιτική της Εταιρείας για τη μελλοντική της ανάπτυξη είναι να συνεχίσει να επικεντρώνει το ενδιαφέρον της στην απόκτηση μισθωμένων γραφειακών, εμπορικών και βιομηχανικών/αποθηκευτικών χώρων, δίνοντας έμφαση στη φερεγγυότητα των μισθωτών, τη διάρκεια των μισθωτικών συμβάσεων και τη διαφοροποίηση του μίγματος ακινήτων και εισοδημάτων.

Παράλληλα, η Εταιρεία αναμένεται να αξιοποιήσει το σύνολο των διατάξεων του ρυθμιστικού πλαισίου και δύναται να εξετάσει την υλοποίηση προγραμμάτων ανάπτυξης νέων ή επέκτασης υφιστάμενων ακινήτων υπό την προϋπόθεση ότι θα έχουν γίνει οι απαραίτητες ενέργειες ανεύρεσης μισθωτή-αγοραστή για σημαντικό ποσοστό αυτών. Επιπλέον, ενδέχεται να αποκτήσει δικαιώματα επί ακινήτων από κοινού με άλλα νομικά πρόσωπα ή συμμετέχοντας σε εταιρείες ειδικού σκοπού, με την επιφύλαξη των όποιων περιορισμών επιβάλλονται από το κανονιστικό πλαίσιο που τη διέπει.

Η στρατηγική δύναται να επικαιροποιείται μέσα στο πλαίσιο του επιχειρηματικού σχεδιασμού της Εταιρείας, των εξελίξεων στην αγορά ακινήτων και των διατάξεων του Ν.2778/1999, ως ισχύει, όπου προβλέπονται τα είδη των επιτρεπόμενων επενδύσεων.

Σύμφωνα με το άρθρο 26 του Νόμου 2778/1999 ως ισχύει, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. επιτρέπεται να λαμβάνουν δάνεια και πιστώσεις, για ποσά τα οποία, συνολικά, δεν πρέπει να ξεπερνούν το 75% του ενεργητικού τους (στο εν λόγω ποσοστό δεν συνυπολογίζονται τα δάνεια και οι πιστώσεις που λαμβάνουν οι Α.Ε.Ε.Α.Π. για την απόκτηση ακινήτων που θα χρησιμοποιήσουν για τις λειτουργικές τους ανάγκες υπό τους όρους της παρ. 3 του άρθρου 26 του Νόμου 2778/1999). Για περισσότερες πληροφορίες βλέπε ενότητα 3.11.1 «Πηγές Κεφαλαίων» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Αρμόδια ρυθμιστική αρχή στην οποία υπάγεται η Εταιρεία, όντας Α.Ε.Ε.Α.Π. και ταυτόχρονα αδειοδοτημένη από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και ως Οργανισμός Εναλλακτικών Επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση του Ν. 4209/2013, δυνάμει της υπ' αριθμό 10/740/26.11.2015 άδειας λειτουργίας της ως Ο.Ε.Ε. με εσωτερική διαχείριση, είναι η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

Κατηγορίες Ακινήτων

Οι κατηγορίες των ακινήτων που η Εταιρεία στοχεύει είναι κυρίως εμπορικά καταστήματα, γραφεία και αποθηκευτικοί χώροι ενώ παράλληλα εξετάζει και ευκαιρίες σε άλλους τύπους ακινήτων κυρίως τουριστικού ενδιαφέροντος. Ειδικότερα, αναφορικά με τα καταστήματα, αναζητά ευκαιρίες στις βασικές αγορές λιανεμπορίου με υψηλή προβολή και εμπορικότητα.

Όσον αφορά τους γραφειακούς χώρους, η Εταιρεία θα επιχειρήσει να αποκτήσει χώρους σε κτίρια που βρίσκονται στους κύριους άξονες επιχειρηματικής δραστηριότητας, ενώ σε σχέση με τους λοιπούς τύπους ακινήτων, εξετάζει πιθανές ευκαιρίες στους τομείς των αποθηκευτικών χώρων, των διαμετακομιστικών κέντρων και των ξενοδοχείων.

Για την αξιολόγηση των επενδυτικών ευκαιριών, λαμβάνει υπόψη, μεταξύ άλλων, τη γεωγραφική περιοχή στην οποία βρίσκεται το ακίνητο, την κατάσταση του, την αποτίμηση κατά το χρόνο απόκτησης και την εκτιμώμενη απόδοση της επένδυσης.

Τοποθεσία Ακινήτων

Η Εταιρεία στοχεύει να επενδύει κατά κύριο λόγο σε ακίνητα που βρίσκονται σε πληθυσμιακά μεγάλες πόλεις της Ελλάδας.

Επενδυτικοί Περιορισμοί

Αναφορικά με τους επενδυτικούς περιορισμούς της Εταιρείας βλέπε ενότητα 3.11.3 «Περιορισμός στη χρήση κεφαλαίων» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Εξεύρεση Επενδυτικών Ευκαιριών

Η διοικητική ομάδα της Εταιρείας διαθέτει εμπειρία στις επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία και ως εκ τούτου η Εταιρεία εκτιμά ότι η ως άνω ομάδα έχει την ικανότητα να εφαρμόσει την επενδυτική της στρατηγική λόγω της γνώσης της ελληνικής αγοράς ακινήτων και του δικτύου συνεργατών (π.χ. μεσίτες) που διαθέτει. Η Εταιρεία θα συνεχίσει να αντλεί ακίνητα τόσο μέσω εξωτερικών συμβούλων με τους οποίους βρίσκεται σε δυναμική συνεργασία όσο και μέσω δημόσιων και ιδιωτικών πλειοδοτικών διαγωνισμών.

Διαχείριση του Ενεργητικού του Ομίλου

Η διαχείριση του ενεργητικού του Ομίλου πραγματοποιείται από την Εταιρεία με βάση το ετήσιο επιχειρηματικό πλάνο της και παρακολουθείται σε τακτική βάση.

Στο πλαίσιο της διαχείρισης του χαρτοφυλακίου ακινήτων της, η Εταιρεία διαπραγματεύεται τους όρους των μισθώσεων με στόχο να συνάψει μισθωτικές συμβάσεις με ευνοϊκούς όρους που συνάδουν με τη στρατηγική της και ανταποκρίνονται στους όρους της αγοράς, εκμεταλλεύεται πιθανές δυνατότητες περαιτέρω ανάπτυξης ακινήτων της και προχωράει σε στοχευμένες βελτιώσεις και ανακαινίσεις.

Η περίοδος διακράτησης των ακινήτων εξαρτάται από διάφορους παράγοντες όπως, μεταξύ άλλων, η πορεία της οικονομίας, οι συνθήκες της αγοράς, η σύνθεση του χαρτοφυλακίου και η κατάσταση του κάθε ακινήτου, παράμετροι που μεγιστοποιούν την αξία και τις αποδόσεις του κάθε ακινήτου και του χαρτοφυλακίου ως συνόλου.

3.6.5 Συνοπτική Περιγραφή του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων της Εταιρείας την 31.12.2018

Το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρείας, το σύνολο των οποίων βρίσκεται στην Ελλάδα, αποτελείται κυρίως από εμπορικά και επαγγελματικά ακίνητα. Μισθωτές αποτελούν μεγάλες εταιρείες και εμπορικοί όμιλοι, όπως ενδεικτικά η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ και ο όμιλος Inditex, καθώς επίσης και εταιρείες λιανικής.

Την 31.12.2018, το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας περιελάμβανε συνολικά 43 ακίνητα συνολικής μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας 88.029 τ.μ., συνολικής αξίας αποτίμησης € 113.251 χιλ., σύμφωνα με τις από 15.01.2019 εκθέσεις εκτίμησης ακινήτων της εταιρείας «Axies A.E.», με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2018.

Το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων, κατά την 31.12.2018, ήταν εκμισθωμένο με ποσοστό πληρότητας 94,0% ως προς τη μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια.

Η αρχική διάρκεια της πλειοψηφίας των μισθωτικών συμβάσεων κυμαίνεται από έξι (6) έως δώδεκα (12) έτη, με το δικαίωμα παράτασης να ασκείται είτε από τον μισθωτή είτε από την Εταιρεία ανάλογα με τους όρους της μισθωτικής σύμβασης. Οι μισθωτικές συμβάσεις προβλέπουν στην πλειοψηφία τους ετήσια αναπροσαρμογή του ετησιοποιημένου μισθώματος με βάση τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον 1% ή 2% κατά περίπτωση. Πολιτική της Εταιρείας είναι ο μισθωτής να επιβαρύνεται είτε με την καταβολή χαρτοσήμου (3,6%) είτε Φ.Π.Α. (24%) ανάλογα με τους όρους της σύμβασης που έχει καταρτιστεί με τον εκάστοτε μισθωτή.

Το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας την 31.12.2018 συνοψίζεται ανά κατηγορία ακινήτου ως εξής:

(ποσά σε χιλ. €)*	Αριθμός Ακινήτων	Αποτίμηση Ανεξάρτητου Εκτιμητή 31.12.2018	%	Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (τ.μ.)	%	Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	%
Καταστήματα	13	38.910	34,4%	23.970	27,2%	1.502	26,9%
Γραφεία	7	34.723	30,7%	19.610	22,3%	2.041	36,6%
Μικτής Χρήσης**	9	31.332	27,7%	23.068	26,2%	1.505	27,0%
Πρατήρια Υγρών Καυσίμων	10	5.110	4,5%	4.529	5,1%	377	6,8%
Σταθμοί Αυτοκινήτων	1	3.119	2,8%	16.285	18,5%	153	2,7%
Οικόπεδα	3	57	0,1%	567	0,6%	0	0,0%
ΣΥΝΟΛΟ	43	113.251	100,0%	88.029	100,0%	5.578	100,0%

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

** Ως «Μικτής Χρήσης» κατηγοριοποιούνται τα ακίνητα τα οποία περιλαμβάνουν καταστήματα και γραφειακούς χώρους.

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται οι συνολικές μικτές εκμισθώσιμες επιφάνειες του χαρτοφυλακίου της Trastor A.E.E.A.Π. με ημερομηνία 31.12.2018 ανά περιοχή και τύπο ακινήτου:

ΜΙΚΤΕΣ ΕΚΜΙΣΘΩΣΙΜΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ*

Περιοχή	Καταστήματα	Γραφεία	Μικτής Χρήσης**	Πρατήρια Υγρών Καυσίμων	Σταθμοί Αυτοκινήτων	Οικόπεδα	Σύνολο	%
Αθήνα (Κέντρο)	704	11.437	-	-	-	-	12.141	13,8%
Αθήνα (Περιφέρεια)	8.829	8.173	17.077	909	16.285	-	51.273	58,2%
Θεσσαλονίκη	2.323	-	1.719	-	-	-	4.042	4,6%
Υπόλοιπη Ελλάδα	12.115	-	4.271	3.621	-	567	20.573	23,4%
ΣΥΝΟΛΟ	23.970	19.610	23.068	4.529	16.285	567	88.029	100,0%

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

** Ως «Μικτής Χρήσης» κατηγοριοποιούνται τα ακίνητα τα οποία περιλαμβάνουν καταστήματα και γραφειακούς χώρους.

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Στον επόμενο πίνακα παρατίθενται οι συνολικές εκτιμηθείσες αξίες του χαρτοφυλακίου της Trastor A.E.E.A.Π. με ημερομηνία 31.12.2018 ανά περιοχή και τύπο ακινήτου:

ΕΚΤΙΜΗΘΕΙΣΣ ΑΞΙΕΣ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ (ποσά σε χιλ. €)*								
Περιοχή	Καταστήματα	Γραφεία	Μικτής Χρήσης**	Πρατήρια Υγρών Καυσίμων	Σταθμοί Αυτοκινήτων	Οικόπεδα	Σύνολο	%
Αθήνα (Κέντρο)	7.230	21.600	0	0	0	0	28.830	25,5%
Αθήνα (Περιφέρεια)	10.324	13.123	18.649	572	3.119	0	45.787	40,4%
Θεσσαλονίκη	9.370	0	4.734	0	0	0	14.104	12,5%
Υπόλοιπη Ελλάδα	11.986	0	7.949	4.538	0	57	24.530	21,7%
ΣΥΝΟΛΟ	38.910	34.723	31.332	5.110	3.119	57	113.251	100,0%

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

** Ως «Μικτής Χρήσης» κατηγοριοποιούνται τα ακίνητα τα οποία περιλαμβάνουν καταστήματα και γραφειακούς χώρους.

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται ανάλυση του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας ανά γεωγραφική περιοχή με ημερομηνία 31.12.2018:

(ποσά σε χιλ. €)*	Αριθμός Ακινήτων	Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (τ.μ.)	Ποσοστό Πληρότητας	Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	%
-------------------	------------------	------------------------------------	--------------------	--	---

Αθήνα (Κέντρο)	6	12.141	87,9%	1.503	26,9%
Αθήνα (Περιφέρεια)	18	51.273	96,1%	2.127	38,1%
Θεσσαλονίκη	2	4.042	100,0%	359	6,4%
Υπόλοιπη Ελλάδα	17	20.573	91,4%	1.590	28,5%
ΣΥΝΟΛΟ	43	88.029	94,0%	5.578	100,0%

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

3.6.6 Συνοπτική περιγραφή των ακινήτων της Εταιρείας την 31.12.2018

Στην παρούσα ενότητα περιγράφονται τα βασικά χαρακτηριστικά των μεγαλύτερων σε όρους εκτιμηθείσας αξίας ακινήτων τα οποία αντιπροσωπεύουν 85,7% της συνολικής εκτιμηθείσας αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου την 31.12.2018. Επίσης, το μίσθωμα σε ετησιοποιημένη βάση όπως διαμορφώθηκε την 31.12.2018 των κατωτέρω περιγραφόμενων ακινήτων ανέρχεται σε € 6.215 χιλ., ήτοι 84,8% των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου.

Ακολούθως παρατίθενται τα στοιχεία των μισθώσεων όπως είχαν διαμορφωθεί την 31.12.2018.

I. Κτίριο Γραφείων επί της οδού Ιάσονος & Κ. Καρτάλη, Βόλος

Το ακίνητο αφορά το πεντάωρο επαγγελματικό κτίριο «Α» με υπόγειο βοηθητικό χώρο και υπόγειες θέσεις στάθμευσης εντός συγκροτήματος δύο επαγγελματικών κτιρίων («Α» και «Β») με τρία κοινά υπόγεια το οποίο έχει ανεγερθεί επί δύο όμορων οικοπέδων συνολικού εμβαδού 1.411,24 τ.μ. Το ακίνητο έχει συνολικό εμβαδόν 2.341,81 τ.μ. και οι χώροι του χρησιμοποιούνται ως γραφεία, καταστήματα και χώροι αποθήκευσης/στάθμευσης (υπόγεια). Το ακίνητο είναι μισθωμένο στις εταιρείες: ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, BRAIN ΑΝΑΠΤΥΞΗ Ε.Π.Ε., ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ & ΣΙΑ Ο.Ε., ΚΙΝΑΤΣΙΔΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ, ΜΑΡΚΑΣ ΙΩΑΝΝΗΣ και REAL FOUNDATION ΙΚΕ, δυνάμει συμβάσεων μίσθωσης με έναρξης εντός των ετών 2017 και 2018 και διάρκειας 5, 10 και 12 έτη ενώ υπάρχουν και επιμέρους οριζόντιες ιδιοκτησίες κενές.

Έτος Κατασκευής	1993
Έτος Κτήσης	2000
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 2.865 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	20.04.2018
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	2.341,81 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	75% γραφεία 25% τραπεζικό κατάστημα
Αριθμός Μισθωτών	6
Ποσοστό Πληρότητας	81,1%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 15.01.2019 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2018) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

II. Κτίριο Γραφείων επί της Λεωφόρου Συγγρού (αρ. 87), Αθήνα

Το ακίνητο αφορά επταώροφο κτίριο γραφείων με ισόγειο, πατάρι και πέντε υπόγεια που βρίσκεται επί οικοπέδου εμβαδού 2.781,30 τ.μ. Το 50% του εν λόγω ακινήτου ανήκει εξ' αδιαιρέτου στην Εταιρεία, το κτίριο δε έχει συνολικό εμβαδόν 18.405,94 τ.μ. και οι χώροι του χρησιμοποιούνται ως γραφεία (μέρος πρώτου υπογείου, ισόγειο, ημιώροφος και όροφοι Α έως και Ζ) και βοηθητικοί χώροι αποθήκευσης/στάθμευσης (υπόγεια). Το σύνολο του ακινήτου είναι μισθωμένο στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.01.2016 χωρίς δικαίωμα καταγγελίας της μίσθωσης και ημερομηνία λήξης την 31.12.2021.

Έτος Κατασκευής	1985
Έτος Κτήσης	2005
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 15.654 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	16.04.2018
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	18.405,94 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% γραφεία
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 15.01.2019 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2018) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

III. Κτίριο Γραφείων επί της Ρ. Φεραίου και Κολοκοτρώνη (αρ. 13), Πάτρα

Το ακίνητο αφορά τριώροφο επαγγελματικό κτίριο που βρίσκεται στο κέντρο της Πάτρας το οποίο έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου επιφάνειας 424,00 τ.μ. Έχει συνολικό εμβαδόν 954,19 τ.μ., και αναπτύσσεται σε τρία επίπεδα, ισόγειο και δύο όροφοι γραφείων. Το σύνολο του ακινήτου είναι μισθωμένο στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.01.2016 και λήξης την 31.12.2024.

Έτος Κατασκευής	2000
Έτος Κτήσης	2006
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 2.820 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	01.05.2018
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	954,19 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	60% γραφεία 40% τραπεζικό κατάστημα
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 15.01.2019 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2018) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

IV. Κτίριο Γραφείων επί της 25ης Αυγούστου (αρ. 62) & Κορωναίου, Ηράκλειο Κρήτης

Πρόκειται για διατηρητέο, αυτοτελές, επαγγελματικό κτίριο που αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο, πατάρι, 1^ο όροφο, πατάρι 1^{ου} ορόφου, 2^ο και 3^ο όροφο και έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου επιφάνειας 249,26 τ.μ. Έχει συνολικό εμβαδόν 974,92 τ.μ. και οι χώροι του χρησιμοποιούνται i) το ισόγειο ως τραπεζικό καταστήματα, ii) η ανωδομή ως χώροι γραφείων και iii) το υπόγειο ως βοηθητικός χώρος. Το σύνολο του ακινήτου είναι μισθωμένο στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.01.2016 και λήξης την 31.12.2024.

Έτος Κατασκευής	1911
Έτος Κτήσης	2006
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 2.264 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	02.07.2018
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	974,92 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	75% γραφεία 25% τραπεζικό κατάστημα
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 15.01.2019 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2018) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

V. Κτίριο Γραφείων επί των οδών Μητροπόλεως (αρ. 1) & Κατούνη (αρ. 12-14), Θεσσαλονίκη

Το ακίνητο αποτελείται από το κτίριο ΔΕ συγκροτήματος επαγγελματικών διατηρητέων κτιρίων το οποίο έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου έκτασης 1.113,24 τ.μ. Οι οριζόντιες ιδιοκτησίες του κτιρίου ΔΕ καταλαμβάνουν το υπόγειο, ισόγειο κατάστημα και τους ορόφους Α, Β, και Γ συνολικού εμβαδού 1.719,26 τ.μ. Οι χώροι ανωδομής χρησιμοποιούνται ως γραφεία, το ισόγειο ως τραπεζικό κατάστημα και κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος και οι υπόγειοι χώροι ως Η/Μ εγκαταστάσεις και χώροι αποθήκευσης. Οι χώροι μισθώνονται ως ακολούθως:

- i. Μίσθωση τμήματος του υπογείου και ισογείου χώρου του ακινήτου στην Café-Bistro Domenico IKE δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.04.2013 και λήξης την 31.03.2025.
- ii. Οι Α, Β, Γ όροφοι και τμήμα του υπογείου και ισογείου χώρου του ακινήτου είναι μισθωμένοι στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.01.2016 και λήξης την 31.12.2024.

Έτος Κατασκευής	1995
Έτος Κτήσης	2008
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 4.734 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	17.04.2018
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	1.719,26 τ.μ.

Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	90% γραφεία 10% καταστήματα
Αριθμός Μισθωτών	2
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 15.01.2019 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2018) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

VI. Υπόγειος Σταθμός Αυτοκινήτων στο εμπορικό κέντρο «Αίθριο» επί των οδών Αγ. Κωνσταντίνου, Σφακτηρίας, Σίνα και Διονύσου στο Μαρούσι Αττικής

Το ακίνητο αφορά υπόγειο σταθμό αυτοκινήτων (4 επιπέδων) και αποτελεί τμήμα του εμπορικού κέντρου με την επωνυμία «ΑΙΘΡΙΟ» το οποίο έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου επιφάνειας 11.533,30 τ.μ. Το ακίνητο αποτελείται από ημιυπόγειο, Α' υπόγειο, Β' υπόγειο και Γ' υπόγειο και έχει συνολικό εμβαδόν 16.285 τ.μ. και οι χώροι του χρησιμοποιούνται ως σταθμός αυτοκινήτων (548 θέσεις). Οι χώροι μισθώνονται ως ακολούθως:

- Τμήμα του ημιυπογείου του ακινήτου επιφάνειας 1.822 τ.μ. είναι μισθωμένο στην εταιρεία METRO Α.Ε.Β.Ε. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.07.2014 και λήξης την 31.12.2022.
- Τμήμα των υπογείων Α' και Β' του ακινήτου επιφάνειας 9.642 τ.μ. είναι μισθωμένα στην εταιρεία διαχείρισης χώρων στάθμευσης CITYZEN Α.Ε. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 23.12.2011 και λήξης την 22.12.2023.
- Το Γ' υπόγειο του ακινήτου επιφάνειας 4.821 τ.μ. είναι μισθωμένο στην εταιρεία διαχείρισης γυμναστηρίων HOLMES PLACE δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.11.2014 και λήξης την 31.10.2019.

Έτος Κατασκευής	1984
Έτος Κτήσης	2002
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 3.119 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	25.04.2018
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	16.285 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% σταθμός αυτοκινήτων
Αριθμός Μισθωτών	3
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 15.01.2019 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2018) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

VII. Εμπορικό & Ψυχαγωγικό κέντρο Kosmopolis Center, Γ. Παπανδρέου & Εθν. Αντιστάσεως - Κομοτηνή

Το ακίνητο αφορά 57 οριζόντιες ιδιοκτησίες στο εμπορικό & ψυχαγωγικό κέντρο «Kosmopolis Center», το οποίο αποτελεί τμήμα του συγκροτήματος «Kosmopolis Park» και βρίσκεται επί της συμβολής των οδών Γ. Παπανδρέου και Εθνικής Αντιστάσεως, στην Κομοτηνή. Το ακίνητο βρίσκεται εντός οικοπέδου έκτασης 24.131 τ.μ. Οι οριζόντιες ιδιοκτησίες αφορούν αίθουσες κινηματογράφων, χώρους ψυχαγωγίας, bowling, εμπορικά καταστήματα και αποθήκες συνολικής επιφάνειας 11.414,79 τ.μ. Οι χώροι μισθώνονται σε διάφορους μισθωτές για εμπορική χρήση με διάρκεια 12 ή 20 ετών κατά περίπτωση.

Έτος Κατασκευής	2002-2005
Έτος Κτήσης	2005-2006
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 10.567 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	05.04.2018
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	11.414,79 τ.μ.
Ανάλυση Καθαρής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	15% κινηματογράφοι 85% καταστήματα / παρακολουθήματα
Αριθμός Μισθωτών	11
Ποσοστό Πληρότητας	93,3%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 15.01.2019 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2018) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

VIII. Κτίριο Γραφείων επί της Λεωφόρου Κηφισίας (αρ. 168), Μαρούσι Αττικής

Το ακίνητο αφορά αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο με τρία υπόγεια, ισόγειο, ημιώροφο, Α, Β, Γ και Δ ορόφους συνολικού εμβαδού 5.529,19 τ.μ. που βρίσκεται επί οικοπέδου επιφάνειας 1.344,32 τ.μ. Οι χώροι του χρησιμοποιούνται ως γραφεία και χώροι αποθήκευσης/στάθμευσης (υπόγεια). Το σύνολο του ακινήτου είναι μισθωμένο στην εταιρεία Queensway S.A. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 18.12.2015 και λήξης την 17.12.2027.

Έτος Κατασκευής	2000
Έτος Κτήσης	2012
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 5.116 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	25.04.2018
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	5.529,19 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% γραφεία
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 15.01.2019 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2018) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

IX. Επαγγελματικό κτίριο επί της Λεωφόρου Κηφισίας (αρ. 269) και Μητροπολίτου Ιακώβου, Κηφισιά Αττικής

Το ακίνητο αφορά αυτοτελές τριώροφο επαγγελματικό κτίριο μικτής χρήσης με δύο υπόγεια συνολικού εμβαδού 1.343,88 τ.μ., το οποίο βρίσκεται επί οικοπέδου επιφάνειας 684,24 τ.μ. Οι χώροι μισθώνονται ως ακολούθως:

- i. Τμήμα του ισογείου και υπογείου είναι μισθωμένο στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.08.2007 και λήξης την 31.07.2031.
- ii. Τμήμα του ισογείου και υπογείου είναι μισθωμένο στην εταιρεία ΦΙΛΙΠΠΟΣ ΜΑΝΙΣΚΥ & ΣΙΑ Ε.Ε. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.03.2018 και λήξης την 28.02.2021.
- iii. Ο Α΄ όροφος του ακινήτου είναι μισθωμένος στην εταιρεία ΚΕΝΤΡΟ ΤΕΧΝΩΝ ΠΛΑΚΑ Α.Ε.Ε.Ε. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.06.2017 και λήξης την 31.05.2024.
- iv. Ο Β΄ όροφος του ακινήτου είναι μισθωμένος στην εταιρεία ΝΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΖΩΗΣ δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 15.05.2015 και λήξης την 30.04.2021.

Έτος Κατασκευής	1990
Έτος Κτήσης	2017
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 3.037 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	27.04.2018
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	1.343,88 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	55% κατάστημα / 45% γραφεία
Αριθμός Μισθωτών	4
Ποσοστό Πληρότητας	92,4%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 15.01.2019 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2018) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

Χ. Γραφειακοί χώροι σε κτίριο επί των οδών Φιλελλήνων (αρ. 1-3) & Όθωνος, Αθήνα

Το ακίνητο αφορά γραφεία 3^{ου}, 4^{ου} και 5^{ου} ορόφου σε πολυώροφο διατηρητέο κτίριο στην πλατεία Συντάγματος το οποίο έχει ανεγερθεί σε οικόπεδο εμβαδού 424,125 τ.μ. Ο 3^{ος} όροφος είναι κενός ενώ οι άλλοι δύο μισθώνονται ως ακολούθως:

- i. Ο 4^{ος} όροφος του ακινήτου είναι μισθωμένος στην εταιρεία SPECIAL FINANCIAL SOLUTIONS Α.Ε.Δ.Α.Δ.Π. σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.10.2018 και λήξης την 31.05.2024.
- ii. Ο 5^{ος} όροφος του ακινήτου είναι μισθωμένος στην εταιρεία SPECIAL FINANCIAL SOLUTIONS Α.Ε.Δ.Α.Δ.Π. σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.06.2018 και λήξης την 31.05.2024.

Έτος Κατασκευής	1917
Έτος Κτήσης	2017-2018
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 3.650 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	06.12.2018
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	1.119,93 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% γραφεία
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	66,8%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 15.01.2019 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2018) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

XI. Πολυώροφο κτίριο καταστημάτων επί της οδού Τσιμισκή (αρ. 64), Θεσσαλονίκη

Το ακίνητο αφορά αυτοτελές πολυώροφο κτίριο με δύο υπόγεια επίπεδα συνολικού εμβαδού 2.322,74 τ.μ. το οποίο έχει ανεγερθεί σε οικοπέδο εκτάσεως 302,20 τ.μ. και λειτουργεί ως πολυκατάστημα. Το σύνολο του ακινήτου είναι μισθωμένο στην εταιρεία Pull & Bear δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 15.12.2018 και λήξης την 14.12.2038.

Έτος Κατασκευής	1998
Έτος Κτήσης	2017
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 9.370 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	24.04.2018
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	2.322,74 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% κατάστημα
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 15.01.2019 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2018) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

XII. Κτίριο Γραφείων επί της οδού Αγίου Ανδρέου (αρ. 3), Αγία Παρασκευή Αττικής

Το ακίνητο αφορά αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο γραφείων το οποίο αναπτύσσεται σε 6 επίπεδα, ήτοι ισόγειο, 3 υπέρ του ισογείου ορόφους και 2 υπόγεια, πλέον δώματος συνολικού εμβαδού 1.992,72 τ.μ. που βρίσκεται επί οικοπέδου επιφάνειας 1.289,67 τ.μ. Οι χώροι του χρησιμοποιούνται ως γραφεία και χώροι αποθήκευσης/στάθμευσης (υπόγεια). Το σύνολο του ακινήτου είναι μισθωμένο στην εταιρεία Archirodon N.V. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 03.11.2004 (όπως αυτή τροποποιήθηκε την 12.07.2018) και λήξης την 31.07.2025.

Έτος Κατασκευής	2002
Έτος Κτήσης	2017
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 2.185 χιλ.

Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	02.04.2018
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	1.992,72 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% γραφεία
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 15.01.2019 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2018) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

XIII. Κτίριο καταστημάτων επί της Λεωφόρου Αλίμου (αρ. 36-40) & Ιονίου, Άλιμος Αττικής

Το ακίνητο αφορά διώροφο επαγγελματικό κτίριο με δύο υπόγεια που έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου εμβαδού 3.919,73 τ.μ. Το κτίριο έχει συνολικό εμβαδόν 7.353,33 τ.μ. και οι χώροι του χρησιμοποιούνται ως καταστήματα και βοηθητικοί χώροι αποθήκευσης/στάθμευσης. Οι χώροι μισθώνονται ως ακολούθως:

- i. Στην εταιρεία ΔΙΑΦΑΝΟ Α.Ε. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 02.05.2012 και λήξης την 01.05.2028.
- ii. Στην εταιρεία JHT HELLAS Α.Ε. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 09.01.2017 και λήξης την 08.01.2029.

Έτος Κατασκευής	2008
Έτος Κτήσης	2017
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 5.006 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	23.04.2018
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	7.353,33 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% καταστήματα
Αριθμός Μισθωτών	2
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 15.01.2019 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2018) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

XIV. Κτίριο γραφείων επί της οδού Αγίου Κωνσταντίνου (αρ. 49), Μαρούσι Αττικής

Το ακίνητο αφορά τριώροφο κτίριο γραφείων με ισόγειο, δώμα και τέσσερα υπόγεια (γνωστό ως «Cronos Business Centre») που βρίσκεται επί οικοπέδου εμβαδού 4.007,36 τ.μ. Το 80% του εν λόγω ακινήτου ανήκει εξ' αδιαιρέτου στην Εταιρεία, το κτίριο δε έχει συνολικό εμβαδόν 4.736,78 τ.μ. και οι χώροι του χρησιμοποιούνται ως γραφεία και βοηθητικοί χώροι αποθήκευσης/στάθμευσης (υπόγεια). Οι χώροι μισθώνονται ως ακολούθως:

- i. Γραφεία επιφάνειας 404,38 τ.μ. και 8 θέσεις στάθμευσης είναι μισθωμένα στην εταιρεία Deca Investment A.E.Δ.Ο.Ε.Ε. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.08.2018 και λήξης την 31.07.2024.
- ii. Γραφεία επιφάνειας 2.896,68 τ.μ., 56 θέσεις στάθμευσης και αποθήκη υπογείου είναι μισθωμένα στην εταιρεία Procter & Gamble Hellas δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.05.2012 και λήξης την 30.04.2024.
- iii. Γραφεία επιφάνειας 581,32 τ.μ., 14 θέσεις στάθμευσης και αποθήκη υπογείου είναι μισθωμένα στην εταιρεία Regency Entertainment A.E. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 15.12.2009 και λήξης την 14.12.2021.

Έτος Κατασκευής	2001, 2011
Έτος Κτήσης	2018
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 7.257 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	25.04.2018
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	4.736,78 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100%
Αριθμός Μισθωτών	3
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 15.01.2019 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2018) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

XV. Κατάστημα επί της οδού Ερμού (αρ. 16 & 18), Αθήνα

Το ακίνητο αφορά ισόγειο κατάστημα με πατάρι συνολικού εμβαδού 109,62 τ.μ. Το σύνολο του ακινήτου είναι μισθωμένο στην εταιρεία Yama Hellas A.E. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 20.09.2018 και λήξης την 19.09.2027.

Έτος Κατασκευής	1964, 1970
Έτος Κτήσης	2018
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 3.175 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	05.12.2018
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	109,62 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% κατάστημα
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 15.01.2019 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2018) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

XVI. Επαγγελματικό κτίριο επί της Λεωφόρου Μεσογείων (αρ. 515), Αγία Παρασκευή Αττικής

Το ακίνητο αφορά αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο μικτής χρήσης με δύο υπόγεια, ισόγειο και 4 υπέρ του ισογείου ορόφους συνολικού εμβαδού 4.692,36 τ.μ., το οποίο βρίσκεται επί οικοπέδου επιφάνειας 2.102,62 τ.μ. Οι χώροι μισθώνονται ως ακολούθως:

- i. Κατάστημα ισογείου με αποκλειστική χρήση πρασιιάς είναι μισθωμένο στην εταιρεία ΑΦΟΙ ΠΑΤΣΗ Α.Β.Ε.Ε. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.07.2018 και λήξης την 31.12.2021.
- ii. Οι όροφοι Α'-Γ' και τμήμα του ισογείου μαζί με θέσεις στάθμευσης και αποθήκες είναι μισθωμένα στην εταιρεία ARCHIRODON N.V. δυνάμει συμβάσεων μίσθωσης με ημερομηνίες λήξης εντός του 2020.
- iii. Ο Δ' όροφος και τμήμα του ισογείου μαζί με θέσεις στάθμευσης και αποθήκες είναι μισθωμένα στην εταιρεία ALSTOM TRANSPORT A.E. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.07.2017 και λήξης την 31.05.2022.

Έτος Κατασκευής	2002
Έτος Κτήσης	2018
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 4.410 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	02.04.2018
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	4.692,36 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	20% κατάστημα / 80% γραφεία
Αριθμός Μισθωτών	3
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 15.01.2019 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2018) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

XVII. Γραφειακός χώρος και θέσεις στάθμευσης επί της οδού Θεοφάνους (αρ. 4), Αθήνα

Το ακίνητο αφορά γραφείο 6^{ου} ορόφου συνολικού εμβαδού 991,0 τ.μ και 17 θέσεις στάθμευσης στο 4^ο υπόγειο πολυώροφου επαγγελματικού κτιρίου το οποίο βρίσκεται επί οικοπέδου επιφάνειας 2.439,85 τ.μ. Στο ακίνητο έχουν μισθωθεί δύο θέσεις στάθμευσης δυνάμει συμβάσεων μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.07.2018 και λήξης την 30.06.2019 έκαστη.

Έτος Κατασκευής	2002, 2007
Έτος Κτήσης	2018
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 2.296 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	30.11.2018
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	1.114,20 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% γραφεία
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	2%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 15.01.2019 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2018) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

Σημειώνεται ότι την 21.05.2019, η Εταιρεία υπέγραψε δεσμευτικό προσύμφωνο για την πώληση του ακινήτου.

XVIII. Γραφειακός χώρος επί της Λεωφόρου Κηφισίας (αρ. 270), Χαλάνδρι Αττικής

Το ακίνητο αφορά οριζόντιες ιδιοκτησίες εντός πενταώροφου επαγγελματικού κτιρίου με τρία υπόγεια το οποίο έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου εμβαδού 1.724,35 τ.μ. Πιο συγκεκριμένα, η Εταιρεία κατέχει οριζόντιες ιδιοκτησίες /γραφειακούς χώρους στο ισόγειο, τον ημιώροφο και τον 1^ο όροφο καθώς και βοηθητικούς χώρους και 5 θέσεις στάθμευσης στα υπόγεια συνολικού εμβαδού 1.608,93 τ.μ.

Γραφειακοί χώροι και θέσεις στάθμευσης συνολικού εμβαδού 1.303,93 τ.μ. είναι μισθωμένοι στην εταιρεία PWC BUSINESS SOLUTIONS A.E. και δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία 06.02.2017 και αντιστοίχως.

Έτος Κατασκευής	1995, 2011
Έτος Κτήσης	2018
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 2.377 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	06.12.2018
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	1.608,93 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% γραφεία
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	81%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 15.01.2019 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2018) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

XIX. Κατάστημα επί των οδών Βουκουρεστίου (αρ. 24) και Βαλαωρίτου (αρ. 4), Αθήνα

Το ακίνητο αφορά ισόγειο κατάστημα με υπόγειο συνολικού εμβαδού 138,0 τ.μ. και αποτελεί τμήμα επαγγελματικού κτιρίου το οποίο έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου επιφάνειας 487,77 τ.μ. Το ακίνητο στο σύνολό του είναι μισθωμένο στην εταιρεία ΙΜΑΜΟΓΛΟΥ Ο.Ε. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.04.2016 και λήξης την 31.03.2020.

Έτος Κατασκευής	1940
Έτος Κτήσης	2018
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 3.048 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	09.08.2018
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	138,0 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% κατάστημα
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 15.01.2019 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2018) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

XX. Επαγγελματικό κτίριο επί της Λεωφόρου Κηφισίας (αρ. 278), Χαλάνδρι Αττικής

Το ακίνητο αφορά τριώροφο αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο με δύο υπόγεια, ισόγειο, πατάρι και 3 υπέρ του ισογείου ορόφους συνολικού εμβαδού 3.923,72 τ.μ., το οποίο βρίσκεται επί οικοπέδου επιφάνειας 1.117,0 τ.μ. Οι χώροι μισθώνονται ως ακολούθως:

Οι γραφειακοί χώροι που βρίσκονται στους τρεις ορόφους είναι κενοί ενώ το υπόλοιπο κτίριο είναι ενοικιασμένο στην εταιρεία AUTOMOTIVO A.E.B.E. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 28.06.2016.

Έτος Κατασκευής	2003
Έτος Κτήσης	2018
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 4.098 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	01.06.2018
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	3.923,72 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	50% κατάστημα / 50% γραφεία
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	78,2%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 15.01.2019 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2018) η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

3.6.7 Εκτίμηση Αξίας του Χαρτοφυλακίου της Εταιρείας την 31.12.2018

Η Εταιρεία προσδιορίζει την εύλογη αξία των ακινήτων βασιζόμενη, όπως απαιτεί και το κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας της, σε μελέτες που διενεργούνται από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές, σύμφωνα με οδηγίες που εκδίδονται από το Βρετανικό Βασιλικό Ινστιτούτο Πραγματογνομόνων (Royal Institution of Chartered Surveyors - RICS) και συγκεκριμένα το εγχειρίδιο «RICS Valuation - Professional Standards», το οποίο συμβαδίζει με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards - IVS) του International Valuation Standards Council (IVSC) και τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS) όπως ορίζονται από το The

European Group of Valuers' Associations (TEGoVA). Επίσης, λαμβάνονται υπόψη τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης και ειδικότερα το ΔΠΧΑ 13.

Η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη, σύμφωνα με το Ν.2778/1999, ως ισχύει, να δημοσιεύει, στο τέλος κάθε ημερολογιακού εξαμήνου, εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων με χωριστή αναφορά στις κατηγορίες επενδύσεων. Οι πληροφορίες αναφορικά με την αξία των επενδύσεων της Εταιρείας βασίζονται σε αποτιμήσεις ανεξάρτητων εκτιμητών. Επί των Καταστάσεων Επενδύσεων έχουν εκδοθεί εκθέσεις ευρημάτων από την εκτέλεση προσυμφωνημένων διαδικασιών από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Η εκτίμηση της αξίας των ακινήτων της Εταιρείας κατά την 31.12.2017 και 31.12.2018 προκύπτει από τις σχετικές εκθέσεις που συντάχθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνίες εκτίμησης 31.12.2017 και 31.12.2018 αντίστοιχα. Οι εκθέσεις εκτίμησης αφορούν το σύνολο των ακινήτων της Εταιρείας.

Οι εκθέσεις εκτίμησης των ακινήτων της Εταιρείας με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2017 διενεργήθηκαν από την εταιρεία «Π.ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» με εμπορική επωνυμία «Π.ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.», η οποία εδρεύει στην Αθήνα, επί της Λεωφόρου Βουλιαγμένης 15, Τ.Κ. 116 36, τηλ: +30 210 7567567.

Η «Π.ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.» είναι εγγεγραμμένη στα μητρώα του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 002795301000 καθώς και στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών με αριθμό μητρώου 12.

Η «Π.ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.» είναι μέλος του παγκόσμιου δικτύου της BNP PARIBAS REAL ESTATE.

Οι εκθέσεις εκτίμησης των ακινήτων της Εταιρείας με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2018 διενεργήθηκαν από την εταιρεία «ΑΞΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΩΝΩΝ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ» με εμπορική επωνυμία «ΑΞΙΕΣ Α.Ε.», η οποία εδρεύει στην Αθήνα, επί της οδού Σέκερη 4, Τ.Κ. 106 74, τηλ: +30 213 0169550.

Η «ΑΞΙΕΣ Α.Ε.» είναι εγγεγραμμένη στα μητρώα του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 005101101000 καθώς και στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών με αριθμό μητρώου 5.

Η «ΑΞΙΕΣ Α.Ε.» είναι μέλος του δικτύου της CBRE.

Για κάθε ένα από τα ακίνητα έχει συνταχθεί αυτοτελής έκθεση εκτίμησης, στην οποία, μεταξύ άλλων, γίνεται συνοπτική αναφορά στην κατάσταση του κάθε ακινήτου, όπως αυτή αποτυπώθηκε από την αυτοψία που πραγματοποιήθηκε.

Στις εκθέσεις εκτίμησης του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας που διενεργήθηκε από την «ΑΞΙΕΣ Α.Ε.» με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2018, η μελέτη εκτίμησης της αξίας των ακινήτων έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από το Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S.) και το The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) για θέματα σχετικά με εκτιμήσεις ακινήτων, σε διεθνή κλίμακα και σε συνεργασία με την Incorporated Society of Valuers and Auctioneers (I.S.V.A.).

Οι ανωτέρω εκθέσεις είναι συμβατές με την κείμενη ελληνική νομοθεσία αναφορικά με τη λειτουργία των Α.Ε.Α.Π. και εναρμονισμένες με την International Valuation Standards Committee, το European Group of Valuers of Fixed Assets, τα IFRS (International Financial Reporting Standards), τα IVS 2005 και το IAS 40.

Σημειώνεται ότι πραγματοποιείται, από τον αρμόδιο ανεξάρτητο εκτιμητή, αυτοψία στο σύνολο των ακινήτων του χαρτοφυλακίου, τουλάχιστον μία φορά ανά έτος, προκειμένου να διαπιστωθεί τόσο η κατάσταση στην οποία βρίσκονται τα ακίνητα, όσο και η εν γένει ανάπτυξη των περιοχών που βρίσκονται αυτά αλλά και η πορεία τιμών της κτηματαγοράς.

Σύμφωνα με την ΚΥΑ 26924/Β1.425/19.7.2000, οι εκτιμήσεις των ακινήτων που απαρτίζουν τα χαρτοφυλάκια των Α.Ε.Α.Π. πρέπει να πραγματοποιούνται με τη χρήση 2 τουλάχιστον από τις ακόλουθες μεθόδους εκτίμησης:

- Μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματορροών
- Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος
- Συγκριτική μέθοδος ή μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων
- Μέθοδος των κερδών
- Μέθοδος εναπομένουσας αξίας ή υπολειμματική
- Μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης
- Μέθοδος της αντιπαροχής

Σε όλες τις εκθέσεις των ανεξάρτητων εκτιμητών για την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων κατά την 31.12.2017 και την 31.12.2018 εφαρμόστηκαν κατά περίπτωση η μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματορροών (DCF), η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων και η μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης (DRC).

Αναλυτικότερα, στις εκθέσεις εκτίμησης με ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2018 των ανεξάρτητων εκτιμητών έχουν χρησιμοποιηθεί οι παρακάτω τρεις μέθοδοι:

Μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματορροών

Για τον προσδιορισμό της εύλογης/αγοραίας αξίας των ακινήτων ως αυτά επενδυτικά χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματορροών. Η συγκεκριμένη μέθοδος βασίζεται στη δημιουργία ενός μοντέλου χρηματορροών, στο οποίο λαμβάνονται υπόψη τα έσοδα και έξοδα που αφορούν το υπό εκτίμηση ακίνητο εισοδήματος, η αίσθηση του εκτιμητή ως προς την παρούσα κατάσταση και την εξέλιξη της αγοράς καθώς και μία σειρά άλλων παραμέτρων.

Η χρηματορροή που προκύπτει από τα έσοδα και έξοδα (σε τρέχουσες τιμές) του ακινήτου προεξοφλείται βάσει ενός συντελεστή προεξόφλησης που αντικατροπτίζει την απόδοση στην οποία στοχεύει ο επενδυτής.

Η μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος χρησιμοποιήθηκε ως μέρος της μεθόδου προεξόφλησης μελλοντικών χρηματορροών για τον υπολογισμό της αξίας του εκάστοτε ακινήτου στο διηνεκές, δηλαδή μετά την περίοδο εκμετάλλευσης του ακινήτου.

Το άθροισμα των επί μέρους προεξοφλημένων αξιών, ήτοι των μισθωμάτων και της προσδοκώμενης αξίας του ακινήτου στη λήξη της περιόδου εκμετάλλευσης αποτελεί την εύλογη/αγοραία αξία των ακινήτων για τη δεδομένη περίοδο.

Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων

Σύμφωνα με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων, ο προσδιορισμός της αξίας ενός ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη δυνατή ομοιότητα χαρακτηριστικών με το υπό εκτίμηση ακίνητο.

Πιο συγκεκριμένα, με βάση στοιχεία όπως η τοποθεσία και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, το πολεοδομικό καθεστώς που το διέπει καθώς και τη χρονική στιγμή στην οποία αντιστοιχούν τα συγκριτικά στοιχεία, υιοθετούνται οι κατάλληλες τιμές μονάδας και προσδιορίζεται η εύλογη/αγοραία αξία του ακινήτου.

Μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης

Η μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης προσδιορίζει την αγοραία αξία του εδάφους και στη συνέχεια υπολογίζεται η αξία για την κατασκευή των κτισμάτων ως νέων. Στη συνέχεια και αναλόγως της κατάστασης συντηρήσεως, της παλαιότητας και της τεχνολογικής και τεχνικής απαξίωσης που παρουσιάζουν τα κτίσματα εφαρμόζεται συντελεστής απόσβεσης με βάση τον οποίο απομειώνεται η αξία κατασκευής των κτισμάτων ως νέων. Ο συντελεστής αυτός ονομάζεται συντελεστής αποσβέσεως των κτισμάτων και εκφράζει τη τεχνολογική και τεχνική απαξίωση των κτισμάτων. Οι δύο αξίες, αναπόσβεστη αξία γης και αποσβεσμένη αξία κτισμάτων, προστίθεται και προκύπτει η εύλογη/αγοραία αξία του ακινήτου.

Μεθοδολογία Εκτιμήσεων και Βάση Αξίας

Για το σκοπό της εκπόνησης έκθεσης εκτίμησης του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, η εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. διενήργησε επιθεωρήσεις στα ακίνητα. Ο κρίσιμος χρόνος των εκτιμήσεων, ήτοι η ημερομηνία εκτίμησης είναι η 31.12.2018, ενώ οι εκθέσεις εκτίμησης συντάχθηκαν την 15.01.2019.

Βάσει της Ελληνικής Νομοθεσίας και πιο συγκεκριμένα του ΦΕΚ 949/31.7.2000, σε περιπτώσεις εκτίμησης ακινήτων που απαιτούνται για Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, είναι απαραίτητη η εφαρμογή δυο μεθοδολογιών εκτίμησης, οι οποίες στη συνέχεια σταθμίζονται.

Ως εκ τούτου χρησιμοποιήθηκαν δύο βασικές μέθοδοι και πιο συγκεκριμένα η Μέθοδος Προεξόφλησης Μελλοντικών Χρηματοροών και η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων. Καθώς η φύση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Α.Ε.Α.Π. έχει αμιγώς επενδυτικό προσανατολισμό, βαρύνουσα σημασία αποδίδεται στη Μέθοδο Προεξόφλησης Μελλοντικών Χρηματοροών. Αντίστοιχα η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων χρησιμοποιείται προκειμένου να υπάρχει προσέγγιση και επί των τιμών πώλησης που μπορούν να επιτυγχάνουν τα συγκεκριμένα ακίνητα με βάση τα ισχύοντα στις κατά τόπους κτηματαγορές

Οι δύο μέθοδοι σταθμίζονται προκειμένου να απορροφηθούν οι οποιοσδήποτε αποκλίσεις που παρουσιάζει η αγορά μεταξύ τιμών πώλησης, τιμών μίσθωσης και τεκμαιρόμενων αποδόσεων. Μόνο όταν δεν μπορούν να συγκεντρωθούν πληροφορίες για την πραγματοποίηση μιας εκ των δύο προαναφερθεισών μεθόδων τότε αναγκαστικά η μέθοδος αυτή δεν χρησιμοποιείται.

Στις εκθέσεις των ανεξάρτητων εκτιμητών για την εκτίμηση της αξίας του συνόλου των ακινήτων της Εταιρείας κατά τις χρήσεις 2017 και 2018, εφαρμόστηκαν οι ακόλουθες μέθοδοι, για τις παρουσιαζόμενες στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο χρήσεις:

Χρήση 2017	Μέθοδοι Εκτίμησης
Καταστήματα	80% μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματορροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων
Γραφεία	80% μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματορροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων
Μικτής Χρήσης	80% μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματορροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων
Πρατήρια Υγρών Καυσίμων	60% μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματορροών (DCF) & 40% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης (DRC)
Σταθμοί Αυτοκινήτων	70% μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματορροών (DCF) & 30% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων
Οικόπεδα	90% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων & 10% μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματορροών (DCF)

Πηγή: Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2018 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Χρήση 2018	Μέθοδοι Εκτίμησης
Καταστήματα	80% μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματορροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων
Γραφεία	80% μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματορροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων
Μικτής Χρήσης	80% μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματορροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων
Πρατήρια Υγρών Καυσίμων	80% μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματορροών (DCF) & 20% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης (DRC)
Σταθμοί Αυτοκινήτων	20% μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματορροών (DCF) & 80% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων
Οικόπεδα	100% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων

Πηγή: Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2018 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Όπως φαίνεται στους ανωτέρω πίνακες, για το σκοπό των εκτιμήσεων και δεδομένων των χαρακτηριστικών των περισσότερων ακινήτων του χαρτοφυλακίου εφαρμόστηκαν κατά κανόνα και κατόπιν σταθμίστηκαν με συντελεστές 80% και 20% αντίστοιχα, οι μέθοδοι: Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (υπό τη μορφή των Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών) και Συγκριτικών Στοιχείων. Τυχόν αναθεωρήσεις στους εκάστοτε συντελεστές βαρύτητας/στάθμισης επί των μεθόδων εκτίμησης, εφαρμόζονται με σκοπό το βέλτιστο προσδιορισμό της εύλογης αξίας υπό τις περιστάσεις που περιγράφονται στο ΔΠΧΑ 13, παρ. 65, κατά τον κρίσιμο χρόνο της εκτίμησης.

Βάσει των εκθέσεων εκτίμησης του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας και των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας, η συνολική εκτιμηθείσα αξία των ακινήτων της κατά την 31.12. των χρήσεων 2017 και 2018 διαμορφώθηκε ως ακολούθως:

Συνολική Αξία Επενδύσεων		
	31.12.2017	31.12.2018
Σύνολο Επενδύσεων σε Ακίνητα	€ 79.497.000,00	€ 113.251.000,00
%Αξίας Ακινήτων επί του Ενεργητικού	92,46%	96,41%
Σύνολο Διαθεσίμων	€ 5.761.596,00	€ 3.586.542,97
%Διαθεσίμων επί του Ενεργητικού	6,70%	3,05%
Σύνολο Επενδύσεων	€ 85.258.596,00	€ 116.837.542,97

Πηγή: Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2018 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Σημειώνεται ότι δεν υφίσταται καμία διαφορά ανάμεσα στις εκτιμηθείσες αξίες των ακινήτων του Ομίλου που παρατίθενται στις προαναφερθείσες εκθέσεις εκτίμησης που έχουν εκπονήσει οι ανεξάρτητες εκτιμητικές εταιρείες «Π. ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.» και «ΑΞΙΕΣ Α.Ε.» και στις αξίες των ακινήτων που παρατίθενται στις δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις των χρήσεων 2017 και 2018.

Αναλυτικότερες πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους εκτίμησης των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας ανά κατηγορία λειτουργικού τομέα κατά την 31.12.2018 παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Χρήση	Εύλογη αξία (ποσά σε €)	Μέθοδος εκτίμησης	Εκτιμώμενο μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα (ποσά σε €)	Αναπροσαρμογή εκτιμώμενου αγοραίου μισθώματος	Προεξοφλητικό επιτόκιο	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη
Καταστήματα	38.910.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	244.047,25	3 έτη ΔTK+1,00% & ΔTK+1.50% - 2,00% στη συνέχεια	8,25% - 10,75%	6,5% - 8,5%
Γραφεία	34.723.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	302.051,75	3 έτη ΔTK+1,00% & ΔTK+1.50% - 2,00% στη συνέχεια	8,5% - 10,5%	7% - 8,75%

Μικτής Χρήσης	31.332.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	203.270,58	3 έτη ΔTK+1,00% & ΔTK+1.50% - 2,00% στη συνέχεια	9,25% - 10,5%	7,25% - 8,5%
Πρατήρια καυσίμων (α)	5.110.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης (DRC)	31.395,46	ΔTK+1,00%	8,75% - 12%	6,75% - 8,25%
Πρατήρια καυσίμων (β)	57.000	100% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	0,00	-	0%	0%
Σταθμοί Αυτοκινήτων	3.119.000	20% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 80% συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	21.295,00	3 έτη ΔTK+1,00% & ΔTK+1.50% στη συνέχεια	11%	9%
Σύνολο	113.251.000					

Πηγή: Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2018 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή και εκθέσεις εκτίμησης ακινήτων με ημερομηνία 15.01.2019 (κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2018) οι οποίες εκπονήθηκαν από την εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε., επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

Στη μέθοδο προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) χρησιμοποιήθηκε ως παραδοχή για το χρονικό διάστημα κατά το οποίο τα μίσθια παραμένουν κενά (υφιστάμενα και μελλοντικά κενά μίσθια λόγω λήξης συμβάσεων μίσθωσης) το διάστημα από 1 έως 6 μήνες.

Εάν κατά την 31.12.2018, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 0,50% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 2.895 χιλ. χαμηλότερη ή € 3.026 χιλ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 31.12.2018, ο συντελεστής απόδοσης στη λήξη που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 0,50% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 2.813 χιλ. χαμηλότερη ή € 3.217 χιλ. υψηλότερη.

Η Εταιρεία δηλώνει ότι όλες οι ανωτέρω εκθέσεις εκτίμησης που έχουν εκπονήσει οι ανεξάρτητοι ελεγκτές, στα πλαίσια της προβλεπόμενης από τη νομοθεσία περιοδικής αποτίμησης της αξίας των ακινήτων, πληρούν τις προϋποθέσεις που τίθενται στις παρ. 128 - 130 του κειμένου της ESMA/2013/319 της ESMA (European Securities and Markets Authority).

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι:

- i) Οι εκθέσεις αποτίμησης με ημερομηνίες εκτίμησης 31.12.2017 και 31.12.2018 έχουν συνταχθεί από ανεξάρτητους εκτιμητές.
- ii) Όλες οι πληροφορίες των ακινήτων που είναι απαραίτητες για το σκοπό της εκτίμησης του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας παρατίθενται στις προαναφερθείσες εκθέσεις των ανεξάρτητων εκτιμητών.
- iii) Η σχετική πληροφόρηση περιλαμβάνεται:

- α) ως προς την εκτιμηθείσα αξία και την αναλυτική παρουσίαση του χαρτοφυλακίου ακινήτων: στην Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2017, η οποία βρίσκεται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. σχετικά ενότητα 3.3 «ΕΓΓΡΑΦΑ ΣΤΗ ΔΙΑΘΕΣΗ ΤΟΥ ΚΟΙΝΟΥ» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).
- β) ως προς τις λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν σχετικά με τα ακίνητα της Εταιρείας: στις Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης του 2017, οι οποίες συντάχθηκαν βάσει των Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή κ. Δημήτρη Σούρμπη (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 16891), της εταιρείας ΠραϊςγουωτερχαουςΚουπερς Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία. Οι οικονομικές καταστάσεις της χρήσης του 2017 είναι διαθέσιμες στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Trastor A.E.E.A.Π. (<https://trastor.gr/>).
- γ) ως προς την εκτιμηθείσα αξία και την αναλυτική παρουσίαση του χαρτοφυλακίου ακινήτων: στην Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2018, η οποία βρίσκεται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. σχετικά ενότητα 3.3 «ΕΓΓΡΑΦΑ ΣΤΗ ΔΙΑΘΕΣΗ ΤΟΥ ΚΟΙΝΟΥ» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).
- δ) ως προς τις λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν σχετικά με τα ακίνητα της Εταιρείας: στις Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης του 2018, οι οποίες συντάχθηκαν βάσει των Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή κ. Ανδρέα Χατζηδαμιανού (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 61391), της εταιρείας ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε. Οι οικονομικές καταστάσεις της χρήσης του 2018 είναι διαθέσιμες στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Trastor A.E.E.A.Π. (<https://trastor.gr/>).

Οι ανεξάρτητοι εκτιμητές «Π. ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.» και «ΑΞΙΕΣ Α.Ε.» συναινούν στην παράθεση περιλήψεων ή και του συνόλου, των εκτιμήσεων που έχουν πραγματοποιηθεί, από τα μέλη τους, για τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Trastor A.E.E.A.Π. στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο προς ενημέρωση των ενδιαφερομένων επενδυτών.

Οι ανεξάρτητοι εκτιμητές «Π. ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.» και «ΑΞΙΕΣ Α.Ε.» βεβαιώνουν ότι οι συγκεκριμένες εταιρείες και οι συνεργάτες τους δεν συνδέονται και δεν διατηρούν οποιοδήποτε συμφέρον ή σχέση με την Trastor A.E.E.A.Π. ή/και τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (βλ. ενότητα 4.5 «ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΑ ΤΩΝ ΦΥΣΙΚΩΝ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ ΠΟΥ ΣΥΜΜΕΤΕΧΟΥΝ ΣΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Η Trastor A.E.E.A.Π. βεβαιώνει ότι οι ανωτέρω πληροφορίες έχουν αναπαραχθεί ορθά και ότι, εξ όσων γνωρίζει και είναι σε θέση να βεβαιώσει, κατά την αναπαραγωγή των εν λόγω εκθέσεων στο Ενημερωτικό Δελτίο, δεν υπήρξαν παραλείψεις που θα καθιστούσαν τις αναπαραγόμενες στο Ενημερωτικό Δελτίο πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές.

3.6.8 Επενδύσεις

Η Trastor, κατά τις χρήσεις 2017-2018, προέβη στις κατωτέρω αναφερόμενες αγορές⁹ επενδυτικών ακινήτων:

2017

Η Εταιρεία, στις 15.02.2017, ανακηρύχθηκε πλειοδότη σε δημόσιο πλειστηριασμό για την απόκτηση ακινήτου επί της Λεωφόρου Κηφισιάς 269, στην Κηφισιά Αττικής. Πρόκειται για τριώροφο επαγγελματικό κτίριο με υπόγεια, συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 1.343,88 τ.μ. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 2.539,4 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης) και χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου του 2017. Σημειώνεται ότι η ημερομηνία κτήσης του ακινήτου είναι η 13.10.2017.

Στις 09.03.2017 η Εταιρεία απέκτησε 20 θέσεις parking, συνολικής επιφάνειας 250,6 τ.μ., σε ακίνητο ιδιοκτησίας της επί των οδών Ιάσονος και Καρτάλη στο Βόλο. Η συνολική αξία κτήσης ανήλθε σε € 228,4 χιλ. και χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου του 2017.

Στις 13.03.2017 η Εταιρεία απέκτησε ακίνητο συνολικής επιφάνειας 456,0 τ.μ. σε κτίριο καταστημάτων/γραφείων επί των οδών Πατησίων και Σκαλιστήρη στην Αθήνα. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 1.100,0 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης) και χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου του 2017.

Στις 11.04.2017 η Εταιρεία απέκτησε δύο ορόφους (4^ο και 5^ο), συνολικής επιφάνειας 747,97 τ.μ., κτιρίου καταστημάτων/γραφείων επί των οδών Φιλελλήνων αρ. 1 και Όθωνος στο κέντρο της Αθήνας. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 1.577,8 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης) και χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου του 2017.

Την 18.07.2017 η Εταιρεία απέκτησε κατάστημα συνολικής επιφάνειας 251,91 τ.μ. επί της οδού Κασσαβέτη αρ. 9 στο Δήμο Κηφισιάς Αττικής. Το τίμημα για την απόκτηση του ανήλθε σε € 1.400,0 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης) και χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου του 2017.

Την 19.07.2017 η Εταιρεία απέκτησε κατάστημα συνολικής επιφάνειας 101,85 τ.μ. επί της οδού Κολοκοτρώνη αρ. 1 στο Δήμο Κηφισιάς Αττικής. Το τίμημα για την απόκτηση του ανήλθε σε € 720,0 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης) και χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου του 2017.

⁹ Σημειώνεται πως ως τίμημα αγοράς εκάστου ακινήτου αναφέρεται το αντίτιμο που καταβάλλεται στον πωλητή για τη μεταβίβαση του ακινήτου.

Στις 10.08.2017 η Εταιρεία απέκτησε ακίνητο συνολικής επιφάνειας 320,43 τ.μ. επί της οδού Ανδρέα Παπανδρέου αρ. 28 στο Χαλάνδρι Αττικής. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 780,0 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης) και χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου του 2017.

Στις 04.10.2017 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την αγορά επενδυτικού ακινήτου στο κέντρο της Θεσσαλονίκης μέσω δημόσιου πλειοδοτικού διαγωνισμού. Πρόκειται για πολυώροφο κτίριο (πολυκατάστημα) επί της οδού Τσιμισκή αρ. 64, με συνολική επιφάνεια 2.322,74 τ.μ. Το τίμημα για την απόκτηση του ανήλθε σε € 8.450,0 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης) και η αγορά του χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου του 2017.

Στις 30.11.2017 η Εταιρεία απέκτησε τριώροφο κτίριο γραφείων επί της οδού Αγίου Ανδρέα αρ. 3 στην Αγία Παρασκευή Αττικής. Το ακίνητο έχει συνολική επιφάνεια 1.992,72 τ.μ. και το τίμημα για την απόκτηση του ανήλθε σε € 2.100,0 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης). Η αγορά του ακινήτου χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου του 2017.

2018

Στις 05.02.2018 η Εταιρεία απέκτησε την κυριότητα εξ αδιαιρέτου του 80% επί των οριζοντίων ιδιοκτησιών του κτιρίου Kronos Business Centre, το οποίο βρίσκεται στη συμβολή των οδών Αγ. Κωνσταντίνου αρ. 49 & Γράμμου στο Μαρούσι Αττικής. Πρόκειται για τριώροφο κτίριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 4.736,78 τ.μ. Το τίμημα για την απόκτηση του ανήλθε σε € 6.500,0 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης). Σημειώνεται ότι η αγορά χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου του 2017 και με τραπεζικό δανεισμό.

Στις 28.03.2018 η Εταιρεία απέκτησε εμπορικό κατάστημα, συνολικής επιφάνειας 109,62 τ.μ., στο κέντρο της Αθήνας επί της οδού Ερμού αρ. 16 και αρ. 18 μέσω δημόσιου πλειστηριασμού. Το τίμημα ανήλθε σε € 2.561,5 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης) και χρηματοδοτήθηκε με τραπεζικό δανεισμό.

Στις 30.03.2018 η Εταιρεία απέκτησε εμπορικό κατάστημα στα Χανιά, επί των οδών Σκαλίδη αρ. 53 & Μανουσογιαννάκηδων, κατόπιν της από 22.02.2018 ειδικής αδείας που έλαβε από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της. Το ακίνητο είναι συνολικής επιφάνειας 700,20 τ.μ. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 1.300,0 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης) και χρηματοδοτήθηκε με τραπεζικό δανεισμό.

Στις 24.05.2018 η Εταιρεία απέκτησε αυτοτελές κτίριο επί της Λεωφόρου Μεσογείων αρ. 515 στην Αγία Παρασκευή το οποίο αποτελείται από ισόγειο κατάστημα και γραφειακούς χώρους σύγχρονων προδιαγραφών. Η συνολική επιφάνεια του ανέρχεται σε 4.692,36 τ.μ. Το τίμημα για την απόκτηση του ανήλθε σε € 4.250,0 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης) και χρηματοδοτήθηκε με τραπεζικό δανεισμό.

Την 18.06.2018, η Εταιρεία απέκτησε τον 6^ο όροφο, επιφάνειας 917,0 τ.μ., καθώς και 8 υπόγειες θέσεις στάθμευσης σε κτίριο γραφείων/καταστημάτων που βρίσκεται στην οδό Θεοφάνους αρ. 4 στην Αθήνα. Το τίμημα ανήλθε σε € 1.912,0 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης) και χρηματοδοτήθηκε με τραπεζικό δανεισμό.

Επιπλέον, την 04.10.2018, η Εταιρεία απέκτησε 9 υπόγειες θέσεις στάθμευσης στο ίδιο ακίνητο έναντι τιμήματος € 45,0 χιλ. το οποίο χρηματοδοτήθηκε με τραπεζικό δανεισμό.

Στις 18.09.2018, η Εταιρεία απέκτησε τον 7^ο όροφο επιφάνειας 781,67 τ.μ. σε κτίριο γραφείων επί της Λεωφόρου Μεσογείων αρ. 109-111. Το τίμημα για την απόκτηση του ανήλθε σε € 965,0 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης) και χρηματοδοτήθηκε με τραπεζικό δανεισμό.

Στις 20.11.2018 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση χώρων γραφείων σε κτίριο επί της Λεωφόρου Κηφισίας αρ. 270 έναντι τιμήματος € 2.102,5 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης) ποσό που χρηματοδοτήθηκε με τραπεζικό δανεισμό. Η συνολική επιφάνεια των ιδιοκτησιών που αποκτήθηκαν ανέρχεται σε 1.608,93 τ.μ.

Στις 12.10.2018 η Εταιρεία απέκτησε εμπορικό κατάστημα το οποίο βρίσκεται στη συμβολή των οδών Βουκουρεστίου αρ. 24 και Βαλαωρίτου αρ. 4, συνολικής επιφάνειας 138,0 τ.μ. Το τίμημα για την απόκτηση του εν λόγω ακινήτου ανήλθε σε € 2.500,0 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης) και χρηματοδοτήθηκε με τραπεζικό δανεισμό.

Στις 30.11.2018, η Εταιρεία απέκτησε επαγγελματικό κτίριο γραφείων/καταστημάτων επί της Λεωφόρου Κηφισίας αρ. 194 στο Χαλάνδρι, συνολικής επιφάνειας 1.588,20 τ.μ. Το τίμημα για την απόκτηση του ανήλθε σε € 1.600,0 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης) και χρηματοδοτήθηκε με τραπεζικό δανεισμό.

Στις 03.12.2018 η Εταιρεία απέκτησε επαγγελματικό κτίριο συνολικής επιφάνειας 3.923,72 τ.μ. επί της Λεωφόρου Κηφισίας αρ. 278, στο Χαλάνδρι. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 4.000,0 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης) και χρηματοδοτήθηκε με τραπεζικό δανεισμό.

Στις 05.12.2018, η Εταιρεία απέκτησε τον 3^ο όροφο (συνολικής επιφάνειας 371,96 τ.μ.) στο κτίριο που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Όθωνος & Φιλελλήνων. Το τίμημα για την απόκτηση του ανήλθε σε € 1.275,0 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης) και χρηματοδοτήθηκε με τραπεζικό δανεισμό.

Στις 12.12.2018 η Εταιρεία απέκτησε ακίνητο επί της οδού Παναγίτσας αρ. 6 στην Κηφισιά. Πρόκειται για εμπορικό κατάστημα συνολικής επιφάνειας 90,35 τ.μ. Το τίμημα για την απόκτηση του ανήλθε σε € 1.070,0 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης) και χρηματοδοτήθηκε με τραπεζικό δανεισμό.

2019

Στις 30.01.2019 η Εταιρεία απέκτησε εμπορικό κατάστημα επί της οδού Βουκουρεστίου αρ. 24, συνολικής επιφάνειας 227,15 τ.μ. Το τίμημα για την απόκτηση του εν λόγω ακινήτου ανήλθε σε €

6.000,0 χιλ. (πλέον εξόδων απόκτησης ύψους € 50,0 χιλ.) και χρηματοδοτήθηκε με το ομολογιακό δάνειο των € 24,0 εκατ. (βλ. ενότητα 3.6.16.1 «Δανειακές συμβάσεις», σημείο 2).

Στις 05.02.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση οριζόντιας ιδιοκτησίας (επιφάνειας 211,67 τ.μ.) επί του 2^{ου} ορόφου στο ακίνητο που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Φιλελλήνων & Όθωνος στο κέντρο της Αθήνας. Στο συγκεκριμένο ακίνητο ήταν ήδη ιδιοκτήτρια του 3^{ου}, 4^{ου} και 5^{ου} ορόφου. Το τίμημα αγοράς ανήλθε σε € 682,5 χιλ. (πλέον εξόδων απόκτησης ύψους € 10,2 χιλ.) και χρηματοδοτήθηκε με το ομολογιακό δάνειο των € 24,0 εκατ. (βλ. ενότητα 3.6.16.1 «Δανειακές συμβάσεις», σημείο 2).

Στις 24.04.2019 η Εταιρεία απέκτησε δύο ακίνητα γραφείων, συνολικής επιφάνειας 6.026,30 τ.μ., επί των οδών Γραβιάς αρ.4 και Γρανικού, στο Μαρούσι. Το τίμημα αγοράς ανήλθε σε € 12.000,0 χιλ. (πλέον εξόδων απόκτησης € 95,7 χιλ.) και χρηματοδοτήθηκε με τραπεζικό δανεισμό. Οι € 6.500,0 χιλ. από τον ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό (βλ. ενότητα 3.6.16.1 «Δανειακές συμβάσεις», σημείο 4) και το υπόλοιπο ποσό από το ομολογιακό δάνειο των € 24,0 εκατ. (βλ. ενότητα 3.6.16.1 «Δανειακές συμβάσεις», σημείο 2)

Στις 07.05.2019 η Εταιρεία απέκτησε το 100% των μετοχών των ακόλουθων τεσσάρων ανωνύμων εταιρειών, ήτοι:

i) της εταιρείας ΑΓΚ47 Α.Ε. η οποία έχει στην ιδιοκτησία της ένα κτίριο γραφείων επί της οδού Αγ. Κωνσταντίνου αρ.47 στο Δήμο Αμαρουσίου συνολικής επιφάνειας 4.378,12 τ.μ. Το τίμημα για την αγορά του συνόλου των μετοχών της εταιρείας ανήλθε σε € 3.029,8 χιλ.

Η εταιρεία έχει δανειακές υποχρεώσεις ύψους € 2.147,5 χιλ., ακίνητα και λοιπά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού, που διαμόρφωσαν το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της σε € 3.029,8 χιλ. κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Το κόστος επένδυσης στο συγκεκριμένο ακίνητο κατά την 07.05.2019 ανήλθε σε € 5.002,5 χιλ.

ii) της εταιρείας ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε η οποία έχει στην ιδιοκτησία της ένα κτίριο γραφείων επί της οδού Τ. Καβαλιεράτου αρ.7 στο Δήμο Κηφισιάς συνολικής επιφάνειας 7.669,08 τ.μ. Το τίμημα για την αγορά του συνόλου των μετοχών της εταιρείας ανήλθε σε € 1.640,9 χιλ.

Η εταιρεία έχει δανειακές υποχρεώσεις ύψους € 3.037,0 χιλ., ακίνητα και λοιπά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού, που διαμόρφωσαν το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της σε € 1.640,9 χιλ. κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Το κόστος επένδυσης στο συγκεκριμένο ακίνητο κατά την 07.05.2019 ανήλθε σε € 4.131,6 χιλ.

iii) της εταιρείας ΜΑΝΤΕΚΟΛ Α.Ε. οποία έχει στην ιδιοκτησία της ένα κτίριο γραφείων στη συμβολή των οδών Κρήτης & Γραβιάς στο Δήμο Ελληνικού-Αργυρούπολης συνολικής επιφάνειας 1.720,02 τ.μ. Το τίμημα για την αγορά του συνόλου των μετοχών της εταιρείας ανήλθε σε € 452,3 χιλ.

Η εταιρεία έχει δανειακές υποχρεώσεις ύψους € 625,5 χιλ., ακίνητα και λοιπά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού, που διαμόρφωσαν το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της

σε € 452,3 χιλ. κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Το κόστος επένδυσης στο συγκεκριμένο ακίνητο κατά την 07.05.2019 ανήλθε σε € 850,6 χιλ.

iv) της εταιρείας VS94 Α.Ε. η οποία έχει στην ιδιοκτησία της ένα κτίριο γραφείων στη Λεωφ. Βασ. Σοφίας στο Δήμο Αθηναίων συνολικής επιφάνειας 7.868,51 τ.μ. Το τίμημα για την αγορά του συνόλου των μετοχών της εταιρείας ανήλθε σε € 11.187,0 χιλ.

Η εταιρεία έχει δανειακές υποχρεώσεις ύψους € 6.650,0 χιλ., ακίνητα και λοιπά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού, που διαμόρφωσαν το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της σε € 11.187,0 χιλ. κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Το κόστος επένδυσης στο συγκεκριμένο ακίνητο κατά την 07.05.2019 ανήλθε σε € 16.627,5 χιλ.

Το σύνολο του τιμήματος για την απόκτηση των τεσσάρων εταιρειών χρηματοδοτήθηκε με το ομολογιακό δάνειο των € 26,0 εκατ. (βλ. ενότητα 3.6.16.1 «Δανειακές συμβάσεις», σημείο 3)

Αναφορικά με την εξαγορά των 4 Θυγατρικών, διευκρινίζεται ότι το συνολικό κόστος επένδυσης (Αξία Επιχείρησης - Enterprise Value) ισούται με το ποσό των €27.800,0 χιλ. Οι εν λόγω εταιρείες έχουν τραπεζικό δανεισμό ποσού €12.460,0 χιλ., ακίνητα (1 ακίνητο έκαστη) και λοιπά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού, που διαμόρφωσαν το τίμημα για την απόκτηση του συνόλου των μετοχών των 4 Θυγατρικών σε €16.309,9 χιλ. κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Το συνολικό κόστος κτήσης των 4 ακινήτων είναι € 26.612 χιλ.

Στις 11.07.2019, η Εταιρεία απέκτησε αυτοτελές κτίριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 3.386,2 τ.μ. που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Γραβιάς αρ. 3 & Γρανικού στο Μαρούσι Αττικής. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 4.450,0 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης) και χρηματοδοτήθηκε με το ομολογιακό δάνειο των € 26,0 εκατ. (βλ. ενότητα 3.6.16.1 «Δανειακές συμβάσεις», σημείο 3).

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε., σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, όπως περιγράφονται στην από 12.07.2019 έκθεσής τους προσυμφωνημένων διαδικασιών.

3.6.9 Σκοπούμενες Επενδύσεις

Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρείας, οι σημαντικότερες επενδύσεις για τις οποίες ο Όμιλος έχει αναλάβει ισχυρές δεσμεύσεις, είναι οι κάτωθι και αφορούν την περίοδο από 01.01.2019 έως την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Εντός του Ιανουαρίου 2019, η Εταιρεία ανακηρύχθηκε πλειοδότη σε ιδιωτική διαγωνιστική διαδικασία που διοργανώθηκε από την Πειραιώς Real Estate Α.Ε., η οποία αφορούσε τρία εμπορικά ακίνητα. Πιο συγκεκριμένα:

- i) εμπορικό ακίνητο στη διασταύρωση των οδών Γρηγορίου Λαμπράκη αρ. 16 και Αγγέλου Μεταξά στη Γλυφάδα Αττικής συνολικής επιφανείας 207,0 τ.μ. Το τίμημα αγοράς ανήλθε σε € 1.905 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης).
- ii) εμπορικό ακίνητο στη διασταύρωση των οδών Γρηγορίου Λαμπράκη αρ. 19 και Αγγέλου. Μεταξά αρ. 18 στη Γλυφάδα Αττικής συνολικής επιφανείας 541,30 τ.μ. Το τίμημα αγοράς ανήλθε σε € 5.630 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης).
- iii) εμπορικό ακίνητο επί της οδού Σωτήρος Διός αρ. 29 στον Πειραιά συνολικής επιφανείας 351,47 τ.μ. Το τίμημα αγοράς ανήλθε σε € 1.465 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης).

Το σύνολο του τιμήματος για την απόκτηση των τριών ακινήτων θα χρηματοδοτηθεί με κεφάλαια που θα προέλθουν από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας (βλέπε ενότητα 4.2 «Λόγοι της Προσφοράς και Χρήση των Εσόδων»).

Επιπλέον, εντός του Ιανουαρίου 2019, η Εταιρεία ήρθε σε συμφωνία με την Πειραιώς Real Estate A.E., για την αγορά οριζόντιας ιδιοκτησίας β' ορόφου με χρήση γραφείων, συνολικής επιφανείας 1.130,0 τ.μ., πλέον 10 υπογείων θέσεων στάθμευσης, σε κτιριακό συγκρότημα στη διασταύρωση Λεωφόρου Κηφισίας αρ. 49 και Ζηρίδη στο Μαρούσι Αττικής έναντι τιμήματος € 2.300 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης). Το τίμημα για την απόκτηση του εν λόγω ακινήτου θα χρηματοδοτηθεί με κεφάλαια που θα προέλθουν από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας (βλέπε ενότητα 4.2 «Λόγοι της Προσφοράς και Χρήση των Εσόδων» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Η Διοίκηση του Ομίλου δηλώνει, ότι η Εταιρεία και οι θυγατρικές της δεν έχουν συνάψει ουδεμία νομικά δεσμευτική συμφωνία και δεν έχουν αναλάβει καμία ισχυρή δέσμευση για την υλοποίηση τρεχουσών και μελλοντικών επενδύσεων, ήτοι ενσώματες ή ασώματες ακινητοποιήσεις, εξαγορές εταιρειών, ακινήτων και μετοχικές συμμετοχές, πλην των ανωτέρω αναφερόμενων.

Τέλος, η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι, σκοπεύει να χρησιμοποιήσει το μεγαλύτερο ποσοστό των κεφαλαίων που δύνανται να αντληθούν από την παρούσα Αύξηση, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει, και σύμφωνα με την επενδυτική πολιτική και στρατηγική της (βλέπε ενότητα 4.2 «Λόγοι της Προσφοράς και Χρήση των Εσόδων», του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε., σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, όπως περιγράφονται στην από 12.07.2019 έκθεσής τους προσυμφωνημένων διαδικασιών.

3.6.10 Κατάσταση Επενδύσεων

Η αξία των επενδύσεων των Α.Ε.Α.Π. αποτιμάται στο τέλος κάθε εξαμήνου περιόδου και στο τέλος κάθε χρήσης και η σχετική Κατάσταση Επενδύσεων δημοσιεύεται ανά εξάμηνο, εξαιρουμένης της πρώτης Κατάστασης Επενδύσεων που μπορεί να έχει διάρκεια μεγαλύτερη του εξαμήνου.

Η Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2018, καθώς και οι υπόλοιπες καταστάσεις επενδύσεων που έχει δημοσιεύσει η Εταιρεία σύμφωνα με όσα ορίζονται στο Ν.2778/1999, όπως ισχύει, είναι αναρτημένες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (<https://trastor.gr/investors/financial-information/>).

3.6.11 Περιβαλλοντικές ρυθμίσεις και σχετικά θέματα

Οι δραστηριότητες και τα ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου, καθώς και τυχόν ακίνητα που μπορεί να αποκτήσει στο μέλλον, υπόκεινται σε διάφορους τοπικούς, εθνικούς και διεθνείς περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς, συμπεριλαμβανομένων τυχόν σχετικών κανόνων και κανονισμών της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Όλα τα ακίνητα και οι δραστηριότητες που λαμβάνουν χώρα στα ακίνητα εντός της Ελλάδας υπόκεινται σε τοπικούς, εθνικούς και διεθνείς νόμους και κανονισμούς που σχετίζονται με την περιβαλλοντική προστασία και την ανθρώπινη υγεία και ασφάλεια.

Αυτοί οι νόμοι και κανονισμοί εν γένει διέπουν την ποιότητα του αέρα και του ύδατος, τα επίπεδα ηχορύπανσης, τις έμμεσες περιβαλλοντικές επιπτώσεις όπως τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης, την προστασία των αρχαιολογικών χώρων και ευρημάτων, την αυξημένη δραστηριότητα των μηχανοκίνητων οχημάτων, τη διάθεση υγρών αποβλήτων, τις εκπομπές αερίων, την απόρριψη αποβλήτων (συμπεριλαμβανομένων στερεών και επικίνδυνων αποβλήτων) και τη λήψη τυχόν διορθωτικών μέτρων που απαιτούνται.

Οι ιδιοκτήτες ακινήτων συνήθως ευθύνονται για την παράβαση των νόμων και κανονισμών αυτών, αν και η ευθύνη που προκύπτει από ορισμένες δραστηριότητες (π.χ. εκείνων που πραγματοποιούνται στο πλαίσιο εμπορικής επιχείρησης) δύναται να βαρύνει τους χρήστες (μισθωτές) των ακινήτων.

Η Εταιρεία δηλώνει ότι οι δραστηριότητες και τα ακίνητά της συμμορφώνονται από κάθε ουσιώδη άποψη με τους εφαρμοστέους τοπικούς, εθνικούς και διεθνείς περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς. Δεν έχουν κοινοποιηθεί στην Εταιρεία από δημόσια αρχή, και δε γνωρίζει άλλως, τυχόν περιπτώσεις ουσιώδους μη συμμόρφωσης, ευθύνης ή αξίωσης σχετικής με τυχόν περιβαλλοντικούς νόμους ή κανονισμούς σε σχέση με οποιαδήποτε ακίνητα τα οποία αποτελούν μέρος του χαρτοφυλακίου της. Η Εταιρεία δεν έχει καταγράψει στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις ουσιώδη υποχρέωση σε σχέση με περιβαλλοντικά ζητήματα. Ωστόσο, είναι πιθανό οι περιβαλλοντικές μελέτες που διαθέτει να μην αποκαλύπτουν όλες τις πιθανές περιβαλλοντικές ευθύνες. Είναι επίσης πιθανόν μεταγενέστερες έρευνες να εντοπίσουν δυσμενείς περιβαλλοντικές συνθήκες που έχουν προκύψει μετά την εκπόνηση των περιβαλλοντικών μελετών της ή ότι υφίστανται ουσιώδεις περιβαλλοντικές ευθύνες που σήμερα η Εταιρεία δε γνωρίζει.

Κατά τη διαδικασία απόκτησης ακινήτων, η Εταιρεία πραγματοποιεί ενδελεχή νομικό και τεχνικό έλεγχο αυτών, στους οποίους περιλαμβάνονται και στοιχεία που άπτονται χωροταξικών & περιβαλλοντικών θεμάτων (πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης ακινήτου, βεβαιώσεις μη ύπαρξης αυθαιρεσιών κ.ά.).

Σχετικά με τους περιβαλλοντικούς νόμους που ισχύουν για τα πρατήρια υγρών καυσίμων, η τήρηση των προβλεπόμενων από την κείμενη νομοθεσία περιβαλλοντικών διατάξεων αποτελεί συμβατική υποχρέωση των συγκεκριμένων μισθωτών οι οποίοι ελέγχονται από τις αρμόδιες αρχές με σειρά αυστηρών ελέγχων καθ' όλη τη διάρκεια λειτουργίας κάθε πρατηρίου. Κατά την αποχώρηση τους από κάθε μίσθιο οφείλουν να εκπονήσουν μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων επί του υπεδάφους και να προβούν σε κάθε απαιτούμενη ενέργεια για την απορρύπανση του, εφόσον αυτό απαιτηθεί.

3.6.12 Ασφαλιστική Πολιτική

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του Ν.2778/1999, ως ισχύει, και την υπ' αριθμόν 7/259/19.12.2002 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. οφείλουν να ασφαλίζουν τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου τους, κατά μίας σειράς κινδύνων, για ποσό ίσο με τουλάχιστον το πλήρες κόστος αποκατάστασης της ζημιάς ή σε περίπτωση ολικής καταστροφής του ακινήτου, για ποσό ίσο με την πλήρη εμπορική του αξία ή το πλήρες κόστος αντικατάστασης του ακινήτου.

Επιπρόσθετα, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. πρέπει να διαθέτουν ασφάλιση αστικής ευθύνης έναντι τρίτων, που να καλύπτει υλικές ζημιές και σωματικές βλάβες σε τρίτους, καθώς και ασφάλιση για απώλεια ενοικίων για περίοδο δώδεκα (12) τουλάχιστον μηνών.

Περαιτέρω, σύμφωνα με την περίπτωση Γ. της υπ' αριθμόν 7/259/19.12.2002 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, στην περίπτωση που διεξάγονται σε κάποιο από τα ακίνητά τους εργασίες για την αποπεράτωση ή τη συντήρηση ή την αναπαλαίωση ή τη μεταβολή χρήσης ή την αποκατάσταση προξενηθεισών ζημιών σε αυτά, οι Α.Ε.Ε.Α.Π πρέπει να ασφαλίζουν τα εν λόγω ακίνητα κατά των κινδύνων ανέγερσης, με σκοπό να καλυφθούν ενδεχόμενες υλικές ζημιές του έργου και υλικές ζημιές και σωματικές βλάβες, που ενδεχομένως προξενηθούν σε τρίτους. Επίσης, κατά τη διάρκεια εργασιών βελτίωσης, ανακατασκευής ή επισκευής ακινήτων, οι εργολάβοι που αναλαμβάνουν εργασίες είναι υποχρεωμένοι να συνάπτουν ασφαλιστήριο συμβόλαιο CAR που περιλαμβάνει όρια κάλυψης αστικής & εργοδοτικής ευθύνης.

Ειδικότερα σημειώνεται ότι στα ασφαλιστήρια συμβόλαια περιουσίας της Εκδότριας και των θυγατρικών της έχει προβλεφθεί και ισχύει η εξής επέκταση: Η κάλυψη παραμένει σε ισχύ και κατά τη διάρκεια που πραγματοποιούνται οι αναγκαίες εργασίες συντήρησης και/ή επισκευής και/ή βελτίωσης των ασφαλισμένων αντικειμένων και έχουν σχέση με τη λειτουργία της επιχείρησης υπό την προϋπόθεση α) ότι τηρούνται όλες οι διαδικασίες προφύλαξης και ασφάλειας που προβλέπονται από τις κείμενες διατάξεις περί πυροπροστασίας, και β) ύπαρξης

ξεχωριστού ασφαλιστήριου συμβολαίου το οποίο θα καλύπτει εργασίες που πραγματοποιούνται από την Εταιρεία, για εργασίες προϋπολογισμού μέχρι € 500.000, ενώ για εργασίες άνω του εν λόγω προϋπολογισμού θα πρέπει να ενημερώνεται η ασφαλιστική εταιρεία.

Αναφορικά με τα ασφαλιστήρια συμβόλαια των ακινήτων του Ομίλου, η Εταιρεία δηλώνει ότι συμμορφώνεται με τις διατάξεις του άρθρου 22 του Ν.2778/1999, και της υπ' αριθμόν 7/259/19.12.2002 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ως ισχύουν.

Σημειώνεται ότι το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο όλων των ασφαλιστηρίων συμβολαίων της Εταιρείας και των Θυγατρικών της καλύπτει το πλήρες κόστος αποκατάστασης της ζημίας ή, σε περίπτωση ολικής καταστροφής, το πλήρες κόστος αντικατάστασης του ακινήτου (ανοικοδόμηση της οικοδομής) και δεν υπάρχει όριο ποσού για την ασφαλιστική αποζημίωση.

Τέλος, τα ασφαλιστήρια συμβόλαια της Εταιρείας, καλύπτουν την αστική ευθύνη λόγω πρόκλησης υλικών ζημιών και σωματικών βλαβών σε τρίτους καθώς και τη χρήση του ακινήτου (απώλεια ενοικίων) για δώδεκα (12) μήνες.

Η TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. έχει επίσης ασφαλιστικές καλύψεις Directors & Officers Liability και Professional Indemnity Insurance.

3.6.13 Εγγυήσεις και Εμπράγματα Βάρη

Επί των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας, που απαριθμούνται στην ενότητα του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου 3.6.16.1 «Δανειακές συμβάσεις», υφίστανται τα εκεί αναφερόμενα εμπράγματα βάρη.

3.6.14 Σήματα

Η Εταιρεία δεν έχει προβεί μέχρι σήμερα στην κατοχύρωση του σήματός της και δεν έχει συνάψει συμβάσεις μεταβίβασης ή παραχώρησης χρήσης σημάτων, διπλωμάτων ευρεσιτεχνίας ή συμβάσεις τεχνογνωσίας.

3.6.15 Άδειες Λειτουργίας

Σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 5/266/14.03.2003 απόφαση του, το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς παρείχε στην Εταιρεία την άδεια λειτουργίας.

Με την υπ' αριθμ. 10/740/26.11.2015 απόφαση, το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς χορήγησε στην Εταιρεία άδεια λειτουργίας ως Οργανισμού Εναλλακτικών Επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου (β) του άρθρου 5 του Ν.4209/2013.

3.6.16 Συμβάσεις

Στην παρούσα ενότητα περιγράφονται οι σημαντικές συμβάσεις που έχει συνάψει ο Όμιλος.

3.6.16.1 Δανειακές συμβάσεις

I. Οι υφιστάμενες δανειακές συμβάσεις που έχει συνάψει η Εταιρεία

Οι υφιστάμενες δανειακές συμβάσεις που έχει συνάψει η Εταιρεία έχουν ως ακολούθως:

1. Σύμβαση Μακροπρόθεσμου Χρεολυτικού Δανείου ύψους € 20,0 εκατ.

Στις 10.04.2017 η Εταιρεία σύνηψε σύμβαση μακροπρόθεσμου τοκοχρεολυτικού δανείου ύψους € 20,0 εκατ. με το Υποκατάστημα της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ στην Φρανκφούρτη. Το επιτόκιο του δανείου, ως έχει τροποποιηθεί και ισχύει από 27.04.2018, ορίζεται σε EURIBOR 360 ημερών πλέον περιθωρίου και η τελική ημερομηνία λήξης του δανείου είναι η 10.04.2024. Σε εξασφάλιση των απαιτήσεων της δανείστριας Τράπεζας η Εταιρεία έχει:

α) παραχωρήσει εγγραφή προσημείωσης υποθήκης επί των υπό στοιχεία 2, 3, 4, 19, 30 εμφανιζομένων στη δημοσιευθείσα Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2018 ακινήτων της,

β) εκχωρήσει ως εκμισθώτρια τις απαιτήσεις της έναντι των μισθωτών που απορρέουν από τα συμφωνητικά μίσθωσης των ως άνω ακινήτων. Τα εκχωρημένα μισθώματα αποδεσμεύονται και η Εταιρεία δύναται να κάνει απεριόριστα χρήση αυτών εφόσον υφίσταται στον Λογαριασμό Κάλυψης Δανειακών Υποχρεώσεων υπόλοιπο ικανό να καλύψει τις δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας για το επόμενο τρίμηνο,

γ) συστήσει ενέχυρο, επί της απαίτησής της, που απορρέει από τον Λογαριασμό Κάλυψης Δανειακών Υποχρεώσεων, που τηρείται στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, και

δ) εκχωρήσει ως δικαιούχος τις απαιτήσεις της που απορρέουν από τα συμβόλαια ασφάλισης των ως άνω ακινήτων.

Το ανεξόφλητο υπόλοιπο των οποίων την 04.07.2019 ανερχόταν σε € 19,4 εκατ.

2. Πρόγραμμα εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου ύψους € 24,0 εκατ.

Η Εταιρεία εξέδωσε, δυνάμει του από 11.09.2018 Προγράμματος, μετά των Συμβάσεων ορισμού Διαχειριστή Πληρωμών και Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, Καλύψεως και Πρωτογενούς Διαθέσεως και Μεταβιβάσεως Ομολογιών, κοινό εμπραγμάτως εξασφαλισμένο ομολογιακό δάνειο ποσού έως € 24,0 εκατ.

Το ως άνω ομολογιακό δάνειο έχει χορηγηθεί στο σύνολό του καθώς έχουν εκδοθεί ομολογίες συνολικής ονομαστικής αξίας € 24,0 εκατ., οι οποίες καλύφθηκαν στο σύνολό τους από την

ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ και την Πειραιώς Leasing A.E και το ανεξόφλητο υπόλοιπο των οποίων την 04.07.2019 ανερχόταν σε € 23,7 εκατ.

Οι ομολογίες φέρουν τόκο EURIBOR 3 μηνών πλέον περιθωρίου έχουν δε τελική ημερομηνία αποπληρωμής την 05.09.2023 με δυνατότητα παράτασης για δύο επιπλέον έτη.

Σε εξασφάλιση των απαιτήσεων των ομολογιούχων η Εταιρεία έχει προβεί υπέρ του εκπροσώπου των ομολογιούχων σε:

α) εγγραφή προσημείωσης υποθήκης επί των υπό στοιχεία 1, 16, 18, 20, 21, 22, 23 (όροφοι 4^{ος}-5^{ος}), 24 έως 28 εμφανιζομένων στη δημοσιευθείσα Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2018 ακινήτων της,

β) εκχώρηση ως εκμισθώτρια των απαιτήσεων της έναντι των μισθωτών που απορρέουν από τα συμφωνητικά μίσθωσης των ως άνω ακινήτων. Τα εκχωρημένα μισθώματα αποδεσμεύονται και η Εταιρεία δύναται να κάνει απεριόριστα χρήση αυτών εφόσον υφίσταται στον Λογαριασμό Κάλυψης Δανειακών Υποχρεώσεων υπόλοιπο ικανό να καλύψει τις δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας για το επόμενο τρίμηνο,

γ) εκχώρηση ως δικαιούχος των απαιτήσεων της που απορρέουν από τα συμβόλαια ασφάλισης των ως άνω ακινήτων, και

δ) σύσταση ενεχύρου επί απαιτήσεων της, που απορρέουν από τους λογαριασμούς του δανείου και τις σχετικές με αυτούς συμβάσεις (κατάθεσης κ.λπ).

3. Πρόγραμμα εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου ύψους € 26,0 εκατ.

Η Εταιρεία εξέδωσε, δυνάμει του από 22.02.2019 Προγράμματος, μετά των Συμβάσεων ορισμού Διαχειριστή Πληρωμών και Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, Καλύψεως και Πρωτογενούς Διαθέσεως και Μεταβιβάσεως Ομολογιών, κοινό εμπραγμάτως εξασφαλισμένο ομολογιακό δάνειο ποσού έως € 26,0 εκατ.

Στο πλαίσιο του ως άνω ομολογιακού δανείου έχουν εκδοθεί ομολογίες συνολικής ονομαστικής αξίας € 26,0 εκατ., οι οποίες καλύφθηκαν στο σύνολό τους από την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ και το ανεξόφλητο υπόλοιπο των οποίων την 04.07.2019 ανερχόταν σε € 26,0 εκατ. Ποσό € 6,2 εκατ. εκταμιεύθηκε εντός του Ιουλίου 2019.

Οι ομολογίες, φέρουν τόκο EURIBOR 3 μηνών πλέον περιθωρίου, έχουν δε τελική ημερομηνία αποπληρωμής πέντε έτη μετά την έκδοσή τους με δυνατότητα παράτασης για δύο επιπλέον έτη.

Σε εξασφάλιση των απαιτήσεων των ομολογιούχων, η Εταιρεία έχει προβεί υπέρ του εκπροσώπου των ομολογιούχων σε:

α) εγγραφή προσημείωσης υποθήκης επί των υπό στοιχεία 5, 17, 23 (όροφοι 2^{ος}-3^{ος}), 29, 31-40 εμφανιζομένων στη δημοσιευθείσα Κατάσταση Επενδύσεων 31.12.2018 ακινήτων της,

β) εκχώρηση ως εκμισθώτρια των απαιτήσεων της έναντι των μισθωτών που απορρέουν από τα συμφωνητικά μίσθωσης των ως άνω ακινήτων. Τα εκχωρημένα μισθώματα αποδεσμεύονται και η Εταιρεία δύναται να κάνει απεριόριστα χρήση αυτών εφόσον υφίσταται στον Λογαριασμό Κάλυψης Δανειακών Υποχρεώσεων υπολοίπο ικανό να καλύψει τις δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας για το επόμενο τρίμηνο,

γ) εκχώρηση ως δικαιούχος των απαιτήσεων της που απορρέουν από τα συμβόλαια ασφάλισης των ως άνω ακινήτων, και

δ) σύσταση ενεχύρου επί απαιτήσεων της, που απορρέουν από τους λογαριασμούς του δανείου.

4. Χορήγηση Πίστωσης με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό ποσού έως € 6,5 εκατ.

Η Εταιρεία έχει συνάψει με την ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ERGASIAS A.E. την από 19.04.2019 σύμβαση πίστωσης με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό ποσού έως € 6,5 εκατ. με επιτόκιο EURIBOR 360 ημερών πλέον περιθωρίου καθώς και εισφορά του Ν.128/1975¹⁰.

Σε εξασφάλιση των απαιτήσεων της ΤΡΑΠΕΖΑΣ EUROBANK ERGASIAS A.E., η Εταιρεία της έχει χορηγήσει το δικαίωμα εγγραφής προσημείωσης υποθήκης υπέρ των δύο ακινήτων της επί της οδού Γραβιάς αρ. 4 στο Μαρούσι Αττικής.

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το δάνειο δεν έχει αποπληρωθεί και οφείλεται στο σύνολό του.

5. Πρόγραμμα εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου ύψους € 28,0 εκατ.

Η Εταιρεία σύνηψε το από 28.06.2019 Πρόγραμμα εκδόσεως, μετά των Συμβάσεων ορισμού Διαχειριστή Πληρωμών και Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, Καλύψεως και Πρωτογενούς Διαθέσεως και Μεταβιβάσεως Ομολογιών, κοινού εμπραγμάτως εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου ποσού έως € 28,0 εκατ. με την ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ERGASIAS A.E.

Εκ του ως άνω ομολογιακού δανείου δεν έχουν ακόμα εκδοθεί ομολογίες από την εκδότρια Εταιρεία και ως εκ τούτου δεν έχουν ακόμα ληφθεί ποσά.

Σκοπός του ως άνω από 28.06.2019 Προγράμματος έκδοσης κοινού εμπραγμάτως εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου ποσού έως € 28,0 εκατ. από την Εταιρεία το οποίο θα καλύψει η ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ERGASIAS A.E., είναι η αποπληρωμή της υπό στοιχεία 4 ανωτέρω αναφερθείσας πίστωσης με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό ποσού € 6,5 εκατ., η αποπληρωμή των υπό στοιχεία II) έως V) κατωτέρω πιστώσεων των τεσσάρων Θυγατρικών της Εταιρείας καθώς και η πραγματοποίηση επενδύσεων. Σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος έκδοσης, οι

¹⁰ Σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 3 του Ν. 128/1975, επιβάλλεται από το έτος 1976 εισφορά, βαρύνουσα τα πάσης φύσεως εν Ελλάδι λειτουργούντα πιστωτικά ιδρύματα, περιλαμβανομένης και της Τραπέζης της Ελλάδος, υπέρ ειδικού λογαριασμού, ανερχομένη εις ποσοστόν 0,6 επί τοις χιλίοις ετησίως (ως έχει τροποποιηθεί και ισχύει) επί του μόνου ετησίου ύψους των εντός εκάστου ημερολογιακού έτους μηνιαίων υπολοίπων των χορηγούμενων υπ' αυτών πάσης φύσεως δανείων ή πιστώσεων, περιλαμβανομένων και των πιστώσεων προς Τράπεζας, ως και προς το Δημόσιον, πλην των εντόκων γραμματίων.

ομολογίες θα φέρουν τόκο EURIBOR 3 μηνών πλέον περιθωρίου και θα έχουν τελική ημερομηνία αποπληρωμής την συμπλήρωση 5 ετών από την έκδοση του δανείου. Σε εξασφάλιση των απαιτήσεων των ομολογιούχων η Εταιρεία θα προβεί υπέρ του εκπροσώπου των ομολογιούχων σε εγγραφή υποθήκης επί ακινήτων, σε εκχώρηση των απαιτήσεων της ως εκμισθώτρια έναντι των μισθωτών που απορρέουν από τα συμφωνητικά μίσθωσης των ακινήτων (τα εκχωρημένα μισθώματα θα αποδεσμεύονται και είναι δυνατή απεριόριστα χρήση αυτών εφόσον υφίσταται στον Λογαριασμό Κάλυψης Δανειακών Υποχρεώσεων υπόλοιπο ικανό να καλύψει τις δανειακές υποχρεώσεις για το επόμενο τρίμηνο) και εκχώρηση των απαιτήσεων της που απορρέουν από τα συμβόλαια ασφάλισης των ακινήτων και σύσταση ενεχύρου επί απαιτήσεων της, που απορρέουν από τους λογαριασμούς του δανείου και τις σχετικές με αυτούς συμβάσεις (κατάθεσης κ.λπ.).

Οι υφιστάμενες δανειακές συμβάσεις που έχουν συνάψει οι θυγατρικές έχουν ως ακολούθως:

II. Οι υφιστάμενες δανειακές συμβάσεις που έχει συνάψει η 100% θυγατρική ΑΓΚ47 Α.Ε. έχουν ως ακολούθως:

Η εταιρεία έχει συνάψει με την ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ERGASIAS Α.Ε. την από 26.06.2019 σύμβαση πίστωσης με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό ποσού έως € 2.147.500, με την εγγύηση της Εταιρείας, με επιτόκιο EURIBOR 360 ημερών πλέον περιθωρίου καθώς και εισφορά του Ν.128/1975¹¹.

Σε εξασφάλιση των απαιτήσεων της δανείστριας τράπεζας η εταιρεία έχει προβεί σε:

- α) χορήγηση δικαιώματος εγγραφής προσημείωσης υποθήκης υπέρ της δανείστριας τράπεζας επί είκοσι επτά οριζοντίων ιδιοκτησιών που διαθέτει επί της οδού Αγ. Κωνσταντίνου αρ. 47 στο Μαρούσι Αττικής,
- β) εκχώρηση ως εκμισθώτρια των απαιτήσεων της έναντι των μισθωτών που απορρέουν από τα συμφωνητικά μίσθωσης των ως άνω ιδιοκτησιών. Τα εκχωρημένα μισθώματα αποδεσμεύονται και η Εταιρεία δύναται να κάνει απεριόριστα χρήση αυτών εφόσον υφίσταται σε σχετικό τραπεζικό λογαριασμό μισθωμάτων υπόλοιπο ικανό να καλύψει τις δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας για το επόμενο τρίμηνο,
- γ) εκχώρηση ως δικαιούχος των απαιτήσεων της που απορρέουν από τα συμβόλαια ασφάλισης των ως άνω ακινήτων,
- δ) σύσταση ενεχύρου επί απαιτήσεων της, που απορρέουν από τον τραπεζικό λογαριασμό μισθωμάτων και διανομών που διατηρεί η εταιρεία στη δανείστρια τράπεζα, και

¹¹ Σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 3 του Ν. 128/1975, επιβάλλεται από το έτος 1976 εισφορά, βαρύνουσα τα πάσης φύσεως εν Ελλάδα λειτουργούντα πιστωτικά ιδρύματα, περιλαμβανομένης και της Τραπέζης της Ελλάδος, υπέρ ειδικού λογαριασμού, ανερχομένη εις ποσοστόν 0,6 επί τοις χιλίοις ετησίως (ως έχει τροποποιηθεί και ισχύει) επί του μόνου ετησίου ύψους των εντός εκάστου ημερολογιακού έτους μηνιαίων υπολοίπων των χορηγουμένων υπ' αυτών πάσης φύσεως δανείων ή πιστώσεων, περιλαμβανομένων και των πιστώσεων προς Τράπεζας, ως και προς το Δημόσιον, πλην των εντόκων γραμματίων.

ε) σύσταση ενεχύρου α' τάξης υπέρ της δανείστριας τράπεζας, επί 41.660 μετοχών εκδόσεώς της, ονομαστικής αξίας €10 εκάστης, κυριότητας της Εταιρείας, οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας.

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το δάνειο δεν έχει αποπληρωθεί και οφείλεται στο σύνολό του.

III. Οι υφιστάμενες δανειακές συμβάσεις που έχει συνάψει η 100% θυγατρική με την επωνυμία «ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» έχουν ως ακολούθως:

Η εταιρεία έχει συνάψει με την ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ERGASIAS A.E. την από 26.06.2019 σύμβαση πίστωσης με ανοιχτό αλληλόχροο λογαριασμό ποσού έως € 3.037.014, με την εγγύηση της Εταιρείας, με επιτόκιο EURIBOR 360 ημερών πλέον περιθωρίου καθώς και εισφορά του Ν.128/1975¹².

Σε εξασφάλιση των απαιτήσεων της δανείστριας τράπεζας η εταιρεία έχει προβεί σε:

α) χορήγηση δικαιώματος εγγραφής προσημείωσης υποθήκης υπέρ της δανείστριας τράπεζας επί ακινήτου που διαθέτει επί της οδού Τάκη Καβαλιεράτου αρ. 7 στην Κηφισιά Αττικής,

β) εκχώρηση ως εκμισθώτρια των απαιτήσεων της έναντι των μισθωτών που απορρέουν από τα συμφωνητικά μίσθωσης του ως άνω ακινήτου. Τα εκχωρημένα μισθώματα αποδεσμεύονται και η Εταιρεία δύναται να κάνει απεριόριστα χρήση αυτών εφόσον υφίσταται σε σχετικό τραπεζικό λογαριασμό μισθωμάτων υπόλοιπο ικανό να καλύψει τις δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας για το επόμενο τρίμηνο,

γ) εκχώρηση ως δικαιούχος των απαιτήσεών της που απορρέουν από τα συμβόλαια ασφάλισης του ως άνω ακινήτου,

δ) σύσταση ενεχύρου επί απαιτήσεών της, που απορρέουν από τον τραπεζικό λογαριασμό μισθωμάτων και διανομών που διατηρεί η εταιρεία στη δανείστρια τράπεζα, και

ε) σύσταση ενεχύρου α' τάξης υπέρ της δανείστριας τράπεζας, επί 69.230 μετοχών εκδόσεώς της, ονομαστικής αξίας €10 εκάστης, κυριότητας της Εταιρείας, οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας .

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το δάνειο δεν έχει αποπληρωθεί και οφείλεται στο σύνολό του.

¹² Σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 3 του Ν. 128/1975, επιβάλλεται από το έτος 1976 εισφορά, βαρύνουσα τα πάσης φύσεως εν Ελλάδι λειτουργούντα πιστωτικά ιδρύματα, περιλαμβανομένης και της Τραπέζης της Ελλάδος, υπέρ ειδικού λογαριασμού, ανερχομένη εις ποσοστόν 0,6 επί τοις χιλίσις ετησίως (ως έχει τροποποιηθεί και ισχύει) επί του μόνου ετησίου ύψους των εντός εκάστου ημερολογιακού έτους μηνιαίων υπολοίπων των χορηγουμένων υπ' αυτών πάσης φύσεως δανείων ή πιστώσεων, περιλαμβανομένων και των πιστώσεων προς Τράπεζα, ως και προς το Δημόσιον, πλην των εντόκων γραμματίων.

IV. Οι υφιστάμενες δανειακές συμβάσεις που έχει συνάψει η 100% θυγατρική με την επωνυμία «ΜΑΝΤΕΚΟΛ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» έχουν ως ακολούθως:

Η εταιρεία έχει συνάψει με την ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ERGASIAS A.E. την από 26.06.2019 σύμβαση πίστωσης με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό ποσού έως € 625.500, με την εγγύηση της Εταιρείας, με επιτόκιο EURIBOR 360 ημερών πλέον περιθωρίου καθώς και εισφορά του Ν.128/1975¹³.

Σε εξασφάλιση των απαιτήσεων της δανείστριας τράπεζας η εταιρεία έχει προβεί σε:

α) χορήγηση δικαιώματος εγγραφής προσημείωσης υποθήκης υπέρ της δανείστριας τράπεζας επί δεκατεσσάρων οριζοντίων ιδιοκτησιών που διαθέτει επί της διασταύρωσης των οδών Κρήτης αρ. 4 και Γραβιάς αρ. 12 στην Αργυρούπολη Αττικής,

β) εκχώρηση ως εκμισθώτρια των απαιτήσεων της έναντι των μισθωτών που απορρέουν από τα συμφωνητικά μίσθωσης των ως άνω ιδιοκτησιών. Τα εκχωρημένα μισθώματα αποδεσμεύονται και η Εταιρεία δύναται να κάνει απεριόριστα χρήση αυτών εφόσον υφίσταται σε σχετικό τραπεζικό λογαριασμό μισθωμάτων υπόλοιπο ικανό να καλύψει τις δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας για το επόμενο τρίμηνο,

γ) εκχώρηση ως δικαιούχος των απαιτήσεων της που απορρέουν από τα συμβόλαια ασφάλισης των ως άνω ιδιοκτησιών,

δ) σύσταση ενεχύρου επί απαιτήσεων της, που απορρέουν από τον τραπεζικό λογαριασμό μισθωμάτων και διανομών που διατηρεί η εταιρεία στη δανείστρια τράπεζα, και

ε) σύσταση ενεχύρου α' τάξης υπέρ της δανείστριας τράπεζας, επί 18.426 μετοχών εκδόσεώς της, ονομαστικής αξίας €10 εκάστης, κυριότητας της Εταιρείας, οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας.

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το δάνειο δεν έχει αποπληρωθεί και οφείλεται στο σύνολό του.

V. Οι υφιστάμενες δανειακές συμβάσεις που έχει συνάψει η 100% θυγατρική με την επωνυμία «ΒΣ94 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» έχουν ως ακολούθως:

Η εταιρεία έχει συνάψει με την ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ERGASIAS A.E. την από 26.06.2019 σύμβαση πίστωσης με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό ποσού έως € 6.650.000, με την εγγύηση της

¹³ Σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 3 του Ν. 128/1975, επιβάλλεται από το έτος 1976 εισφορά, βαρύνουσα τα πάσης φύσεως εν Ελλάδα λειτουργούντα πιστωτικά ιδρύματα, περιλαμβανομένης και της Τραπέζης της Ελλάδος, υπέρ ειδικού λογαριασμού, ανερχομένη εις ποσοστόν 0,6 επί τοις χιλίοις ετησίως (ως έχει τροποποιηθεί και ισχύει) επί του μόνου ετησίου ύψους των εντός εκάστου ημερολογιακού έτους μηνιαίων υπολοίπων των χορηγουμένων υπ' αυτών πάσης φύσεως δανείων ή πιστώσεων, περιλαμβανομένων και των πιστώσεων προς Τράπεζας, ως και προς το Δημόσιον, πλην των εντόκων γραμματίων.

Εταιρείας, με επιτόκιο EURIBOR 360 ημερών πλέον περιθωρίου καθώς και εισφορά του Ν.128/1975¹⁴.

Σε εξασφάλιση των απαιτήσεων της δανείστριας τράπεζας η εταιρεία έχει προβεί σε:

α) χορήγηση δικαιώματος εγγραφής προσημείωσης υποθήκης υπέρ της δανείστριας τράπεζας επί ακινήτου που διαθέτει επί της Λεωφ. Βασιλίσσης Σοφίας αρ. 94 στην Αθήνα,

β) εκχώρηση ως εκμισθώτρια των απαιτήσεων της έναντι των μισθωτών που απορρέουν από τα συμφωνητικά μίσθωσης του ως άνω ακινήτου. Τα εκχωρημένα μισθώματα αποδεσμεύονται και η Εταιρεία δύναται να κάνει απεριόριστα χρήση αυτών εφόσον υφίσταται σε σχετικό τραπεζικό λογαριασμό μισθωμάτων υπόλοιπο ικανό να καλύψει τις δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας για το επόμενο τρίμηνο,

γ) εκχώρηση ως δικαιούχος των απαιτήσεων της που απορρέουν από τα συμβόλαια ασφάλισης του ως άνω ακινήτου,

δ) σύσταση ενεχύρου επί απαιτήσεων της, που απορρέουν από τον τραπεζικό λογαριασμό μισθωμάτων και διανομών που διατηρεί η εταιρεία στη δανείστρια τράπεζα, και

ε) σύσταση ενεχύρου α' τάξης υπέρ της δανείστριας τράπεζας, επί 61.041 μετοχών εκδόσεώς της, ονομαστικής αξίας €10 εκάστης, κυριότητας της Εταιρείας, οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας.

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το δάνειο δεν έχει αποπληρωθεί και οφείλεται στο σύνολό του. Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρείας, η Εταιρεία και οι θυγατρικές συμμορφώνονται πλήρως με τις θετικές ή αρνητικές υποχρεώσεις που απορρέουν από τις δανειακές συμβάσεις.

3.6.16.2 Λοιπές Συμβάσεις

i. Σύμφωνια εκτίμησης αγοραίας αξίας ακινήτων

Στις 30.01.2018 η Εταιρεία σύνηψε σύμβαση παροχής υπηρεσιών με την εταιρεία ΑΞΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΟΝΩΝ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ αντικείμενο της οποίας είναι τα ακόλουθα:

- η εκτίμηση της αγοραίας αξίας των ακινήτων ιδιοκτησίας της Εταιρείας κατά την 30^η Ιουνίου και 31^η Δεκεμβρίου

¹⁴ Σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 3 του Ν. 128/1975, επιβάλλεται από το έτος 1976 εισφορά, βαρύνουσα τα πάσης φύσεως εν Ελλάδι λειτουργούντα πιστωτικά ιδρύματα, περιλαμβανομένης και της Τραπέζης της Ελλάδος, υπέρ ειδικού λογαριασμού, ανερχομένη εις ποσοστόν 0,6 επί τοις χιλίοις ετησίως (ως έχει τροποποιηθεί και ισχύει) επί του μόνου ετησίου ύψους των εντός εκάστου ημερολογιακού έτους μηνιαίων υπολοίπων των χορηγούμενων υπ' αυτών πάσης φύσεως δανείων ή πιστώσεων, περιλαμβανομένων και των πιστώσεων προς Τράπεζας, ως και προς το Δημόσιον, πλην των εντόκων γραμματίων.

- η αποτίμηση ακινήτων για σκοπούς εξαγοράς ή ενδιαφέροντος αυτά να περιληφθούν στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας
- η αποτίμηση ακινήτων που κατέχονται από μετόχους της Εταιρείας, σε περίπτωση που ο εκάστοτε μέτοχος κατέχει τουλάχιστον ποσοστό ίσο με 5% των μετοχών της Εταιρείας

ii. Σύμβαση Θεματοφυλακής Χρηματοπιστωτικών Μέσων

Στις 19.05.2015, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση θεματοφυλακής χρηματοπιστωτικών μέσων με την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, σύμφωνα με τα οριζόμενα σχετικά στο Ν.2778/1999 και στο Ν.4209/2013 και τις σχετικές αποφάσεις και πράξεις των αρμόδιων αρχών, ως ισχύουν. Η σύμβαση προβλέπει τη φύλαξη των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, τα οποία είναι κατατεθειμένα σε λογαριασμό χρηματοπιστωτικών μέσων της, τη διοικητική διαχείριση αυτών για λογαριασμό της και την πραγματοποίηση και παρακολούθηση της εκκαθάρισης και του διακανονισμού των συναλλαγών της σε χρηματοπιστωτικά μέσα τα οποία είναι κατατεθειμένα στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ. Για τις ανωτέρω παρασχεθείσες υπηρεσίες η σύμβαση θεματοφυλακής, προβλέπει τη δυνατότητα περαιτέρω ανάθεσής τους από την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ σε τρίτο υποθεματοφύλακα.

Για τις παρασχεθείσες υπηρεσίες θεματοφύλακα από την ίδια την Τράπεζα Πειραιώς ή από τον τρίτο υποθεματοφύλακα, στον οποίο έχει ανατεθεί, η παροχή υπηρεσιών θεματοφυλακής, προβλέπονται στη σχετική σύμβαση οι περιπτώσεις ευθύνης της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, οι περιπτώσεις, όπου δεν γεννάται ζήτημα ευθύνης της, καθώς και οι περιπτώσεις απαλλαγής από την ευθύνη της, όταν αυτή έχει αναθέσει σε τρίτο υποθεματοφύλακα την παροχή υπηρεσιών θεματοφυλακής. Τέλος, ορίζονται οι προϋποθέσεις αποζημίωσης της Εταιρείας σε περίπτωση δόλου και αμέλειας του θεματοφύλακα.

Η σύμβαση συμφωνείται ως αορίστου διάρκειας με δυνατότητα κάθε μέρους να καταγγείλει αυτήν κατόπιν σχετικής προειδοποίησης τριών μηνών.

Η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ δικαιούται αμοιβής ανερχόμενης σε προμήθεια φύλαξης/θεματοφυλακής ομολόγων εσωτερικού/εξωτερικού, μετοχών εσωτερικού/εξωτερικού, μεριδίων εσωτερικού/εξωτερικού και σε προμήθεια εκκαθάρισης ανά συναλλαγή.

3.6.17 Δικαστικές και Διαιτητικές Διαδικασίες

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι κατά τους 12 μήνες που προηγούνται της ημερομηνίας του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου ούτε η Εταιρεία ούτε οι θυγατρικές της εμπλέκονται σε οποιαδήποτε διοικητική, δικαστική ή διαιτητική διαδικασία (συμπεριλαμβανομένων οποιωνδήποτε διαδικασιών που εκκρεμούν ή επαπειλούνται σε γνώση της Εταιρείας), που θα μπορούσε να έχει ή είχε προσφάτως σημαντική αρνητική επίπτωση στην χρηματοοικονομική κατάσταση ή την κερδοφορία της Εταιρείας ή του Ομίλου.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας αναφορικά με την επάρκεια των προβλέψεων έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)

ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε., σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, όπως περιγράφονται στην από 12.07.2019 έκθεσή τους προσυμφωνημένων διαδικασιών.

3.7 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΤΑΣΕΙΣ

Ο κλάδος του επαγγελματικού ακινήτου, στον οποίο η Εταιρεία συγκεντρώνει το επενδυτικό της ενδιαφέρον, παρουσίασε ανοδικές τάσεις τόσο σε ρυθμούς αύξησης ενοικίων όσο και τιμών, τάσεις που γίνονται ολοένα και ισχυρότερες στα ποιοτικά ακίνητα που αποτελούν άλλωστε και τον πυρήνα εμπλουτισμού του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας.

Σύμφωνα με την Έκθεση του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος (Απρίλιος 2019)¹⁵, την τελευταία διετία, η αγορά επαγγελματικών ακινήτων αναπτύσσει νέα δυναμική, η οποία αποτυπώνεται σε αρκετούς δείκτες και καταγράφεται στους ρυθμούς μεταβολής των αξιών και των μισθωμάτων συγκεκριμένων κατηγοριών. Το επενδυτικό ενδιαφέρον στα ακίνητα γραφειακών χώρων και καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών, ιδιαίτερα στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας φαίνεται θα διατηρηθεί και κατά το 2019.

Στο ανταγωνιστικό περιβάλλον που διαμορφώνεται στον κλάδο αγοράς ακινήτων, λόγω της εισόδου νέων Α.Ε.Ε.Α.Π. καθώς και επενδυτικών σχημάτων, μη εισηγμένων σε οργανωμένη αγορά, με πιο ευέλικτο νομικό ή κανονιστικό πλαίσιο, η Διοίκηση της Εταιρείας αναμένει περαιτέρω αποκλιμάκωση των εισοδηματικών αποδόσεων γεγονός που ενισχύεται και από το περιορισμένο απόθεμα κτιρίων με επενδυτικά χαρακτηριστικά σύμφωνα με τον Ν.2778/1999, και τη συνεπαγόμενη αύξηση των τιμών.

Κατά τη χρήση 2018 το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας διευρύνθηκε με την απόκτηση ακινήτων συνολικής αξίας € 30,4 εκατ. ενώ τα έσοδα από μισθώματα σημείωσαν αύξηση 34% κυρίως λόγω της ενσωμάτωσης των εσόδων των νέων επενδύσεων και των υψηλών ποσοστών πληρότητας του χαρτοφυλακίου.

Εντός της χρήσης 2019, η Εταιρεία προχωρά στην μεγέθυνση του χαρτοφυλακίου της προσθέτοντας ακίνητα (αναλυτική περιγραφή βλ. στις ενότητες 3.6.8 «Επενδύσεις» και 3.6.9 «Σκοπούμενες Επενδύσεις» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου). Η Εταιρεία θα συνεχίσει να υλοποιεί τα επιχειρηματικά της σχέδια με την αξιοποίηση επενδυτικών ευκαιριών στο χώρο των ακινήτων. Ειδικότερα, οι κατηγορίες ακινήτων στις οποίες στοχεύει είναι κυρίως εμπορικά καταστήματα, γραφεία και αποθηκευτικοί χώροι ενώ παράλληλα εξετάζει τυχόν συμφέρουσες επενδύσεις σε άλλους τύπους ακινήτων.

Από την παρούσα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, η Εταιρεία θα αντλήσει έως € 22,8 εκατ. (προ δαπανών έκδοσης) τα οποία θα διαθέσει σε νέες επενδύσεις (βλέπε ενότητα 4.2 «ΛΟΓΟΙ ΤΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΚΑΙ ΧΡΗΣΗ ΤΩΝ ΕΣΟΔΩΝ» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου) οι οποίες

¹⁵ <https://www.bankofgreece.gr/BogEkdoseis/ekthdkth2018.pdf>

αναμένεται να ενισχύσουν περαιτέρω τα έσοδα από μισθώματα αλλά και το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της σε τιμές κτήσης, οι οποίες δύνανται μελλοντικά να αποδώσουν υπεραξίες.

Ο κύκλος εργασιών αναμένεται, να παρουσιάσει περαιτέρω αύξηση εντός της χρήσης 2019 κυρίως λόγω των επενδύσεων που πραγματοποιήθηκαν εντός του 2018 και των νέων που αναμένεται να υλοποιηθούν εντός του 2019 ενώ η αποτίμηση του χαρτοφυλακίου του Ομίλου αναμένεται από τη Διοίκηση της Εταιρείας να συνεχίσει ανοδικά εξαιτίας της βελτίωσης του κλίματος και των θετικών προοπτικών της αγοράς.

Η πληρότητα των ακινήτων εκτιμάται ότι τη χρήση 2019, θα διαμορφωθεί στα ίδια επίπεδα σε σχέση με την 31.12.2018, ημερομηνία κατά την οποία έχει δημοσιευθεί η πλέον πρόσφατη κατάσταση επενδύσεων οπότε και ανήλθε σε 94,0% ως προς τη μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια. Από την 31.12.2018 και μέχρι την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν υπήρξαν ουσιώδεις μεταβολές στην πληρότητα του χαρτοφυλακίου.

Σημειώνεται ότι η από 31.05.2019 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας, αναφορικά με τη συγχώνευση των θυγατρικών με την Εταιρεία με ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού την 31.05.2019 δεν αναμένεται να επηρεάσει τα αποτελέσματα και τις προοπτικές του Ομίλου καθότι αποτελούν θυγατρικές της Εταιρείας κατά 100%. Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρείας, πέραν των προαναφερομένων, δεν υφίσταται γνωστή τάση, αβεβαιότητα, αίτημα, δέσμευση ή γεγονός που ευλόγως αναμένεται να επηρεάσει σημαντικά τις προοπτικές του Ομίλου την τρέχουσα χρήση.

3.8 ΟΡΓΑΝΩΤΙΚΗ ΔΙΑΘΡΩΣΗ ΟΜΙΛΟΥ

Στον κατωτέρω πίνακα παρατίθενται οι συμμετοχές του Ομίλου κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου:

Επωνυμία	% Συμμετοχής	Έδρα
TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π.	Μητρική	Μαρούσι
ΑΓΚ47 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	100%	Κηφισιά
ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	100%	Κηφισιά
ΜΑΝΤΕΚΟΛ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	100%	Κηφισιά
ΒΣ94 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	100%	Κηφισιά

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

Σημειώνεται ότι το Δ.Σ. της Εταιρείας στις 31.05.2019, αποφάσισε την Επικείμενη Συγχώνευση. Η ολοκλήρωση της συγχώνευσης τελεί υπό την αίρεση της λήψης των απαραίτητων εταιρικών αποφάσεων που θα οριστικοποιήσουν τη διαδικασία και θα εγκρίνουν τελικά τη σκοπούμενη

συγχώνευση καθώς και της προβλεπόμενης από την ισχύουσα νομοθεσία έγκρισης των αρμόδιων προς τούτο αρχών.

3.9 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Στην παρούσα ενότητα, παρατίθενται πληροφορίες για τις συμμετοχές της Εταιρείας που να αντιπροσωπεύουν τουλάχιστον 10% των ιδίων κεφαλαίων ή του ενεργητικού της Εταιρείας ή με αποτελέσματα που να συμβάλλουν κατά 10% τουλάχιστον στα καθαρά κέρδη ή ζημιές της Εταιρείας .

3.9.1 ΒΣ94 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Έδρα	Καβαλιεράτου Τάκη 7, Κηφισιά Τ.Κ. 14564	
Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ.	125988801000	
Έτος Ίδρυσης	2013	
Ημερομηνία απόκτησης	7 Μαΐου 2019	
Αξία Κτήσης Συμμετοχής	€ 11.186.995	
Μετοχικό Κεφάλαιο	€610.410 (61.041 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €10,00 εκάστη)	
Αποθεματικό Υπέρ το Άρτιο	3.184.776,00	
Τακτικό Αποθεματικό	0,00	
Μετοχική σύνθεση		
Μέτοχος	Μετοχές & Δικαιώματα ψήφου	
Trastor (100%)	61.041	
Σύνολο	61.041	
Μέλη Δ.Σ.		
Γιώργος Θεοδωρόπουλος	Πρόεδρος Δ.Σ.	
Τάσος Καζίνος	Διευθύνων Σύμβουλος	
Δημήτρης Πολυχρονόπουλος	Μέλος Δ.Σ.	
Αντικείμενο Δραστηριότητας	Απόκτηση, εκμετάλλευση και διάθεση ακινήτων	
Βασικά Οικονομικά Μεγέθη	ΧΡΗΣΗ 2018	
Σύνολο Ενεργητικού	€ 10.195.859,73	
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	€ 2.297.575,05	
Σύνολο Υποχρεώσεων	€ 7.898.284,68	
Κύκλος Εργασιών	€ 915.300,00	
Αποτελέσματα προ φόρων	€ 89.139,90	
Αποτελέσματα μετά από φόρους	€ 89.139,90	
Μερίσματα εισπραχθέντα	-	

Πηγή: Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2018 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει των ΕΛΠ και έχουν ελεγχθεί από την Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

3.9.2 ΑΓΚ47 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Έδρα	Καβαλιεράτου Τάκη 7, Κηφισιά ΤΚ 14564
Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ.	131214601000
Έτος Ίδρυσης	2014
Ημερομηνία απόκτησης	7 Μαΐου 2019
Αξία Κτήσης Συμμετοχής	€ 3.029.764
Μετοχικό Κεφάλαιο	€ 416.600 (41.660 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €10,00 εκάστη)
Αποθεματικό Υπέρ το Άρτιο	1.158.495,00
Τακτικό Αποθεματικό	1.454,87
Μετοχική σύνθεση	
Μέτοχος	Μετοχές & Δικαιώματα ψήφου
Trastor (100%)	28.500
Σύνολο	28.500
Μέλη Δ.Σ.	
Γιώργος Θεοδωρόπουλος	Πρόεδρος Δ.Σ.
Τάσος Καζίνος	Διευθύνων Σύμβουλος
Δημήτρης Πολυχρονόπουλος	Μέλος Δ.Σ.
Αντικείμενο Δραστηριότητας	Απόκτηση, εκμετάλλευση και διάθεση ακινήτων
Βασικά Οικονομικά Μεγέθη	ΧΡΗΣΗ 2018
Σύνολο Ενεργητικού	€3.719.082,22
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	€ 778.563,80
Σύνολο Υποχρεώσεων	€ 2.940.518,42
Κύκλος Εργασιών	€237.140,00
Αποτελέσματα προ φόρων	€-50.490,36
Αποτελέσματα μετά από φόρους	€-50.490,36
Μερίσματα εισπραχθέντα	-

Πηγή: Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2018 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει των ΕΛΠ και έχουν ελεγχθεί από την Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

3.10 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

3.10.1 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΧΡΗΣΕΩΝ 2017 - 2018

Οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τις χρήσεις 2017 και 2018 προέρχονται από τις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2018, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρεία σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας της 01.03.2019 και την Τακτική Γενική Συνέλευση των

μετόχων της της 05.04.2019 και έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή κ. Ανδρέα Χατζηδαμιανού (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 61391) της εταιρείας ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε., Χειμάρρας 8B, Μαρούσι. Τα ποσά της χρήσης 2017 είναι εκείνα που δημοσιεύονται ως συγκριτικά στοιχεία στις οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2018.

Οι εκθέσεις ελέγχου των προαναφερόμενων οικονομικών καταστάσεων παρατίθενται στην ενότητα 3.1.2 «Νόμιμοι Ελεγκτές» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

3.10.1.1 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Καταστάσεων Συνολικού Εισοδήματος Εταιρείας Χρήσεων 2017 - 2018

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται οι καταστάσεις συνολικού εισοδήματος της Εταιρείας για τις χρήσεις 2017 - 2018:

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ		
(ποσά σε € χιλ.)*	01.01.-31.12.2017	01.01.-31.12.2018
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	4.169,0	5.577,6
Έσοδα κοινοχρήστων	256,6	231,0
Σύνολο Εσόδων	4.425,6	5.808,6
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	268,9	3.255,3
Έξοδα ακινήτων	(1.336,8)	(1.898,7)
Δαπάνες προσωπικού	(973,7)	(1.434,3)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(1.254,9)	(1.204,6)
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	(279,5)	(113,7)
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	(39,0)	(27,3)
Άλλα έσοδα	5,7	64,1
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας	816,4	4.449,3
Χρηματοοικονομικά έσοδα	83,2	66,3
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(295,1)	(1.025,6)
Κέρδη προ φόρων	604,5	3.490,0
Φόρος	(601,8)	(752,5)
Κέρδη μετά από φόρους	2,6	2.737,5
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:		
Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα		
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών	(29,4)	17,5
Συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα [κέρδη / (ζημίες)] μετά από φόρους	(26,8)	2.755,0
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους κατανεμόμενα σε:		
- Μετόχους της Εταιρείας	2,6	2.737,5

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ		
(ποσά σε € χιλ.)*	01.01.-31.12.2017	01.01.-31.12.2018
	2,6	2.737,5
Συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα [κέρδη / (ζημιές)] μετά από φόρους κατανεμόμενα σε:		
- Μετόχους της Εταιρείας	(26,8)	2.755,0
	(26,8)	2.755,0
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)		
Βασικά & προσαρμοσμένα	0,000	0,034

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2018 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

3.10.1.2 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Καταστάσεων Οικονομικής Θέσης Εταιρείας Χρήσεων 2017 - 2018

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται οι καταστάσεις οικονομικής θέσης της Εταιρείας για τις χρήσεις 2017 - 2018:

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ		
(ποσά σε € χιλ.)*	31.12.2017	31.12.2018
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		
Ενσώματα πάγια	81,3	69,7
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	2,0	12,2
Επενδύσεις σε ακίνητα	79.497,0	113.251,0
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων	0,0	102,1
Λοιπές απαιτήσεις	85,2	117,9
Σύνολο Μη Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	79.665,5	113.552,9
Κυκλοφορούν ενεργητικό		
Εμπορικές απαιτήσεις	213,3	214,6
Λοιπές απαιτήσεις	338,0	117,2
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.761,6	3.586,5
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	6.312,9	3.918,3
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	85.978,5	117.471,2
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους της εταιρείας		

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ		
(ποσά σε € χιλ.)*	31.12.2017	31.12.2018
Μετοχικό κεφάλαιο	40.345,3	40.345,3
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	7.387,9	7.387,9
Αποθεματικά	37.547,6	37.848,4
(Ζημίες) / Κέρδη εις νέο	(5.673,9)	(2.936,3)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	79.606,9	82.645,2
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	75,8	75,9
Δανειακές υποχρεώσεις	4.795,5	31.777,7
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	319,4	738,5
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων	5.190,7	32.592,1
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	595,4	890,2
Δανειακές υποχρεώσεις	265,6	937,7
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	319,9	406,0
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	1.180,9	2.233,9
Σύνολο υποχρεώσεων	6.371,6	34.826,0
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	85.978,5	117.471,2

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2018 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

3.10.1.3 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Καταστάσεων Ταμειακών Ροών Εταιρείας Χρήσεων 2017-2018

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται οι καταστάσεις ταμειακών ροών της Εταιρείας για τις χρήσεις 2017 - 2018:

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ		
(ποσά σε € χιλ.)*	01.01.-31.12.2017	01.01.-31.12.2018
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες		
Κέρδη προ φόρων	604,5	3.490,0
<i>Πλέον / μείον προσαρμογές για:</i>		
Αποσβέσεις	39,0	27,3
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	279,5	113,7
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	9,2	17,6
Λοιπές προβλέψεις προσωπικού	37,4	283,3

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ		
(ποσά σε € χιλ.)*	01.01.-31.12.2017	01.01.-31.12.2018
(Κέρδη) / Ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(268,9)	(3.255,3)
Έσοδα από τόκους	(83,2)	(66,3)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	295,1	1.025,6
<i>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες</i>		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(255,6)	(62,0)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	359,7	485,9
Μείον:		
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(295,1)	(779,4)
Καταβλημένοι φόροι	(528,5)	(666,5)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	193,1	613,9
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες		
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	(104,6)	(26,0)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	(19.109,6)	(30.390,0)
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	(64,5)	(108,7)
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων	0,0	(102,1)
Τόκοι εισπραχθέντες	83,2	66,3
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(19.195,4)	(30.560,5)
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες		
Αναληφθέντα δάνεια	0,0	30.000,0
Έξοδα έκδοσης δανείων	0,0	(432,0)
Πληρωμές σε αναληφθέντα δάνεια	(216,9)	(1.796,5)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	20.125,9	0,0
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	(33,8)	0,0
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	19.875,2	27.771,5
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης	872,9	(2.175,1)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	4.888,7	5.761,6
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	5.761,6	3.586,5

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2018 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

3.10.1.4 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Καταστάσεων Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων Εταιρείας Χρήσεων 2017-2018

Στους ακόλουθους πίνακες παρατίθενται οι καταστάσεις μεταβολών ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας για τις χρήσεις 2017 - 2018:

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ								
(ποσά σε € χιλ.)*	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Τακτικό Αποθεματικό	Ειδικό Αποθεματικό Άρθρο 4 Παρ. 4α Κ.Ν.2190/1920	Λοιπά Αποθεματικά	Αποθεματικό Προγραμμάτων Παροχής Κινήτρων	(Ζημίες)/Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2017	27.444,1	163,2	2.956,7	34.579,6	3,3	0,0	(5.642,8)	59.504,2
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου								
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01.2017 - 31.12.2017	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,6	2,6
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών	0,0	0,0	0,0	0,0	(29,4)	0,0	0,0	(29,4)
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου	0,0	0,0	0,0	0,0	(29,4)	0,0	0,0	(29,4)
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0,0	0,0	0,0	0,0	(29,4)	0,0	2,6	(26,7)
Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση								
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	12.901,2	7.224,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	20.125,9
Έξοδα Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(33,8)	(33,8)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	37,4	0,0	37,4
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους	12.901,2	7.224,7	0,0	0,0	0,0	37,4	(33,8)	20.129,5
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017	40.345,3	7.387,9	2.956,7	34.579,6	(26,1)	37,4	(5.673,9)	79.606,9

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ								
(ποσά σε € χιλ.)*	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Τακτικό Αποθεματικό	Ειδικό Αποθεματικό Άρθρο 4 Παρ. 4α Κ.Ν.2190/1920	Λοιπά Αποθεματικά	Αποθεματικό Προγραμμάτων Παροχής Κινήτρων	(Ζημίες)/Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2018	40.345,3	7.387,9	2.956,7	34.579,6	(26,1)	37,4	(5.673,9)	79.606,9
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα περιόδου								
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01.2018-31.12.2018	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2.737,5	2.737,5
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών	0,0	0,0	0,0	0,0	17,5	0,0	0,0	17,5
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου	0,0	0,0	0,0	0,0	(17,5)	0,0	0,0	(17,5)
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0,0	0,0	0,0	0,0	17,5	0,0	2.737,5	2.755,0
Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση								
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	50,2	0,0	50,2
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	233,1	0,0	233,1
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	283,3	0,0	283,3
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	40.345,3	7.387,9	2.956,7	34.579,6	(8,6)	320,6	(2.936,3)	82.645,2

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2018 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

3.10.2 Άτυπες pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες

3.10.2.1 Γενικά

Η Εταιρεία συνέταξε άτυπες (pro forma) ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για την χρήση 2018 για τους σκοπούς του Κανονισμού 809/2004 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, Παράρτημα II, όπως ισχύει, στο πλαίσιο της αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου με την έκδοση και διάθεση νέων, κοινών, άυλων ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών (η «Αύξηση»). Οι άτυπες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της (ο «Όμιλος»), οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τις λογιστικές πολιτικές που έχει υιοθετήσει η Εταιρεία και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Επί των άτυπων pro forma Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών έχει εκδοθεί έκθεση διασφάλισης, που διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης (ΔΠΑΔ) 3420, «Αναθέσεις Διασφάλισης για Έκδοση Έκθεσης επί της Κατάρτισης Pro-Forma Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών που περιλαμβάνονται σε Ενημερωτικό Δελτίο», από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή κ. Ανδρέα Χατζηδαμιανού (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 61391) της εταιρείας «ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.», Χειμάρρας 8B, Μαρούσι. Η άτυπη (pro forma) χρηματοοικονομική πληροφόρηση έχει συνταχθεί για ενδεικτικούς σκοπούς, προκειμένου να απεικονιστούν οι επιπτώσεις των επενδύσεων σε ακίνητα εντός του 2019 και των επενδύσεων σε θυγατρικές εντός της χρήσης 2019 στις οποίες έχει προβεί η Εταιρεία μεταγενέστερα της χρήσης που έληξε την 31.12.2018 και έως την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, επί της χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας και των θυγατρικών της κατά την 31.12.2018 και της χρηματοοικονομικής τους επίδοσης για τη χρήση που έληξε την 31.12.2018, ως εάν οι συναλλαγές αυτές είχαν λάβει χώρα από την έναρξη της συγκεκριμένης χρήσης. Οι πληροφορίες σχετικά με τη χρηματοοικονομική θέση και τη χρηματοοικονομική επίδοση της Εταιρείας και του Ομίλου έχουν αντληθεί από τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της καθώς και από άλλα αξιόπιστα στοιχεία στις περιπτώσεις εκείνες που δεν υπάρχουν χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Λόγω της φύσης τους, οι άτυπες (pro forma) χρηματοοικονομικές πληροφορίες αφορούν μία υποθετική κατάσταση και συνεπώς δεν αντικατοπτρίζουν την πραγματική χρηματοοικονομική κατάσταση και τα πραγματικά αποτελέσματα της Εταιρείας και του Ομίλου.

Οι άτυπες (pro forma) ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις δεν πρέπει να θεωρούνται ως ένδειξη των ενοποιημένων λειτουργικών αποτελεσμάτων που θα επιτύγχανε η Εταιρεία και ο Όμιλος εάν οι εν λόγω συναλλαγές είχαν διενεργηθεί την 01.01.2018, ούτε πρέπει να λαμβάνονται ως ένδειξη των αποτελεσμάτων που θα επιτύχει η Εταιρεία και ο Όμιλος στο μέλλον.

- **Συναλλαγές που περιλαμβάνονται στην άτυπη (pro forma) χρηματοοικονομική πληροφόρηση και βάση σύνταξης**

Οι άτυπες pro forma χρηματοοικονομικές καταστάσεις συντάχθηκαν λαμβάνοντας υπόψη:

- Τις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας της 31.12.2018

- Την τρέχουσα συναλλαγή της Εταιρείας απόκτησης του 100% των μετοχών τεσσάρων εταιρειών
- Την τρέχουσα επένδυση απόκτησης δύο ακινήτων επί των οδών Γραβιάς αρ.4 και Γρανικού στο Μαρούσι.

Πιο συγκεκριμένα:

Εντός του 2019 η Εταιρεία προέβη σε επενδύσεις σε ακίνητα και εταιρείες όπως αναλύονται στην ενότητα 3.6.8 «Επενδύσεις» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Λόγω της σημαντικότητας των ακόλουθων επενδύσεων, η Εταιρεία τις περιλαμβάνει στις ενοποιημένες άτυπες (pro forma) χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2018 προκειμένου να αποτυπώσει την επίδρασή τους:

- Απόκτηση του 100% των μετοχών των εταιρειών ΑΓΚ47 Α.Ε, ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε., ΜΑΝΤΕCOL Α.Ε. και VS94 Α.Ε η οποία χρηματοδοτήθηκε από τραπεζικό δανεισμό («Συναλλαγή Α»)
- Απόκτηση δύο ακινήτων επί των οδών Γραβιάς αρ.4 και Γρανικού, στο Μαρούσι με τίμημα € 12.000,0 χιλ. η οποία χρηματοδοτήθηκε από τραπεζικό δανεισμό («Συναλλαγή Β»)

Για την κατάρτιση της άτυπης (pro forma) χρηματοοικονομικής πληροφόρησης για τις εν λόγω επενδύσεις, η Εταιρεία στηρίχθηκε:

- i) Για τις εταιρείες ΑΓΚ47 Α.Ε, ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε., ΜΑΝΤΕCOL Α.Ε. και VS94 Α.Ε. στις δημοσιευμένες/εγκεκριμένες από την Αυτόκλητη Γενική Συνέλευση του μοναδικού μετόχου Halva S.à.r.l. και ελεγμένες από ορκωτό ελεγκτή οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2018 που έχουν συνταχθεί βάσει των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων, στις οποίες διενεργήθηκαν προσαρμογές για μετατροπή τους σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») και εναρμόνισή τους με τα λογιστικά πρότυπα και λογιστικές αρχές της Εταιρείας.
- ii) Για τις επενδύσεις στα μεμονωμένα ακίνητα στα ακόλουθα:
 - Συμβόλαιο ενοικίασης με μισθωτές κατά την ημερομηνία απόκτησης τους
 - Δανεισμός που λήφθηκε για τη χρηματοδότηση της επένδυσης
 - ΕΝΦΙΑ και φόρος επί της επένδυσης ως εάν είχε αποκτηθεί στην αρχή της χρήσης

Για τη σύνταξη των pro forma ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών θεωρήθηκε ότι τα επιμέρους εξαγορασθέντα στοιχεία των Συναλλαγών Α και Β δεν αποτελούν ξεχωριστή συναλλαγή το κάθε ένα, καθότι η Εταιρεία τα θεωρεί ως μια συναλλαγή με βάση τα συμφωνητικά που ανέλαβε.

Συνεπώς, στη βάση αυτή, οι Συναλλαγές Α και Β επιφέρουν κάθε μία ξεχωριστά σημαντική μεταβολή στη συνολική κατάσταση της Εταιρείας. Σημειώνεται ότι μεμονωμένα οι εταιρείες που εξαγοράστηκαν στο πλαίσιο της Συναλλαγής Α ή τα ακίνητα που αποκτήθηκαν στο πλαίσιο της συναλλαγής Β δεν επιφέρουν σημαντική μεταβολή στη συνολική κατάσταση της Εταιρείας εκτός από το ακίνητο της εταιρείας VS94 Α.Ε. στο πλαίσιο της Συναλλαγής Α. Η εξαγορά των δύο

ακινήτων επί της οδού Βουκουρεστίου 24 και της οριζόντιας ιδιοκτησίας επί του 2^{ου} ορόφου στο ακίνητο της συμβολής των οδών Φιλελλήνων & Όθωνος δεν συμπεριλαμβάνονται στις pro forma ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες καθώς δεν επιφέρουν σημαντική μεταβολή.

Βάση ενοποίησης / Λογιστική αρχή και πολιτική

Ο Όμιλος συνέταξε ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις βάσει του ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» και οι καταστάσεις αυτές περιλαμβάνουν τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της μητρικής εταιρείας Trastor A.E.E.A.Π. και των θυγατρικών εταιρειών στις οποίες ασκεί έλεγχο. Έλεγχος θεωρείται ότι υπάρχει όταν η μητρική Εταιρεία έχει τη δυνατότητα να ορίζει τις αποφάσεις που αφορούν τις χρηματοοικονομικές και λειτουργικές αρχές διαχείρισης των θυγατρικών, με σκοπό να έχει οφέλη από αυτές. Η Διοίκηση της Εταιρείας αξιολόγησε τις επενδύσεις στις θυγατρικές εταιρείες ΑΓΚ47 Α.Ε, ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε., ΜΑΝΤΕCOL Α.Ε. και VS94 Α.Ε. ως απόκτηση περιουσιακού στοιχείου ή ομάδας περιουσιακών στοιχείων που δεν αποτελούν επιχείρηση. Σε περιπτώσεις όπως αυτή, ο αποκτών θα διαπιστώσει και θα αναγνωρίσει τα επιμέρους αναγνωρίσιμα αποκτηθέντα περιουσιακά στοιχεία και τις αναληφθείσες υποχρεώσεις. Η απόκτηση αυτή είναι εκτός πεδίου εφαρμογής του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων».

3.10.2.2 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες των Pro Forma Οικονομικών Καταστάσεων για την Χρήση 2018

▪ Ενοποιημένη pro-forma Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31.12.2018

<i>(ποσά σε € χιλ.)</i>	Trastor A.E.E.A.Π. 31.12.2018	Επενδύσεις σε ακίνητα και εταιρείες 2019	Pro forma
	<i>Σημείωση 1</i>		
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια	69,7	8,3	78,0
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	12,2	0,0	12,2
Επενδύσεις σε ακίνητα	113.251,0	40.872,0	154.123,0
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων	102,1	39,1	141,2
Λοιπές απαιτήσεις	117,9	4,5	122,4
	113.552,9	40.923,9	154.476,9
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Εμπορικές απαιτήσεις	214,6	726,2	940,8
Λοιπές απαιτήσεις	117,2	56,6	173,7
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	3.586,5	976,1	4.562,6
	3.918,3	1.758,9	5.677,2
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	117.471,2	42.682,8	160.154,0
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			

(ποσά σε € χιλ.)	Trastor A.E.E.A.Π. 31.12.2018	Επενδύσεις σε ακίνητα και εταιρείες 2019	Pro forma
<i>Σημείωση 1</i>			
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους της εταιρείας			
Μετοχικό κεφάλαιο	40.345,3	0,0	40.345,3
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	7.387,9	0,0	7.387,9
Αποθεματικά και κέρδη εις νέον	34.912,04	-61,6	34.850,4
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	82.645,2	-61,6	82.583,6
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	75,9	0,0	75,9
Δανειακές υποχρεώσεις	31.777,7	40.769,9	72.547,6
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	738,5	88,3	826,8
	32.592,1	40.858,3	73.450,4
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	890,2	1.579,6	2.469,8
Δανειακές υποχρεώσεις	937,7	0,0	937,7
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	406,0	306,5	712,5
	2.233,9	1.886,1	4.120,0
Σύνολο υποχρεώσεων	34.826,0	42.744,4	77.570,4
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	117.471,2	42.682,8	160.154,0

- **Ενοποιημένη pro forma Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος Χρήσης 2018 μετά αναπροσαρμογών**

(ποσά σε € χιλ.)	Trastor A.E.E.A.Π. 01.01-31.12.2018	Επενδύσεις σε ακίνητα και εταιρείες 2019	Pro forma
<i>Σημείωση 1</i>			
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	5.577,6	2.144,7	7.722,3
Έσοδα κοινοχρήστων	231,0	0,0	231,0
Σύνολο Εσόδων	5.808,6	2.144,7	7.953,3
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	3.255,3	2.164,0 (1.6)	5.419,3
Έξοδα ακινήτων	-1.898,7	-143,2	-2.041,9
Δαπάνες προσωπικού	-1.434,3	-37,5	-1.471,8
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	-1.204,6	-346,0	-1.550,6
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	-113,7	0,0	-113,7
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	-27,3	-1,2	-28,6
Άλλα έσοδα	64,1	-9,5	54,5
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας	4.449,3	3.771,3	8.220,6

(ποσά σε € χιλ.)	Trastor Α.Ε.Ε.Α.Π. 01.01-31.12.2018	Επενδύσεις σε ακίνητα και εταιρείες 2019 <i>Σημείωση 1</i>	Pro forma
Χρηματοοικονομικά έσοδα	66,3	27,3	93,6
Χρηματοοικονομικά έξοδα	-1.025,6	-1.535,7	-2.561,3
Κέρδη προ φόρων	3.490,0	2.262,9	5.752,9
Φόρος	-752,5	-306,5	-1.059,1
Κέρδη μετά από φόρους	2.737,5	1.956,3	4.693,8
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:			
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών	17,5	0,0	17,5
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	2.755,0	1.956,3	4.711,3

▪ **Ενοποιημένη pro forma Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων Χρήσης 2018**

(ποσά σε € χιλ.)	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο λήξης 31 Δεκεμβρίου 2017 (*)	40.345,3	7.387,9	31.873,7	79.606,9
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01.2018 - 31.12.2018 Trastor (*)			2.737,5	2.737,5
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01.2018 - 31.12.2018 επενδύσεων 2019			1.956,3	1.956,3
Αποθεματικό προσαρμογών επενδύσεων			-2.017,9	-2.017,9
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών			17,5	17,5
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου	0,0	0,0	17,5	17,5
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0,0	0,0	2.693,4	2.693,4
Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση				
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)			50,2	50,2
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)			233,1	233,1
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους	0,0	0,0	283,3	283,3
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	40.345,3	7.387,9	34.850,4	82.583,6

(*) από δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2018

Επεξηγηματικές σημειώσεις χρήσης 2018

Σημείωση 1

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης επενδύσεων σε ακίνητα και εταιρείες 2019

<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>	ΑΓΚ47 Α.Ε.	ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε.	ΜΑΝΤΕCΟΛ Α.Ε.	VS94 Α.Ε.	Προσαρμογές ΔΠΧΑ	Λοιπές προσαρμογές	Σύνολο Συναλλαγής Α	Σύνολο Συναλλαγής Β	Σύνολο Συναλλαγών Α,Β
	(1.1)	(1.1)	(1.1)	(1.1)	(1.2)	(1.3)		(1.4)	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ									
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό									
Ενσώματα πάγια	0,0	6,2	2,1	0,0	0,0	0,0	8,3	0,0	8,3
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	136,9	149,0	56,6	655,1	-997,6(ii)	0,0	0,0	0,0	0,0
Επενδύσεις σε ακίνητα	3.252,9	3.792,8	891,0	8.781,8	12.653,5(i)	0,0	29.372,0	11.500,0 (i)	40.872,0
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων	0,0	39,1	0,0	0,0	0,0	0,0	39,1	0,0	39,1
Διευαιριστικές απαιτήσεις	0,0	0,0	0,0	0,0	81,0	-81,0	0,0	0,0	0,0
Λοιπές απαιτήσεις	0,0	0,0	0,0	1,3	3,2	0,0	4,5	0,0	4,5
	3.389,8	3.987,2	949,7	9.438,2	11.740,1	-81,0	29.423,9	11.500,0	40.923,9
Κυκλοφορούν ενεργητικό									
Εμπορικές απαιτήσεις	138,9	461,0	0,0	0,0	-429,1(iii)	0,0	170,8	555,5 (iii)	726,2
Διευαιριστικές απαιτήσεις	0,0	0,0	0,0	0,0	4,4	-4,4	0,0	0,0	0,0
Λοιπές απαιτήσεις	12,1	1,0	39,6	308,3	-304,5	0,0	56,6	0,0	56,6
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	178,2	187,0	161,5	449,4	0,0	0,0	976,1	0,0	976,1
	329,3	649,0	201,0	757,7	-729,2	-4,4	1.203,4	555,5	1.758,9
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	3.719,1	4.636,2	1.150,7	10.195,9	11.010,9	-85,4	30.627,3	12.055,5	42.682,8
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ									
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους της εταιρείας									

<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>	ΑΓΚ47 Α.Ε.	ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε.	ΜΑΝΤΕCΟL Α.Ε.	VS94 Α.Ε.	Προσαρμογές ΔΠΧΑ	Λοιπές προσαρμογές	Σύνολο Συναλλαγής Α	Σύνολο Συναλλαγής Β	Σύνολο Συναλλαγών Α,Β
	(1.1)	(1.1)	(1.1)	(1.1)	(1.2)	(1.3)		(1.4)	
Μετοχικό κεφάλαιο	131,6	44,0	84,0	52,4	1.591,6(iv)	-1.903,6	0,0	0,0	0,0
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	968,4	430,0	480,0	2.812,6	1.061,0(iv)	-5.752,0	0,0	0,0	0,0
Αποθεματικά και κέρδη εις νέον	-321,4	-365,8	-274,4	-567,4	11.435,6	-9.306,7	599,8	-661,4	-61,6
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	778,6	108,2	289,6	2.297,6	14.088,2	-16.962,3	599,8	-661,4	-61,6
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ									
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις									
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Δανειακές υποχρεώσεις	2.721,9	4.434,4	819,4	7.778,5	-3.294,1(iii)	16.309,9(ii)	28.769,9	12.000,0	40.769,9
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0,0	0,0	0,0	0,0	88,3	0,0	88,3	0,0	88,3
	2.721,9	4.434,4	819,4	7.778,5	-3.205,8	16.309,9	28.858,3	12.000,0	40.858,3
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις									
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	218,6	93,6	41,7	119,8	-177,2	652,4(iii)	948,9	630,7(iii)	1.579,6
Δανειακές υποχρεώσεις	0,0	0,0	0,0	0,0	85,4	-85,4	0,0	0,0	0,0
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	0,0	0,0	0,0	0,0	220,3(vi)	0,0	220,3	86,3(ii)	306,5
	218,6	93,6	41,7	119,8	128,5	567,0	1.169,2	716,9	1.886,1
Σύνολο υποχρεώσεων	2.940,5	4.527,9	861,1	7.898,3	-3.077,3	16.876,9	30.027,5	12.716,9	42.744,4
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	3.719,1	4.636,2	1.150,7	10.195,9	11.010,9	-85,4	30.627,3	12.055,5	42.682,8

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος επενδύσεων σε ακίνητα και εταιρείες 2019

(ποσά σε € χιλ.)*	ΑΓΚ47 Α.Ε.	ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε.	ΜΑΝΤΕCΟΛ Α.Ε.	VS94 Α.Ε.	Προσαρμογές ΔΠΧΑ	Λοιπές προσαρμογές	Σύνολο Συναλλαγή Α	Σύνολο Συναλλαγή Β	Σύνολο Συναλλαγών Α,Β
	(1.1)	(1.1)	(1.1)	(1.1)	(1.2)	(1.3)		(1.4)	
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	237,1	340,8	96,0	915,3	0,0	0,0	1.589,2	555,5 (iii)	2.144,7
Έσοδα κοινοχρήστων	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Σύνολο Εσόδων	237,1	340,8	96,0	915,3	0,0	0,0	1.589,2	555,5	2.144,7
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	0,0	0,0	0,0	0,0	2.759,7(v)	0,0	2.759,7	-595,7 (iv)	2.164,0 (1.6)
Έξοδα ακινήτων	-9,5	-16,2	-6,8	-55,7	0,0	0,0	-88,2	-55,0(ii)	-143,2
Δαπάνες προσωπικού	0,0	-2,3	0,0	-35,2	0,0	0,0	-37,5	0,0	-37,5
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	-67,9	-114,2	-42,5	-121,4	0,0	0,0	-346,0	0,0	-346,0
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	-138,3	-183,7	-46,3	-420,8	787,9(i)	0,0	-1,2	0,0	-1,2
Άλλα έσοδα	-3,7	-3,5	-0,5	-1,8	0,0	0,0	-9,5	0,0	-9,5
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας	17,7	20,9	-0,1	280,4	3.547,6	0,0	3.866,5	-95,2	3.771,3
Χρηματοοικονομικά έσοδα	8,6	4,2	0,0	14,4	0,0	0,0	27,3	0,0	27,3
Χρηματοοικονομικά έξοδα	-76,9	-97,3	-23,5	-205,6	0,0	-652,4(iii)	-1.055,7	-480,0	-1.535,7
Κέρδη προ φόρων	-50,5	-72,2	-23,6	89,1	3.547,6	-652,4	2.838,0	-575,2	2.262,9
Φόρος	0,0	0,0	0,0	0,0	-220,3(vi)	0,0	-220,3	-86,3(ii)	-306,5

<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>	ΑΓΚ47 Α.Ε.	ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε.	ΜΑΝΤΕCΟΛ Α.Ε.	VS94 Α.Ε.	Προσαρμογές ΔΠΧΑ	Λοιπές προσαρμογές	Σύνολο Συναλλαγή Α	Σύνολο Συναλλαγή Β	Σύνολο Συναλλαγών Α,Β
	(1.1)	(1.1)	(1.1)	(1.1)	(1.2)	(1.3)		(1.4)	
Κέρδη μετά από φόρους	-50,5	-72,2	-23,6	89,1	3.327,3	-652,4	2.617,8	-661,4	1.956,3
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:									
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-50,5	-72,2	-23,6	89,1	3.327,3	-652,4	2.617,8	-661,4	1.956,3

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

- (1.1) Χρηματοοικονομικές πληροφορίες που προέρχονται από τις ελεγμένες από ορκωτό ελεγκτή χρηματοοικονομικές καταστάσεις των εταιρειών ΑΓΚ47 Α.Ε, ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε., ΜΑΝΤΕCOL Α.Ε. και VS94 Α.Ε. της χρήσης 2018. Οι χρηματοοικονομικές αυτές καταστάσεις έχουν συνταχθεί βάσει των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων («ΕΛΠ»).
- (1.2) Οι προσαρμογές ΔΛΠ αφορούν εγγραφές που διενήργησε ο Όμιλος προκειμένου να εναρμονίσει τα χρηματοοικονομικά στοιχεία των εταιρειών ΑΓΚ47 Α.Ε, ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε., ΜΑΝΤΕCOL Α.Ε. και VS94 Α.Ε. της 31.12.2018 με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα («ΔΠΧΑ») και τις λογιστικές αρχές και πολιτικές του Ομίλου. Οι βασικές εγγραφές μετατροπής σε ΔΛΠ αφορούν τα εξής:
- i) Μετατροπή των επενδύσεων σε ακίνητα από πολιτική κόστους μείον αποσβέσεις, σε αξίες κτήσης των ακινήτων
 - ii) Αποαναγνώριση άυλων περιουσιακών στοιχείων που δεν πληρούν τα κριτήρια αναγνώρισης παγίου στοιχείου κατά ΔΠΧΑ
 - iii) Αναταξινόμηση απαιτήσεων από τους πρότερους μετόχους της Εταιρείας και συμψηφισμός τους με υποχρεώσεις από τους μετόχους αυτούς. Ο εν λόγω συμψηφισμός αποτέλεσε μέρος της συμφωνίας αγοραπωλησίας των μετοχών των εταιρειών και έχει ήδη διενεργηθεί μεταγενέστερα των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων των εταιρειών της 31.12.2018
 - iv) Ομοίως της περίπτωσης iii) ανωτέρω, μέρος της συμφωνίας αγοραπωλησίας, αποτέλεσε η κεφαλαιοποίηση της εναπομείνουσας υποχρέωσης των εταιρειών προς τους πρότερους μετόχους, συνολικού ποσού €2.652,6 χιλ. Ο εν λόγω χειρισμός έχει ήδη διενεργηθεί στα εταιρικά μετοχικά κεφάλαια των εταιρειών ΑΓΚ47 Α.Ε, ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε., ΜΑΝΤΕCOL Α.Ε. και VS94 Α.Ε. μεταγενέστερα των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων τους της 31.12.2018
 - v) Αναγνώριση αποτελέσματος από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων την 31 Δεκεμβρίου 2018 όπως αυτή προκύπτει από αποτιμήσεις ανεξάρτητου εκτιμητή.
 - vi) Αναγνώριση φορολογικής υποχρέωσης για τις ανωτέρω εταιρείες, ως εάν οι εταιρείες αυτές φορολογούνταν με το ίδιο φορολογικό πλαίσιο όπως της μητρικής εταιρείας για όλη την χρήση 2018.
- (1.3) Οι λοιπές προσαρμογές αφορούν προσαρμογές σχετιζόμενες με την εξαγορά των εταιρειών ΑΓΚ47 Α.Ε, ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε., ΜΑΝΤΕCOL Α.Ε. και VS94 Α.Ε. που επηρεάζουν τη μητρική εταιρεία Trastor καθώς και εγγραφές ενοποίησης τους, για σκοπούς ενοποιημένων pro forma οικονομικών καταστάσεων. Περιλαμβάνουν κυρίως:
- i) αναγνώριση της συμμετοχής της μητρικής εταιρείας Trastor στις θυγατρικές και απαλοιφή των συμμετοχών αυτών για σκοπούς ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, και απαλοιφή διεταιρικών απαιτήσεων-υποχρεώσεων (συναλλαγές μεταξύ θυγατρικών εταιρειών),
 - ii) αναγνώριση δανειακών υποχρεώσεων της χρηματοδότησης των επενδύσεων αυτών καθώς και
 - iii) των τόκων εξόδων που θα αντιστοιχούσαν στα εν λόγω δάνεια.

(1.4) Για την επένδυση σε δύο ακίνητα επί των οδών Γραβιάς αρ.4 και Γρανικού, στο Μαρούσι με τίμημα € 12.000,0 χιλ. που χρηματοδοτήθηκε από τραπεζικό δανεισμό, ο Όμιλος διενήργησε κυρίως τις ακόλουθες προσαρμογές:

- i) Αναγνώριση της επένδυσης σε ακίνητα σε κόστος κτήσης καθώς και του τραπεζικού δανεισμού που θα χρηματοδοτήσουν τα εν λόγω ακίνητα καθώς και των τραπεζικών εξόδων - τόκων που θα προέρχονταν από τον εν λόγω δανεισμό
- ii) Αναγνώριση φορολογικών υποχρεώσεων και λοιπών εξόδων ακινήτων
- iii) Αναγνώριση εσόδου από ενοίκια και των αντίστοιχων απαιτήσεων από μισθωτές όπως αυτά θα απέρρεαν από τις υφιστάμενες εν ενεργεία συμβάσεις μίσθωσης των εν λόγω ακινήτων
- iv) Αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων την 31 Δεκεμβρίου 2018 όπως αυτή προκύπτει από αποτιμήσεις ανεξάρτητου εκτιμητή.

(1.5) Σημειώνεται ότι για τα ανωτέρω ακίνητα οι εύλογες αξίες της 30 Ιουνίου του 2019 πιθανώς να διαφοροποιούνται από τις εύλογες αξίες της 31 Δεκεμβρίου 2018.

(1.6) Η κίνηση των επενδύσεων σε ακίνητα της 31 Δεκεμβρίου 2018 όπως θα διαμορφώνονταν από τις άτυπες pro forma χρηματοοικονομικές καταστάσεις, έχει ως εξής:

Άτυπες pro forma Επενδύσεις σε ακίνητα 31 Δεκεμβρίου 2018 (Όμιλος)	
<i>(ποσά σε € χιλ.)</i>	31.12.2018
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	79.497,0
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	108,7
Αγορές/Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων	30.390,0
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	3.255,3
ΣΥΝΟΛΑ 31 Δεκεμβρίου 2018 από δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις	113.251,0
Άτυπες pro forma προσαρμογές:	
Αγορές/Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων	12.000,0
Αξία κτήσης των ακινήτων των θυγατρικών	26.612,3
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	95,7
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	2.164,0
ΣΥΝΟΛΑ	154.123,0

Αθήνα, 01 Ιουλίου 2019

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ
Δ.Σ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΤΑΣΟΣ ΚΑΖΙΝΟΣ

ΙΩΑΝΝΗΣ ΛΕΤΣΙΟΣ

3.10.2.3 Έκθεση Διασφάλισης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή επί των καταρτισμένων Άτυπων (Pro-Forma) ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών της TRASTOR A.E.E.A.Π. για την χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2018 που περιλαμβάνονται σε ενημερωτικό δελτίο

«Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της «TRASTOR A.E.E.A.Π.» και τον Σύμβουλο Έκδοσης «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ»

Έκθεση διασφάλισης επί των καταρτισμένων Άτυπων (Pro-forma) ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο της Εταιρείας «TRASTOR A.E.E.A.Π.», που διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης (ΔΠΑΔ) 3420, «Αναθέσεις Διασφάλισης για Έκδοση Έκθεσης επί της Κατάρτισης Pro-Forma Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών που Περιλαμβάνονται σε Ενημερωτικό Δελτίο»

Εξετάσαμε τις pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες της εταιρείας «TRASTOR A.E.E.A.Π.» (εφεξής η «Εταιρεία» ή «TRASTOR»). Οι pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες αποτελούνται από την pro-forma ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018, την pro-forma ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018, την pro-forma ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 και τις σχετικές σημειώσεις όπως παρατίθενται στην ενότητα 3.10.2 «Άτυπες pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες» του Ενημερωτικού Δελτίου που εκδόθηκε από την Εταιρεία, στο πλαίσιο της αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου. Τα εφαρμοζόμενα κριτήρια βάσει των οποίων η Εταιρεία έχει καταρτίσει τις pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες περιγράφονται στην Ενότητα 3.10.2 «Άτυπες pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες» του Ενημερωτικού Δελτίου σύμφωνα με το Παράρτημα ΙΙ του Κανονισμού 809/2004 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής Κοινοτήτων, όπως ισχύει.

Οι pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες έχουν καταρτισθεί από τη Διοίκηση της Εταιρείας για να επεξηγήσουν την επίπτωση των επενδύσεων σε ακίνητα και των επενδύσεων σε θυγατρικές εντός της χρήσης 2019 όπως αυτές αναφέρονται στη Ενότητα 3.10.2 «Άτυπες pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες» του Ενημερωτικού Δελτίου επί της χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας και των θυγατρικών της («ο Όμιλος») κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 και της χρηματοοικονομικής επίδοσης της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018, ως εάν το οι συναλλαγές να είχαν λάβει χώρα από την έναρξη της συγκεκριμένης χρήσης. Τα αναφερόμενα γεγονότα που θα επηρέαζαν τις ιστορικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες του Ομίλου περιγράφονται αναλυτικά στην Ενότητα 3.10.2 «Γενικά» των pro forma ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών.

Ως μέρος αυτής της διαδικασίας, οι πληροφορίες σχετικά με τη χρηματοοικονομική θέση και τη χρηματοοικονομική επίδοση του Ομίλου έχουν αντληθεί από τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της ή άλλα αξιόπιστα στοιχεία στις περιπτώσεις που δεν υπάρχουν χρηματοοικονομικές καταστάσεις για πληροφορίες που έχουν χρησιμοποιηθεί για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018.

Ευθύνη της Διοίκησης της Εταιρείας για τις Pro-Forma ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες

Η Διοίκηση της Εταιρείας είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση των Pro-Forma ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών βάσει των εφαρμοζόμενων κριτηρίων του Παραρτήματος II του Κανονισμού 809/2004 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής Κοινοτήτων, όπως ισχύει και όπως περιγράφονται αναλυτικά στη Ενότητα 3.10.2 «Άτυπες pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες».

Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη σχετικά με το εάν οι pro-forma ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες έχουν καταρτισθεί από κάθε ουσιώδη άποψη από τη Διοίκηση της Εταιρείας, βάσει των προβλεπόμενων του Παραρτήματος II του Κανονισμού 809/2004 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής Κοινοτήτων, όπως ισχύει και όπως περιγράφονται αναλυτικά στη Ενότητα 3.10.2 «Άτυπες pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες» και εάν η βάση αυτή είναι συνεπής με τις λογιστικές αρχές του Ομίλου.

Διενεργήσαμε την εργασία ανάθεσης σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης (ΔΠΑΔ) 3420, «Αναθέσεις Διασφάλισης για Έκδοση Έκθεσης επί της Κατάρτισης Pro-Forma Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών που Περιλαμβάνονται σε Ενημερωτικό Δελτίο», το οποίο έχει εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Προτύπων Ελέγχου και Διασφάλισης. Το πρότυπο απαιτεί από τον ελεγκτή να συμμορφώνεται με απαιτήσεις δεοντολογίας και να σχεδιάζει και διενεργεί διαδικασίες για την απόκτηση εύλογης διασφάλισης σχετικά με το εάν η Διοίκηση της Εταιρείας έχει καταρτίσει, από κάθε ουσιώδη άποψη, τις Pro-Forma ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες βάσει του Παραρτήματος II του Κανονισμού 809/2004 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής Κοινοτήτων, όπως ισχύει και όπως περιγράφονται αναλυτικά στη Ενότητα 3.10.2 «Άτυπες pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες».

Για σκοπούς αυτής της εργασίας ανάθεσης, δεν φέρουμε ευθύνη για επικαιροποίηση ή επανέκδοση οποιωνδήποτε εκθέσεων ή γνωμών επί οποιωνδήποτε ιστορικών χρηματοοικονομικών πληροφοριών ή μέρος αυτών που χρησιμοποιήθηκαν για την κατάρτιση των pro-forma ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών, ούτε έχουμε διενεργήσει στα πλαίσια αυτής της ανάθεσης, έλεγχο ή επισκόπηση των χρηματοοικονομικών πληροφοριών που χρησιμοποιήθηκαν για την κατάρτιση των pro-forma ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών.

Ο σκοπός των pro-forma ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο είναι μόνο για να επεξηγήσει την επίπτωση ενός σημαντικού γεγονότος ή συναλλαγής επί των μη προσαρμοσμένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών της Εταιρείας, ως εάν το γεγονός να είχε συμβεί ή η συναλλαγή να είχε αναληφθεί σε προγενέστερη ημερομηνία που επιλέχτηκε για σκοπούς της επεξήγησης. Συνεπώς, δεν παρέχουμε οποιαδήποτε διασφάλιση ότι το πραγματικό αποτέλεσμα των συναλλαγών κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 θα ήταν όπως παρουσιάζεται.

Μια ανάθεση εύλογης διασφάλισης για έκδοση έκθεσης ως προς το εάν οι pro-forma ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες έχουν καταρτισθεί κατάλληλα, από κάθε

ουσιώδη άποψη, βάσει των εφαρμοζόμενων κριτηρίων συνεπάγεται την εκτέλεση διαδικασιών όπως:

- Συζητήσεις με τη Διοίκηση της Εταιρείας σχετικά με τη διαδικασία που ακολουθήθηκε για την ετοιμασία των pro-forma χρηματοοικονομικών πληροφοριών
- Εκτίμηση κατά πόσο η Διοίκηση της Εταιρείας χρησιμοποίησε κατάλληλη πρωτογενή πληροφόρηση για την ετοιμασία των pro-forma χρηματοοικονομικών πληροφοριών
- Επιβεβαίωση ότι η πρωτογενής πληροφόρηση έχει εξαχθεί σωστά
- Εκτίμηση κατά πόσο για την ετοιμασία των pro-forma χρηματοοικονομικών πληροφοριών η Διοίκηση της Εταιρείας χρησιμοποίησε τις ίδιες λογιστικές πολιτικές που χρησιμοποιεί για την ετοιμασία των ελεγμένων ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων
- Επιβεβαίωση της αριθμητικής ακρίβειας των υπολογισμών που περιλαμβάνονται στους πίνακες με τις pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες
- Εκτίμηση κατά πόσο οι σχετικές pro-forma προσαρμογές απορρέουν από τα εφαρμοστέα κριτήρια που αναφέρθηκαν και προκύπτουν από αξιόπιστες πηγές, και
- Εκτίμηση κατά πόσο οι pro-forma ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες αντανακλούν την ορθή εφαρμογή των εν λόγω προσαρμογών στις μη προσαρμοσμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες.

Οι διαδικασίες επιλέχθηκαν με βάση την κρίση του ελεγκτή, λαμβάνοντας υπόψη την κατανόησή του για τη φύση του Ομίλου, το γεγονός ή τη συναλλαγή αναφορικά με το οποίο οι pro-forma ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες έχουν καταρτισθεί, καθώς και άλλες σχετικές περιστάσεις της ανάθεσης.

Η εργασία μας επίσης περιλαμβάνει αξιολόγηση της συνολικής παρουσίασης των pro-forma ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών.

Πιστεύουμε ότι τα τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι pro-forma ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες έχουν καταρτισθεί κατάλληλα, από κάθε ουσιώδη άποψη, βάσει των εφαρμοστέων κριτηρίων που δηλώθηκαν στην Ενότητα 3.10.2 «Άτυπες pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες» του Ενημερωτικού Δελτίου και η βάση αυτή είναι σύμφωνη τόσο με τις λογιστικές πολιτικές που εφαρμόζει η Εταιρεία όσο και με τις απαιτήσεις του Παραρτήματος II του Κανονισμού (ΕΚ) 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών κοινοτήτων, όπως ισχύει.

Για την

ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)

Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.

Ανδρέας Χατζηδαμιανού

Εταίρος»

3.11 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

3.11.1 Πηγές Κεφαλαίων

Οι πηγές κεφαλαίων της Εταιρείας είναι κατά κύριο λόγο μακροπρόθεσμες και περιλαμβάνουν ίδια κεφάλαια και μακροπρόθεσμο δανεισμό. Οι δανειακές υποχρεώσεις αφορούν ομολογιακά και τραπεζικά δάνεια. Την 31.12.2018 και την 31.12.2017, οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας ανήλθαν συνολικά σε € 32.715,4 χιλ. και € 5.061,1 χιλ. αντίστοιχα, εκ των οποίων € 31.777,7 χιλ., και € 4.795,5 χιλ. αντίστοιχα, αφορούσαν μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις, ενώ € 937,7 χιλ. και € 265,6 χιλ., αντίστοιχα, αφορούσαν βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις.

Τα δάνεια είναι σε ευρώ και έχουν ληφθεί από ελληνική τράπεζα σε ευρώ και ως εκ τούτου δεν υφίσταται συναλλαγματικός κίνδυνος για την Εταιρεία. Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τα διαθέσιμα υπόλοιπα σε συνδυασμό με τα αντίστοιχα εμπράγματα βάρη βλέπε ενότητα 3.6.16.1 «Δανειακές συμβάσεις».

Τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας ανέρχονταν σε € 82.645,2 χιλ. κατά την 31.12.2018 και σε € 79.606,9 χιλ. κατά την 31.12.2017. Ο συντελεστής μόχλευσης της Εταιρείας την 31.12.2018 διαμορφώθηκε σε 26,4% (για περισσότερες πληροφορίες βλ. ενότητα 3.5.2 «Επιλεγμένοι Χρηματοοικονομικοί Δείκτες και Δείκτες Λειτουργικής Απόδοσης» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Σύμφωνα με το άρθρο 26 του Νόμου 2778/1999, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. επιτρέπεται να λαμβάνουν δάνεια και πιστώσεις, για ποσά τα οποία, συνολικά, δεν πρέπει να ξεπερνούν το 75% του ενεργητικού τους (στο εν λόγω ποσοστό δεν συνυπολογίζονται τα δάνεια που αναφέρονται στην επόμενη παράγραφο). Το σύνολο των δανείων που λαμβάνονται για την αποπεράτωση ακινήτων της Α.Ε.Ε.Α.Π. ή των ακινήτων των οντοτήτων στις οποίες επενδύει δε θα πρέπει να ξεπερνά το ποσό που προβλέπεται στο πρόγραμμα εργασιών αποπεράτωσης, επισκευής ή ανακαίνισης, το οποίο καταρτίζεται σύμφωνα με το άρθρο 22 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π. Περαιτέρω, για τους σκοπούς εξασφάλισης των παραπάνω δανείων/πιστώσεων, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. δύνανται να παραχωρούν βάρη επί της κινητής και ακίνητης περιουσίας τους.

Κατ' εξαίρεση, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. μπορούν να συνάπτουν δάνεια και να λαμβάνουν πιστώσεις για την απόκτηση ακινήτων που θα χρησιμοποιήσουν για τις λειτουργικές τους ανάγκες, εφόσον το ύψος των δανείων και πιστώσεων, στο σύνολό τους, δεν υπερβαίνει το δέκα τοις εκατό (10%) της αξίας του συνόλου των ιδίων κεφαλαίων της Α.Ε.Ε.Α.Π. μειούμενων κατά το συνολικό ποσό των επενδύσεών της σε ακίνητα. Για την εξασφάλιση των δανείων και πιστώσεων αυτών επιτρέπεται να συνιστώνται βάρη επί των αποκτηθέντων ακινήτων.

Η Α.Ε.Ε.Α.Π. επιτρέπεται να συστήνει θυγατρική με μοναδικό σκοπό τη λήψη δανείων και τη χρήση των δανειακών κεφαλαίων για τους σκοπούς χρηματοδότησης της Α.Ε.Ε.Α.Π. ή/και των οντοτήτων στις οποίες επενδύει.

3.11.2 Πληροφορίες για τις ταμειακές ροές

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται συνοπτικά οι ταμειακές ροές της Εταιρείας:

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ		
(ποσά σε € χιλ.)*	01.01. - 31.12.2017	01.01. - 31.12.2018
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	193,1	613,9
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(19.195,4)	(30.560,5)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	19.875,2	27.771,5
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου	872,9	(2.175,1)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	4.888,7	5.761,6
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	5.761,6	3.586,5

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
Πηγή: Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2018 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Τη χρήση 2018, οι καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες διαμορφώθηκαν σε εισροές ποσού € 613,9 χιλ. έναντι εισροών ποσού € 193,1 χιλ. το 2017. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση των εσόδων από μισθώματα κατά 33,8%, λόγω των νέων μισθώσεων των αγορασθέντων ακινήτων.

Τη χρήση 2018, οι καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες διαμορφώθηκαν σε εκροές ποσού € 30.560,5 χιλ. έναντι εκροών ποσού € 19.195,4 χιλ. το 2017 και αφορούσαν κυρίως αγορές επενδυτικών ακινήτων.

Οι καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες διαμορφώθηκαν σε εισροές ύψους € 27.771,5 χιλ. το 2018 λόγω αναληφθέντων δανείων ύψους € 30.000,0 χιλ. και σε εισροές ύψους € 19.875,2 χιλ. το 2017, λόγω της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου ύψους € 20.125,9 χιλ.

3.11.3 Περιορισμός στη χρήση κεφαλαίων

Δεν υφίστανται περιορισμοί στη χρήση κεφαλαίων οι οποίοι επηρέασαν ή ενδέχεται να επηρεάσουν σημαντικά, κατά άμεσο ή έμμεσο τρόπο, τις δραστηριότητες του Ομίλου πλην των ακολούθων:

- Περιορισμοί που προβλέπονται από το θεσμικό και κανονιστικό πλαίσιο των Α.Ε.Ε.Α.Π. (βλέπε κατωτέρω).
- Του περιορισμού ως προς τη δυνατότητα χρήσης των μισθωμάτων του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της Εταιρείας, λόγω των υφιστάμενων ενεχύρων που έχουν συσταθεί σε εξασφάλιση εκπλήρωσης δανειακών της υποχρεώσεων επί των απαιτήσεων για την είσπραξη μισθωμάτων που απορρέουν από συμβάσεις μίσθωσης και επί των απαιτήσεων από χρηματικές καταθέσεις σε τραπεζικό λογαριασμό, στον οποίο κατατίθενται τα μισθώματα αυτά. Επίσης υφίσταται περιορισμός ως προς τη δυνατότητα χρήσης τυχόν απαιτήσεων της Εταιρείας που απορρέουν από τα συμβόλαια ασφάλισης των ως άνω ακινήτων λόγω των υφιστάμενων ενεχύρων που έχουν συσταθεί στις απαιτήσεις αυτές, σε εξασφάλιση εκπλήρωσης δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας. Για περισσότερες

πληροφορίες βλέπε ενότητα 3.6.16.1 «Δανειακές συμβάσεις» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. μπορούν να επενδύσουν τα διαθέσιμά τους, σύμφωνα με το αρ. 22 του Ν.2778/1999 (ως ισχύει):

- Σε ακίνητη περιουσία, καθώς και δικαιώματα, μετοχές ή μερίδια σε ακίνητη περιουσία, κατά την έννοια των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 22 του εν λόγω νόμου σε ποσοστό τουλάχιστον 80% του ενεργητικού τους.
- Σε καταθέσεις και μέσα χρηματαγοράς κατά την έννοια της παρ. 17 του άρθρου 4 του Ν. 4514/2018. Ως μέσα χρηματαγοράς που αποτελούν συνήθως αντικείμενο διαπραγμάτευσης στη χρηματαγορά, νοούνται τα έντοκα γραμμάτια, τα αποδεικτικά κατάθεσης (Certificates of Deposit) και τα εμπορικά γραμμάτια (Commercial Papers) εξαιρουμένων των μέσων πληρωμής.
- Σε άλλα κινητά και ακίνητα, τα οποία εξυπηρετούν τις λειτουργικές ανάγκες της Εταιρείας, τα οποία δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν σωρευτικά, κατά την απόκτησή τους, το δέκα τοις εκατό (10%) του ενεργητικού της. Η Α.Ε.Ε.Α.Π. δύναται να τηρεί τα διαθέσιμά της σε καταθέσεις και μέσα χρηματαγοράς ως μορφή τοποθέτησης για εύλογο χρόνο έως τη διενέργεια των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (τηρουμένης της διατάξεως της παραγράφου 1, του άρθρου 23 του Ν.2778/1999 ως ισχύει).
- Σε δικαιώματα από χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων, των περιπτώσεων α' και β' της παραγράφου 2 του άρθρου 22, δικαιώματα επιφανείας (κατά την έννοια της παρ. 1 του άρθρου 18 του Ν.3986/2011, όπως εκάστοτε ισχύει) και μακροχρόνιες (διάρκειας κατ' ελάχιστον είκοσι ετών) μισθώσεις και/ή παραχωρήσεις χρήσης ή εμπορικής εκμετάλλευσης ακινήτων, των περιπτώσεων α' και β' της παραγράφου 2 του άρθρου 22, καθώς και σε απαιτήσεις προς απόκτηση ακίνητης περιουσίας και δικαιωμάτων, μετοχών ή μεριδίων σε ακίνητη περιουσία, κατά την έννοια της παραγράφου 2 και 3 του άρθρου 22, βάσει συμβολαιογραφικών προσυμφώνων ή συμβατικών κειμένων αντίστοιχου τύπου ως προς τη δεσμευτικότητα των μερών ανάλογα με το εφαρμοστέο δίκαιο, υπό την προϋπόθεση ότι έχει συμβατικώς διασφαλισθεί:
 - (α) το μέγιστο τίμημά τους,
 - (β) ο μέγιστος χρόνος κατάρτισης του οριστικού συμβολαίου, ο οποίος δύναται να παρατείνεται με αιτιολογημένη απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, κατόπιν εισήγησης της Επενδυτικής Επιτροπής,
 - (γ) η προκαταβολή τιμήματος, η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) του συνολικού τιμήματος, εφάπαξ ή με τμηματικές καταβολές και υπό την προϋπόθεση ότι η αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία καταβολής της προκαταβολής, όπως αυτή προσδιορίζεται από τον τακτικό ανεξάρτητο εκτιμητή της παραγράφου 7 του άρθρου 22, είναι τουλάχιστον ίση με το σύνολο της δοθείσας ως το χρονικό αυτό σημείο προκαταβολής,
 - (δ) η ποινική ρήτρα του πωλητή, η οποία δεν μπορεί να υπολείπεται του εκατόν πενήντα τοις εκατό (150%) της προκαταβολής ή η λήψη από τον πωλητή εμπράγματων ή/και ενοχικών εξασφαλίσεων για το ίδιο ως ανωτέρω ποσοστό.

- Τουλάχιστον το ογδόντα τοις εκατό (80%) σε μετοχές ή μερίδια εταιρειών (εξαιρουμένων των προσωπικών εταιρειών), με αποκλειστικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων το σύνολο του παγίου κεφαλαίου των οποίων είναι επενδεδυμένο σε ακίνητη περιουσία ή/και δικαιώματα ή/και απαιτήσεις ακίνητης περιουσίας (κατά την έννοια της παρ. 2 και των περιπτώσεων α', β', γ' της παρ. 3 του άρθρου 22) ή εταιρείας χαρτοφυλακίου.
- Σε μετοχές εταιρείας συμμετοχών αποκτώντας τουλάχιστον το ογδόντα τοις εκατό (80%) αυτών, με την προϋπόθεση ότι αυτές οι εταιρείες επενδύουν αποκλειστικά σε εταιρείες της προηγούμενης περίπτωσης.
- Αποκτώντας ποσοστό τουλάχιστον ογδόντα τοις εκατό (80%) των μετοχών ή μεριδιών:
 - (α) Οργανισμών Συλλογικών Επενδύσεων σε Κινητές Αξίες («ΟΣΕΚΑ») του Ν.4099/2012 ή της Οδηγίας 2009/65/ΕΚ με την προϋπόθεση ότι αυτοί επενδύουν το ενεργητικό τους, αποκλειστικά ή κυρίως, σε κινητές αξίες Α.Ε.Ε.Α.Π. ή εταιρειών διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων,
 - (β) Α.Ε.Ε.Α.Π. ή αμοιβαίων κεφαλαίων ακίνητης περιουσίας του Ν.2778/1999 ή σε αντίστοιχες εταιρείες ή άλλα αμοιβαία κεφάλαια ή άλλα επενδυτικά κεφάλαια κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης,
 - (γ) Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων (ΟΕΕ) του νόμου «Προσαρμογή της ελληνικής νομοθεσίας στην Οδηγία 2011/61/ΕΕ σχετικά με τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων και την Οδηγία 2011/89/ΕΕ σχετικά με τη συμπληρωματική εποπτεία των χρηματοπιστωτικών οντοτήτων που ανήκουν σε χρηματοπιστωτικούς ομίλους ετερογενών δραστηριοτήτων, μέτρα για την εφαρμογή του Κανονισμού (ΕΕ) 648/2012/ΕΕ περί εξωχρηματιστηριακών παραγώγων, κεντρικών αντισυμβαλλόμενων και αρχείων καταγραφής συναλλαγών και άλλες διατάξεις» ή της Οδηγίας 2011/61/ΕΕ, υπό την προϋπόθεση, ότι έχουν λάβει άδεια λειτουργίας σε κράτος μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης, διέπονται από το δίκαιο κράτους - μέλους και εποπτεύονται από την αρμόδια αρχή του κράτους - μέλους και επενδύουν τα διαθέσιμά τους αποκλειστικά ή κυρίως σε ακίνητη περιουσία, σύμφωνα με τις παραγράφους 2 και 3 του άρθρου 22.

Σημειώνεται ότι η αξία του συνόλου των ακινήτων της Α.Ε.Ε.Α.Π. επί των οποίων δεν έχει πλήρη κυριότητα πρέπει να είναι κατώτερη από το 20%, κατά το χρόνο κτήσεως, του συνόλου των επενδύσεων της Α.Ε.Ε.Α.Π. Σε περίπτωση απόκτησης δικαιωμάτων από χρηματοδοτική μίσθωση (κατά την έννοια της περίπτωσης α' της παρ. 3 του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999), η αξία του συνόλου των εν λόγω δικαιωμάτων πρέπει να είναι κατώτερη, κατά το χρόνο κτήσεως, του είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της αξίας του συνόλου των επενδύσεων της.

Επίσης, η αξία κάθε ακινήτου (κατά την έννοια της παρ. 2 και των περιπτώσεων α' έως γ' της παρ. 3 του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999), το οποίο περιλαμβάνεται στις επενδύσεις της Εταιρείας, πρέπει να είναι κατώτερη, κατά το χρόνο της απόκτησης ή της ολοκλήρωσης των εργασιών, βάσει του σχετικώς καταρτιζόμενου προγράμματος, του είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της αξίας του συνόλου των επενδύσεων της.

Η Εταιρεία, στην επενδυτική της πολιτική, τηρεί τα προβλεπόμενα από την ισχύουσα νομοθεσία. Η κατανομή των επενδυτικών κεφαλαίων δημοσιεύεται στις καταστάσεις

επενδύσεων που δημοσιεύουν οι Α.Ε.Α.Π. στο τέλος κάθε εξαμήνου. Η κατάσταση επενδύσεων της Trastor της 31.12.2018 περιλαμβάνει την κατανομή των επενδεδυμένων κεφαλαίων της Εταιρείας κατά την 31.12.2018.

3.12 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Σύμφωνα με δήλωσή της, η Εταιρεία για το διάστημα από 01.01.2019 έως και 03.07.2019, δεν είχε άλλες συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως αυτά που ορίζονται από τον Κανονισμό 1606/2002 και ορίζονται εννοιολογικά στις διατάξεις του σχετικού Προτύπου (ΔΛΠ 24) εκτός αυτών που παρατίθενται παρακάτω, σύμφωνα με την ενότητα 19 του Παραρτήματος XXV του Κανονισμού 809.

Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται κάτω από κανονικές συνθήκες με τους συνήθεις όρους αγοράς για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους.

Η πληροφόρηση για την περίοδο 01.01.-03.07.2019, αφορά στην Εταιρεία για τους σκοπούς του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	
(ποσά σε € χιλ.)*	03.07.2019
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	2.999
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ	726
VARDE PARTNERS ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ	-
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	-
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ.ΣΤΕΛΕΧΩΝ	-
ΣΥΝΟΛΑ	3.725

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, για τα οποία έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε., σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400.

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
(ποσά σε € χιλ.)*	03.07.2019
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	43.214
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ	19.130
VARDE PARTNERS ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ	-
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	-
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ.ΣΤΕΛΕΧΩΝ	33
ΣΥΝΟΛΑ	62.377

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, για τα οποία έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε., σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400.

ΕΣΟΔΑ	
(ποσά σε € χιλ.)*	01.01. - 03.07.2019
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	1.310
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ	5
VARDE PARTNERS ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ	11
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	-
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ.ΣΤΕΛΕΧΩΝ	-

ΕΣΟΔΑ	
(ποσά σε € χιλ.)*	01.01. - 03.07.2019
ΣΥΝΟΛΑ	1.326

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
 Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, για τα οποία έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε., σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400.

ΕΞΟΔΑ	
(ποσά σε € χιλ.)*	01.01. - 03.07.2019
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	706
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ	434
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING	0.52
VARDE PARTNERS ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ	-
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	43
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ.ΣΤΕΛΕΧΩΝ	16
ΣΥΝΟΛΑ	1.199

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
 Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, για τα οποία έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε., σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι από την 04.07.2019 και μέχρι την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου δεν υπάρχουν σημαντικές συναλλαγές με τα συνδεδεμένα, κατά την έννοια του ΔΛΠ 24, προς αυτή μέρη.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε., σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, όπως περιγράφονται στην από 12.07.2019 έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών.

3.13 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Ή ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρείας, δεν έχει λάβει χώρα σημαντική αλλαγή στη χρηματοοικονομική ή/και την εμπορική θέση του Ομίλου από την 31.12.2018 έως την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, με εξαίρεση τα κατωτέρω αναφερόμενα:

- Απόφαση της από 09.05.2019 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας για την παρούσα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου.
- Απόκτηση δύο ακινήτων γραφείων, συνολικής επιφάνειας 6.026,30 τ.μ., επί των οδών Γραβιάς αρ.4 και Γρανικού, στο Μαρούσι. έναντι € 12.000 χιλ. Περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με την εξαγορά παρατίθενται στην ενότητα 3.6.8 «Επενδύσεις» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.
- Απόκτηση του 100% των μετοχών των ακόλουθων τεσσάρων εταιρειών ΑΓΚ47 Α.Ε., ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε., ΜΑΝΤΕCOL Α.Ε. και VS94 Α.Ε. έναντι τιμήματος € 16.310 χιλ. περίπου. Σημειώνεται ότι οι εν λόγω θυγατρικές κατέχουν ακίνητα, συνολικής επιφάνειας 21.635,73 τ.μ. Περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τις εν λόγω εταιρείες και τα ακίνητα που

διαθέτουν παρατίθενται στην ενότητα 3.6.8 «Επενδύσεις» και 3.6.16.1 «Δανειακές συμβάσεις του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

- Αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα του Ομίλου κατά € 9.749,7 χιλ., έως την 04.07.2019 σε σχέση με την 31.12.2018
- Αύξηση στις δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου κατά € 54.908,0 χιλ., έως την 04.07.2019 σε σχέση με την 31.12.2018.
- Σύναψη του από 28.06.2019 Πρόγραμματος εκδόσεως, μετά των Συμβάσεων ορισμού Διαχειριστή Πληρωμών και Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, Καλύψεως και Πρωτογενούς Διαθέσεως και Μεταβιβάσεως Ομολογιών, κοινού εμπραγμάτως εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου ποσού έως € 28,0 εκατ. με την ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ERGASIAS A.E. Για το εν λόγω ομολογιακό δάνειο δεν έχουν ακόμα εκδοθεί ομολογίες από την εκδότρια Εταιρεία και ως εκ τούτου δεν έχουν ακόμα ληφθεί ποσά. Σκοπός του εν λόγω Προγράμματος είναι η αποπληρωμή πίστωσης με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό ποσού € 6.500 χιλ. και η αποπληρωμή πιστώσεων των τεσσάρων Θυγατρικών συνολικού ποσού € 12.460 χιλ. καθώς και η πραγματοποίηση επενδύσεων (για περισσότερες πληροφορίες βλέπε ενότητα 3.6.16.1 «Δανειακές συμβάσεις του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε., σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, όπως περιγράφονται στην από 12.07.2019 έκθεσή τους προσυμφωνημένων διαδικασιών.

3.14 ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Μέρισμα δικαιούται κάθε μέτοχος που αναγράφεται στο Μητρώο Κινητών Αξιών κατά την ημέρα προσδιορισμού δικαιούχων μερίσματος (record date) όπως αυτή θα προσδιορίζεται από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων.

Δεν υφίστανται περιορισμοί στη διανομή μερισμάτων σε επίπεδο Ομίλου.

Για τις χρήσεις 2017 και 2018, η Εταιρεία δεν διένειμε μέρισμα στους μετόχους λόγω του γεγονότος ότι τα κέρδη προήλθαν από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες.

Βάσει της πολιτικής της, η Εταιρεία διανέμει μερίσματα σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από την ισχύουσα νομοθεσία περί Α.Ε.Ε.Α.Π. και υπό την προϋπόθεση ότι (α) η διανομή αυτή είναι εφικτή από τη γενικότερη οικονομική κατάσταση της Εταιρείας και (β) η νομοθεσία ή η επιχειρηματική πολιτική της Εταιρείας δεν επιβάλλει τον σχηματισμό αποθεματικών. Ωστόσο, δεν υπάρχουν εγγυήσεις για το ύψος του μερίσματος που θα καταβάλλει η Εταιρεία στο μέλλον.

Σύμφωνα με το άρθρο 27 του Ν.2778/1999, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 19 του Ν.4141/2013, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. υποχρεούνται να διανέμουν ετησίως τουλάχιστον το 50% των ετησίων καθαρών προς διανομή κερδών τους (μετά την αφαίρεση του τακτικού αποθεματικού).

Η διανομή χαμηλότερου ποσοστού ή η μη διανομή μερίσματος επιτρέπεται μόνο μετά από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας και εφ' όσον γίνεται με σκοπό είτε το σχηματισμό έκτακτου αφορολόγητου αποθεματικού από λοιπά έσοδα εκτός από κέρδη κεφαλαίου είτε τη δωρεάν διανομή μετοχών στους μετόχους, με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις σχετικές διατάξεις του Ν.4548/2018.

Κατά την παράγραφο 3 του άρθρου 160 του Ν.4548/2018, το προς διανομή ποσό θα καταβάλλεται στους μετόχους μέσα σε δύο (2) μήνες από την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας που ενέκρινε τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και αποφάσισε τη διανομή. Ο τόπος και ο τρόπος καταβολής του μερίσματος θα ανακοινώνονται μέσω του Χ.Α.

Όσα μερίσματα δεν ζητήθηκαν εντός της πενταετίας από το τέλος της χρήσης εντός της οποίας διανεμήθηκαν, παραγράφονται. Μέτοχοι που δεν ζήτησαν εγκαίρως τα μερίσματά τους δεν έχουν κατά της Εταιρείας καμία αξίωση για τόκους.

Σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία (άρθρο 162 του Ν.4548/2018) και με την επιφύλαξη των περιορισμών που θέτει ο Ν.2778/1999, όπως ισχύει, η Εταιρεία μπορεί, με απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου, να καταβάλει προσωρινό μέρισμα, εφόσον καταρτισθούν οικονομικές καταστάσεις από τις οποίες προκύπτει ότι υφίστανται τα προς τούτο αναγκαία ποσά και υποβληθούν στις διατυπώσεις δημοσιότητας του Ν.4548/2018 δύο (2) μήνες πριν τη διανομή του προμερίσματος. Το ποσό που θα διανεμηθεί ως προσωρινό μέρισμα δεν μπορεί να υπερβαίνει το ποσό των κερδών που προκύπτει με βάση την παράγραφο 2 του άρθρου 159 του Ν.4548/2018, ήτοι δεν μπορεί να υπερβαίνει το ποσό των αποτελεσμάτων της τελευταίας χρήσης που έχει λήξει, προσαυξημένο με τα κέρδη, τα οποία προέρχονται από προηγούμενες χρήσεις και δεν έχουν διατεθεί, και τα αποθεματικά για τα οποία επιτρέπεται και αποφασίστηκε από τη γενική συνέλευση η διανομή τους, και μειωμένο: (α) κατά το ποσό των πιστωτικών κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων, που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη, (β) κατά το ποσό των ζημιών προηγούμενων χρήσεων και (γ) κατά τα ποσά που επιβάλλεται να διατεθούν για το σχηματισμό αποθεματικών, σύμφωνα με το νόμο και το καταστατικό.

Σύμφωνα με το άρθρο 159 του Ν.4548/2018 με την επιφύλαξη των διατάξεων για τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου, δεν μπορεί να γίνει οποιαδήποτε διανομή στους μετόχους, εφόσον, κατά την ημερομηνία λήξης της τελευταίας χρήσης, το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας (καθαρή θέση), όπως προσδιορίζονται στο νόμο, είναι ή, ύστερα από τη διανομή αυτή, θα γίνει κατώτερο από το ποσό του κεφαλαίου, προσαυξημένου με: (α) τα αποθεματικά, των οποίων η διανομή απαγορεύεται από το νόμο ή το καταστατικό, (β) τα λοιπά πιστωτικά κονδύλια της καθαρής θέσης, τα οποία δεν επιτρέπεται να διανεμηθούν, και (γ) τα ποσά των πιστωτικών κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων, που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη και μειωμένο κατά το ποσό του κεφαλαίου που έχει καλυφθεί αλλά δεν έχει καταβληθεί, όταν το τελευταίο δεν εμφανίζεται στο ενεργητικό του ισολογισμού.

3.15 ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΑ, ΕΠΟΠΤΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ ΚΑΙ ΑΝΩΤΕΡΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΣΤΕΛΕΧΗ

Σύμφωνα με το άρθρο 116 του Ν.4548/2018, ανώτατο όργανο της Εταιρείας είναι η Γενική Συνέλευση των μετόχων της, η οποία εκλέγει τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Σύμφωνα με τα άρθρα 11 και 12 του Καταστατικού της Εταιρείας και το άρθρο 77 του Ν.4548/2018, όργανο Διοίκησης της Εταιρείας είναι το Διοικητικό Συμβούλιο. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία, στην Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της 05.04.2019, προσάρμοσε το καταστατικό της σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4548/2018.

Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρείας, τα Διοικητικά, Διαχειριστικά, Εποπτικά Όργανα και Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη είναι: το Διοικητικό Συμβούλιο, η Επενδυτική Επιτροπή, η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, η Επιτροπή Ελέγχου και ο Διευθύνων Σύμβουλος. Η διεύθυνση των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρείας εμφανίζεται στον πίνακα της κατωτέρω ενότητας.

3.15.1 Διοικητικό Συμβούλιο

Το υφιστάμενο οκταμελές Διοικητικό Συμβούλιο εξελέγη από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 05.04.2019 για τετραετή θητεία, η οποία λήγει την 05.04.2023 (παρατεινόμενη αυτοδικαίως, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 85 πρ. 1 εδ. γ' του Ν.4548/2018, μέχρι τη λήξη της προθεσμίας εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση και μέχρι τη λήψη της σχετικής απόφασης, περί εκλογής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου). Το Διοικητικό Συμβούλιο συγκροτήθηκε σε σώμα με την από 05.04.2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου. Από τα οκτώ (8) μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας τα επτά (7) είναι μη εκτελεστικά. Από τα μη εκτελεστικά μέλη τα δύο (2) είναι ανεξάρτητα και έχουν οριστεί από την Γενική Συνέλευση σύμφωνα με τις αρχές της εταιρικής διακυβέρνησης. Ως προς τα ανεξάρτητα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, ισχύουν οι προϋποθέσεις ανεξαρτησίας, που τίθενται από το άρθρο 4 του Ν.3016/2002, όπως ισχύει. Μέχρι την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου δεν έχουν παραιτηθεί μέλη από το Διοικητικό Συμβούλιο, δεν συνέτρεξε λόγος αναπλήρωσης ανεξάρτητου μέλους που παραιτήθηκε, εξέλιπε ή για οποιονδήποτε λόγο κατέστη έκπτωτο, ούτε έχουν εκλεγεί μέλη από τη μειοψηφία των μετόχων.

Ειδικότερα το υφιστάμενο Διοικητικό Συμβούλιο αποτελείται από τα ακόλουθα μέλη:

Όνοματεπώνυμο	Θέση	Ιδιότητα	Επαγγελματική Διεύθυνση
Λάμπρος Παπαδόπουλος του Γεωργίου	Πρόεδρος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	Μιχαήλ Κασιάλου 4, Γερμασόγεια, Λεμεσός 4044, Κύπρος
Τάσος Καζίνος του Γεωργίου	Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος	Εκτελεστικό Μέλος	Χειμάρρας 5 - Μαρούσι
Γεώργιος Τίγγης του Χρυσοστόμου	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	Χειμάρρας 5 - Μαρούσι
Anthony Clifford Iannazzo του Todd Anthony	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	2 St. James's Market, Λονδίνο SW1Y 4AH, Αγγλία
Γεώργιος Κορμάς του Ιωάννη	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	Κοραή 5, 105 64 Αθήνα

Hugo Manuel Gomes da Silva Moreira του Jose Fernando	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	2 St. James's Market, Λονδίνο SW1Y 4AH, Αγγλία
Jeremy Greenhalgh του John	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	30 Tadema Road, Λονδίνο SW10 0PZ, Αγγλία
Howard Prince-Wright του Kenneth	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	1 Basil Mansions, Basil Street, Λονδίνο SW3 1AP, Αγγλία

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Παρακάτω παρατίθενται συνοπτικά βιογραφικά σημειώματα των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Λάμπρος Παπαδόπουλος του Γεωργίου, Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος Δ.Σ.

Ο κ. Λάμπρος Παπαδόπουλος ξεκίνησε την καριέρα του το 1993 στην Ernst & Young στο Λονδίνο, όπου εργάστηκε στους τομείς Ελέγχου (Audit - Media & Resources) και Εταιρικής Χρηματοδότησης (Corporate Finance - Business Valuations). Κατά το διάστημα 1998-2012 εργάστηκε στη Citigroup (Λονδίνο), ως Επικεφαλής του τμήματος Ανάλυσης για την Ελληνική και Κυπριακή Χρηματιστηριακή Αγορά και του τμήματος Εταιρειών Μικρής και Μεσαίας Κεφαλαιοποίησης για την Ηπειρωτική Ευρώπη. Από το 2006 κατείχε τη θέση του Διευθύνοντος Συμβούλου (Managing Director) και διετέλεσε μέλος της Εκτελεστικής Επιτροπής του τμήματος Ανάλυσης.

Το 2013 διετέλεσε Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος στο Μεταβατικό Διοικητικό Συμβούλιο της Τράπεζας Κύπρου και Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου. Για το διάστημα 2013-2015 διετέλεσε Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Ευροxx Χρηματιστηριακή. Την περίοδο 2015 ως 2018 διετέλεσε Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Ελληνικής Τράπεζας, Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου και Μέλος της Επιτροπής Αμοιβών.

Από το 2017 είναι μέλος του Δ.Σ. της Εταιρείας ενώ υπήρξε μέλος της Επιτροπής Αμοιβών και Υποψηφιοτήτων, αλλά και Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου της.

Από το 2018 είναι Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος και Μέλος της Επιτροπής Ελέγχου του Διοικητικού Συμβουλίου της Global Ports Investments Plc, η οποία είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο του Λονδίνου.

Ο κ. Παπαδόπουλος ιδιωτεύει ως Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος και Σύμβουλος Στρατηγικής από το 2013.

Είναι απόφοιτος του Πανεπιστημίου Kent at Canterbury του Ηνωμένου Βασιλείου με τίτλο σπουδών B.A.(Hons) Accounting with Computing (First Class) και από το 1996 είναι μέλος του Ινστιτούτου Ορκωτών Λογιστών Αγγλίας και Ουαλίας (Institute of Chartered Accountants in England and Wales).

Τάσος Καζίνος του Γεωργίου, Αντιπρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Ο κ. Τάσος Καζίνος ξεκίνησε την συνεργασία του με την Εταιρεία τον Απρίλιο του 2015 ως Διευθύνων Σύμβουλος, παράλληλα με τη θέση του στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ως Επικεφαλής του

Real Estate Investments του Ομίλου, θέση την οποία ανέλαβε το Νοέμβριο του 2014 ως εξειδικευμένο στέλεχος στον τομέα αναδιορθώσεων προβληματικών επιχειρήσεων και επενδύσεων ιδιωτικών κεφαλαίων. Ο κ. Καζίνος κατά την 20ετή διεθνή επαγγελματική του εμπειρία στο Ηνωμένο Βασίλειο, στις ΗΠΑ, στην Ινδία και στην Ελλάδα έχει αναλάβει επιτυχώς ηγετικούς ρόλους και θέσεις με οργανωτικές και διοικητικές ευθύνες. Έχει διατελέσει διευθυντικό στέλεχος της Argo Capital Management, εταιρείας διαχείρισης επενδύσεων με έδρα στο Ηνωμένο Βασίλειο, με εξειδίκευση στις αναδυόμενες αγορές, τις επενδύσεις ιδιωτικών κεφαλαίων και την απόκτηση, ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων στις αγορές αυτές. Έχει εργαστεί στην Arts Alliance, έναν οργανισμό επενδυτικών κεφαλαίων με επενδύσεις σε εταιρείες τεχνολογίας όπου ήταν υπεύθυνος για την ενοποίηση της επιχειρηματικής λειτουργίας θυγατρικής εταιρείας με δραστηριότητα σε χώρες της Ευρώπης και της Ασίας. Παλαιότερα είχε εργαστεί για την Albert Abela Corporation, εταιρεία ξενοδοχειακών υπηρεσιών και εστίασης με κύκλο εργασιών \$ 1,4 δις., με σημαντικό ρόλο ευθύνης στους τομείς της εξαγοράς και διοίκησης ξενοδοχείων, της ανάπτυξης του κλάδου catering εν πτήση και της πώλησης θυγατρικών εταιρειών. Εργάστηκε επίσης για την Bain & Company στη Βοστώνη, παρέχοντας συμβουλευτικές υπηρεσίες σε εταιρείες επενδύσεων ιδιωτικών κεφαλαίων, χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και εταιρίες μέσων μαζικής ενημέρωσης σε θέματα επιχειρηματικής στρατηγικής και εξαγορών.

Κατέχει μεταπτυχιακό τίτλο στη Διοίκηση Επιχειρήσεων (MBA) από το Harvard Business School και είναι αριστούχος απόφοιτος του London School of Economics με πτυχιακό τίτλο στο Industrial and Business Economics.

Γεώργιος Τίγγης του Χρυσοστόμου, Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Ο κ. Γεώργιος Τίγγης είναι διευθυντικό στέλεχος της Värde Partners και υπεύθυνος για τη διαχείριση ακινήτων σε Ελλάδα και την Κύπρο. Ανέλαβε καθήκοντα στην εταιρεία Värde Partners το 2014 και έχει έδρα στην Αθήνα. Πριν την ένταξη του στην Värde Partners ήταν ανεξάρτητος σύμβουλος σε θέματα ακίνητης περιουσίας, NPLs και διαχείρισης κινδύνου σε πιστωτικά ιδρύματα. Για 9 χρόνια, πριν από αυτό, διαχειριζόταν επενδύσεις real estate σε διάφορους τομείς ακίνητης περιουσίας στην Ευρώπη για τη Lehman Brothers.

Ο κ. Τίγγης απέκτησε BSc (Hons) in Land Management από το πανεπιστήμιο Reading του Λονδίνου και MSc in Economics & Finance από το πανεπιστήμιο York του Ηνωμένου Βασιλείου. Είναι κάτοχος MBA με διάκριση από το London Business School και κατέχει πιστοποίηση MRICS από το 2003.

Anthony Clifford Iannazzo του Todd Anthony, Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Ο κ. Anthony Iannazzo είναι Διευθύνων Σύμβουλος (Managing Director) της Värde Partners. Ο κ. Iannazzo, ανέλαβε καθήκοντα στην Värde το 2008 με έδρα το Λονδίνο και επικεντρώνεται σε επενδύσεις εμπορικών ακινήτων στην Ευρώπη.

Πριν την ένταξή του στην Värde, ο κ. Iannazzo ήταν εταίρος της Lazard, με ειδίκευση στις συγχωνεύσεις και εξαγορές. Πριν από τη Lazard, ειδικεύτηκε στο επενδυτικό δίκαιο στη Skadden, Arps, Slate, Meagher & Flom LLP στο Σικάγο, και το εταιρικό δίκαιο στη Sullivan & Cromwell LLP στη Νέα Υόρκη.

Ο κ. Iannazzo απέκτησε Β.Α. στις Πολιτικές Επιστήμες από το πανεπιστήμιο St. John's της Μινεσότα και έλαβε J.D. από τη Νομική Σχολή του Χάρβαρντ.

Γεώργιος Κορμάς του Ιωάννη, Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Ο κ. Γεώργιος Κορμάς είναι Ανώτερος Γενικός Διευθυντής και μέλος της Εκτελεστικής Επιτροπής της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ. Επιπροσθέτως είναι Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της Piraeus Real Estate A.E. καθώς και της PICAR A.E., θυγατρικές εταιρείες της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ στον κλάδο της ακίνητης περιουσίας.

Πριν από την ενσωμάτωση του στον Όμιλο της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, ο κ. Κορμάς διετέλεσε σύμβουλος του διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδας και νωρίτερα είχε εργαστεί στην Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα. Κατέχει 20ετή εμπειρία στον τραπεζικό κλάδο καθώς και στους τομείς της περιφερειακής ανάπτυξης, ακίνητης περιουσίας και τουρισμού.

Ο κ. Κορμάς είναι κάτοχος πτυχίου Οικονομικών και μεταπτυχιακού (MSc) στη Διοίκηση Επιχειρήσεων, την Τραπεζική και τα Χρηματοοικονομικά από το Justus-Liebig-Universitat Gieben (JLU) της Γερμανίας.

Hugo Moreira του Jose Fernando, Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Ο κ. Hugo Moreira είναι Διευθύνων Σύμβουλος (Managing Director) της Värde Partners, υπεύθυνος για τη διαχείριση ακινήτων στην Πορτογαλία. Ανέλαβε καθήκοντα στην εταιρεία Värde το 2011 με έδρα το Λονδίνο. Έχει διατελέσει μέλος της επενδυτικής ομάδας της European Corporate and Traded Credit για έξι χρόνια με αρμοδιότητα την προβληματική αγορά της Ιβηρικής.

Πριν την ένταξή του στη Värde Partners εργάστηκε ως αναλυτής στην Arrowgrass. Προηγουμένως είχε εργαστεί στην Bank of America ως Associate στο τμήμα Special Situations για την Ιβηρική.

Ο κ. Moreira αποφοίτησε από το Καθολικό Πανεπιστήμιο της Πορτογαλίας με πτυχίο (B.S.) στη Διοίκηση Επιχειρήσεων και έλαβε μεταπτυχιακό τίτλο Master in Financial Derivatives από το Πανεπιστήμιο Guildhall του Λονδίνου. Είναι πιστοποιημένος Χρηματοοικονομικός Αναλυτής (CFA).

Jeremy Greenhalgh του John, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Ο κ. Jeremy Greenhalgh είναι ανεξάρτητος σύμβουλος επιχειρήσεων από το 1997. Υπήρξε συνιδρυτής και Διευθύνων Σύμβουλος της Double A, καθώς και Διευθύνων Σύμβουλος της Hamilton Lunn Ltd, εταιρείες οικονομικών συμβούλων. Εργάστηκε για 24 χρόνια σε τμήματα Corporate Finance σε Λονδίνο και Νέα Υόρκη και συγκεκριμένα στις UBS, Goldman Sachs, και Hambros Bank. Έχει παράσχει συμβουλευτικές υπηρεσίες για εξαγορές, πωλήσεις, αναδιαρθρώσεις χρέους, χρηματοδοτήσεις και στρατηγικής σε ένα ευρύ φάσμα εταιρειών, που μεταξύ άλλων αφορούσε ξενοδοχειακές εταιρείες και εταιρείες ανάπτυξης ακινήτων.

Κατέχει MBA από το Harvard Business School και μεταπτυχιακό τίτλο (MA) στις Φυσικές Επιστήμες από το πανεπιστήμιο του Cambridge.

Howard Prince-Wright του Kenneth, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Ο κ. Howard Prince-Wright είναι Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Trastor A.E.E.A.Π., Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου και μέλος της Επιτροπής Αμοιβών και Υποψηφιοτήτων. Ο κ. Prince-Wright κατείχε διάφορες διευθυντικές θέσεις στην Ελλάδα και το Ηνωμένο Βασίλειο. Η σταδιοδρομία του στη διοίκηση ξεκίνησε το 1982 από την εταιρεία Mobil Oil ενώ στη συνέχεια εργάστηκε για τη Pepsi International και τη Diageo, όπου ένας από τους βασικούς του ρόλους ήταν Διευθυντής Εσωτερικού Ελέγχου Ομίλου.

Το 2002 εντάχθηκε στη Titan Group ως Οικονομικός Διευθυντής (CFO) του Ομίλου, λαμβάνοντας σημαντικό ρόλο στην παγκόσμια επέκτασή της, καθώς και στη δημιουργία και τη διάρθρωση των λειτουργιών του Εσωτερικού Ελέγχου και της Εταιρικής Διακυβέρνησης του Ομίλου. Το 2008 εντάχθηκε στη Saxo Bank ως Ανώτερος Εκτελεστικός Διευθυντής και Οικονομικός Διευθυντής και το 2009 εντάχθηκε στην ομάδα του Antenna ως Οικονομικός Διευθυντής (CFO) του Ομίλου. Ο κ. Prince-Wright έχει διατελέσει Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Eurobank Ergasias S.A., εκπροσωπώντας το Ελληνικό Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας. Σήμερα είναι σύμβουλος της Aberdeen Standard Investments, Μη Εκτελεστικός Διευθυντής της Hellenic Petroleum Finance PLC και Treasurer του παγκόσμιου φιλανθρωπικού οργανισμού «Make-A-Wish International», που στηρίζει τα παιδιά και τις οικογένειές τους.

Ο κ. Howard Prince-Wright είναι μέλος του Ινστιτούτου Ορκωτών Λογιστών Αγγλίας και Ουαλίας (Institute of Chartered Accountants in England and Wales).

3.15.2 Ανώτερα Διοικητικά και Διευθυντικά Στελέχη**3.15.2.1 Επιτροπή Ελέγχου**

Η Επιτροπή Ελέγχου έχει ως σκοπό την εκπλήρωση των αρμοδιοτήτων της, όπως αυτές προβλέπονται στο άρθρο 44 του Ν.4449/2017. Τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου ορίζονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, κατόπιν σχετικής πρότασης του Διοικητικού Συμβουλίου και έχουν τετραετή θητεία. Η Επιτροπή Ελέγχου είναι τριμελής, αποτελείται από ανεξάρτητα στην πλειοψηφία τους μέλη και εφόσον συμμετέχουν σε αυτή μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, είναι υποχρεωτικώς μη εκτελεστικά. Ο Πρόεδρος πρέπει να είναι ένα από τα ανεξάρτητα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου της και ορίζεται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της ή από τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου. Σύμφωνα με τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας, ο Πρόεδρος του Δ.Σ. της Εταιρείας δεν μπορεί να ορισθεί μέλος της Επιτροπής Ελέγχου.

Σύμφωνα με την από 05.04.2019 απόφαση της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, η τρέχουσα σύνθεση της Επιτροπής Ελέγχου η οποία έχει τετραετή θητεία, παρατίθεται στον κατωτέρω πίνακα :

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Θέση στο Δ.Σ.
Howard Prince - Wright του Kenneth	Πρόεδρος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Θέση στο Δ.Σ.
Γεώργιος Τίγγης του Χρυσοστόμου	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Δημήτριος Γκούμας του Γεωργίου	Μέλος	-

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Η σύνθεση της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας είναι σύμφωνη με τις ισχύουσες διατάξεις του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017, ο οποίος κατήργησε το άρθρο 37 του Ν. 3693/2008, καθότι η Επιτροπή Ελέγχου:

α) έχει τριμελή σύνθεση,

β) αποτελείται από τρία (3) μέλη εκ των οποίων ένα (1) ανεξάρτητο και ένα (1) μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και ένα (1) μέλος, ο κ. Δημήτριος Γκούμας, ο οποίος είναι ανεξάρτητος από την Εταιρεία, μη μέλος του Διοικητικού της Συμβουλίου. Τα ανεξάρτητα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου, ήτοι οι κ.κ. Howard Prince - Wright και Δημήτριος Γκούμας, πληρούν τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας του άρθρου 4 του Ν. 3016/2002.

γ) όλα τα μέλη διαθέτουν επαρκή γνώση του κλάδου στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία,

δ) ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου κ. Howard Prince - Wright είναι ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και διαθέτει επαρκή γνώση και εμπειρία στην ελεγκτική και λογιστική.

Τα βιογραφικά σημειώματα των μελών της εν λόγω επιτροπής που είναι και μέλη του Δ.Σ. της Εταιρείας παρατίθενται στην ενότητα 3.15.1 «Διοικητικό Συμβούλιο» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου. Το βιογραφικό σημείωμα του κ. Δημητρίου Γκούμα παρατίθεται ακολούθως:

Δημήτριος Γκούμας του Γεωργίου, Μέλος Επιτροπής Ελέγχου

Ο κ. Δημήτριος Γκούμας ξεκίνησε την καριέρα του το 1963 στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος όπου εργάστηκε για 41 έτη σε διάφορα τμήματα και επιτελικές Διευθύνσεις της Διοικήσεως. Από το 1987 έως το 1996 διετέλεσε Υποδιευθυντής της Διεύθυνσης Επενδύσεων & Κεφαλαιαγοράς της Εθνικής Τράπεζας, ενώ το 1997 έγινε Διευθυντής της ίδιας Διεύθυνσης έως τον Ιανουάριο του 2001, οπότε ανέλαβε Διευθύνων Σύμβουλος της Ε.Τ.Ε.Β.Α. Μετά την συγχώνευση της Ε.Τ.Ε.Β.Α. με την Εθνική Τράπεζα το Δεκέμβριο του 2002, έγινε Γενικός Διευθυντής της Εθνικής Τράπεζας με ευθύνη του τομέα Επενδυτικής Τραπεζικής μέχρι το 2004, οπότε και αποχώρησε από την υπηρεσία. Έχει διατελέσει στο παρελθόν μέλος σε Δ.Σ. πολλών εταιρειών μετοχικού ενδιαφέροντος της Εθνικής Τράπεζας, όπως Εθνική Χαρτοφυλακίου Α.Ε., Εθνική Κεφαλαίου Α.Ε., Διεθνική Α.Ε.Δ.Α.Κ., κ.λπ. Έχει διατελέσει στο παρελθόν μέλος Δ.Σ. της Εταιρείας. Σήμερα είναι μέλος του Δ.Σ. της «ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ SUNLIGHT Α.Β.Ε.Ε.» και πρόεδρος της επιτροπής Εταιρικής Διακυβέρνησης της ίδιας εταιρείας. Είναι κάτοχος πτυχίου του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών.

Με την από 18.05.2015 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, τη θέση της Υπεύθυνης Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου έχει αναλάβει η κα Αικατερίνη Μανιάτη, ως

υπάλληλος πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης της Εταιρείας, που πληροί τα κριτήρια ανεξαρτησίας της παρ. 3 του άρθρου 7 του Ν.3016/2002, ήτοι δεν αποτελεί μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, διευθυντικό στέλεχος το οποίο έχει και άλλες εκτός του εσωτερικού ελέγχου αρμοδιότητες ούτε είναι συγγενής των παραπάνω μέχρι και του δεύτερου βαθμού εξ αίματος ή εξ αγχιστείας. Επίσης, πληροί τις προϋποθέσεις και τους όρους αναφορικά με τις αρμοδιότητες και ιδίως τις ιδιότητες του Εσωτερικού Ελεγκτή όπως αυτές διεξοδικά αναφέρονται στις διατάξεις των άρθρων 7 και 8 του Ν.3016/2002, καθώς και στην απόφαση 5/204/14.11.2000 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς σχετικά με τις εταιρείες που έχουν εισαγάγει τις μετοχές τους στο Χ.Α., όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

3.15.2.2 Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

Τα μέλη της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και έχουν τετραετή θητεία. Η εν λόγω επιτροπή αποτελείται αποκλειστικά από τρία (3) έως τέσσερα (4) μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ., και στην πλειονότητά τους είναι ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. Ο Πρόεδρος της επιτροπής ορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο ή από τα μέλη της εν λόγω επιτροπής της Εταιρείας και πρέπει να έχει την ιδιότητα του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους.

Η σύνθεση της υφιστάμενης Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων Υποψηφιοτήτων έχει διαμορφωθεί με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της 05.04.2019 και είναι η εξής:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Θέση στο Δ.Σ.
Jeremy Greenhalgh του John	Πρόεδρος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Γεώργιος Τίγγης του Χρυσοστόμου	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Howard Prince - Wright του Kenneth	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Τα βιογραφικά σημειώματα των μελών της εν λόγω επιτροπής παρατίθενται στην ενότητα 3.15.1 «Διοικητικό Συμβούλιο» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Σκοπός της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων είναι να συνδράμει το Δ.Σ. κατά την εκπλήρωση των καθηκόντων του σχετικά με την εξέταση της επάρκειας και αποδοτικότητας των μελών (με την εξαίρεση του Διευθύνοντος Συμβούλου, την αξιολόγηση του οποίου διενεργεί ο Πρόεδρος του Δ.Σ. υποβάλλοντας σχετική έκθεση ετησίως προς την Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων) και της σύνθεσης του Δ.Σ. και των Επιτροπών του, τον διορισμό ή την παύση Διευθυντικών και άλλων Στελεχών της Εταιρείας, τον καθορισμό των αποδοχών τους, καθώς και τη διαμόρφωση, τον έλεγχο εφαρμογής και την περιοδική αναθεώρηση της Πολιτικής Αποδοχών της Εταιρείας ώστε να βρίσκεται πάντοτε σε συμμόρφωση με την ισχύουσα νομοθεσία και δη με τις διατάξεις του άρθρου 13 του Ν.4209/2013.

Κατά την εκτέλεση των καθηκόντων και των αρμοδιοτήτων της, η Επιτροπή Αμοιβών και Υποψηφιοτήτων λαμβάνει υπόψη τα μακροπρόθεσμα συμφέροντα των μετόχων και προσανατολίζεται δε στη συνετή και χρηστή διαχείριση της Εταιρείας και την αποτροπή ή την ελαχιστοποίηση συνθηκών που μπορεί να οδηγήσουν σε καταστάσεις σύγκρουσης συμφερόντων.

3.15.2.3 Επενδυτική Επιτροπή

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελείται από τρία (3) έως πέντε (5) μέλη, που ορίζονται από το Δ.Σ., με τετραετή θητεία. Πρόεδρος της Επιτροπής ορίζεται ο Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρείας. Τα υπόλοιπα μέλη της Επιτροπής δύνανται να είναι μέλη του Δ.Σ. της Εταιρείας, τυχόν άλλα στελέχη της Εταιρείας ή ακόμα και τρίτα πρόσωπα με σημαντική σχετική γνώση και εμπειρία στο αντικείμενο δραστηριοτήτων της Εταιρείας. Η σύνθεση της υφιστάμενης τριμελούς Επενδυτικής Επιτροπής, η οποία προέκυψε από την απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της 05.04.2019, είναι η ακόλουθη:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Θέση στο Δ.Σ.
Τάσος Καζίνος του Γεωργίου	Πρόεδρος	Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος
Γεώργιος Τίγγης του Χρυσοστόμου	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Hugo Manuel Gomes da Silva Moreira του Jose Fernando	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Τα βιογραφικά σημειώματα των μελών της εν λόγω επιτροπής παρατίθενται στην ενότητα 3.15.1 «Διοικητικό Συμβούλιο» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Η Επενδυτική Επιτροπή συνεδριάζει όποτε κρίνεται (από οποιοδήποτε από τα μέλη της) αναγκαίο ή σκόπιμο, μετά από πρόσκληση του Προέδρου της.

Η Επιτροπή είναι αρμόδια για την υποβολή εισηγήσεων προς το Δ.Σ. ή και τη λήψη αποφάσεων, εφόσον αυτό εμπίπτει στις αρμοδιότητες της, σύμφωνα με το εκάστοτε ισχύον Εταιρικό Πλαίσιο Λήψης Αποφάσεων όπως αυτό απεικονίζεται στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας για την υλοποίηση νέων και τη ρευστοποίηση υφιστάμενων επενδύσεων της Εταιρείας και των θυγατρικών της, τη σύναψη νέων ή τροποποίηση υφιστάμενων μισθώσεων, τη διαχείριση των διαθεσίμων της Εταιρείας καθώς και άλλων σχετικών δραστηριοτήτων.

3.15.3 Εταιρική Διακυβέρνηση

Το Δ.Σ. της Εταιρείας δηλώνει ότι η Εταιρεία έχει υιοθετήσει και συμμορφώνεται πλήρως με το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο και τις αρχές της εταιρικής διακυβέρνησης, και περιλαμβάνει στην έκθεση διαχείρισης που συντάσσει, δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, που περιέχει πληροφορίες αναφορικά με τα ζητήματα του άρθρου 152 του Ν.4548/2018, του Ν.3016/2002, του άρθρου 44 του Ν.4449/2017, όπως ισχύουν, σε συνδυασμό με τα αναφερόμενα στην με αριθ. πρωτ. 1302/28.4.2017 επιστολή της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και την απόφαση

5/204/14.11.2000 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, καθώς και του Ν.2778/1999 και του Ν.4209/2013, όπως ισχύουν. Η Εταιρεία έχει καταρτίσει και εφαρμόζει δικό της Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, ο οποίος αποσκοπεί στην καταγραφή των πρακτικών βέλτιστης εταιρικής διακυβέρνησης που εφαρμόζει η Εταιρεία, τόσο αυτοβούλως όσο και κατ' επιταγή της εν ισχύ κείμενης νομοθεσίας. Κατά την κατάρτισή του λήφθηκαν υπόψη οι Αρχές Εταιρικής Διακυβέρνησης του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ) και ο Ελληνικός Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης, όπως αυτός καταρτίστηκε από το Ελληνικό Συμβούλιο Εταιρικής Διακυβέρνησης με πρωτοβουλία της Ε.Χ.Α.Ε. και του Συνδέσμου Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών (ΣΕΒ) τον Οκτώβριο 2013, καθώς και οι γενικώς παραδεδεγμένες αρχές εταιρικής διακυβέρνησης που εφαρμόζονται εντός των κρατών μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Ο Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης, που έχει καταρτίσει και εφαρμόζει η Εταιρεία τέθηκε σε ισχύ με την από 12.04.2018 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της που ενέκρινε το περιεχόμενό του και είναι αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (<https://trastor.gr/company/corporate-governance/>). Ο εν λόγω Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης εναρμονίζεται πλήρως με τον ισχύοντα Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας.

Η Εταιρεία διαθέτει Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας, η αναθεωρημένη έκδοση του οποίου εγκρίθηκε με την από 12.04.2018 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, εναρμονίζεται δε, μεταξύ άλλων, με τις διατάξεις του άρθρου 44 του Ν.4449/2017 αναφορικά με τις αρμοδιότητες της Επιτροπής Ελέγχου, τον Κανονισμό (ΕΕ) 596/2014 περί προστασίας της Κεφαλαιαγοράς από πράξεις προσώπων που κατέχουν προνομιακές πληροφορίες και πράξεις χειραγώγησης της αγοράς και το Ν.4443/2016 για την κατάχρηση της αγοράς. Ο Εσωτερικός Κανονισμός Λειτουργίας της Εταιρείας διαθέτει το ελάχιστο περιεχόμενο που αναφέρεται στο άρθρο 6 του Ν.3016/2002, και της απόφασης 5/204.14.11.2000 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν, και είναι σύμφωνος με τη δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης της Εταιρείας και τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που έχει υιοθετήσει και εφαρμόζει η Εταιρεία.

Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρείας, οι πρακτικές της Εταιρείας, όπως εφαρμόζονται σύμφωνα με το Καταστατικό και τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της, δεν αποκλίνουν από τις γενικές ή ειδικές αρχές που προβλέπονται στον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που έχει αυτοβούλως υιοθετήσει η Εταιρεία.

Επιπρόσθετα, η Εταιρεία διαθέτει Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου, ο οποίος εγκρίθηκε και τέθηκε σε ισχύ με την από 22.12.2015 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και αναθεωρήθηκε για τελευταία φορά την 12.04.2018. Ο Κανονισμός Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου καταρτίστηκε σε συμμόρφωση με την με αριθ. πρωτ. 1302/28.04.2017 επιστολή της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και καλύπτει, μεταξύ άλλων, τη σύνθεση, το ρόλο, τις αρμοδιότητες και τον τρόπο λειτουργίας και αξιολόγησης της Επιτροπής Ελέγχου, όπως ορίζονται από την εν λόγω επιστολή, το άρθρο 44 του Ν.4449/2017 και τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που έχει θεσπίσει και εφαρμόζει η Εταιρεία.

Η Εταιρεία διαθέτει Υπηρεσία Εξυπηρέτησης Μετόχων, υπεύθυνος της οποίας είναι ο κ. Βάιος Λιάκος, καθώς και Υπηρεσία Εταιρικών Ανακοινώσεων υπεύθυνη της οποίας είναι η κα Άννα Παρίση.

3.15.4 Δηλώσεις Μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων, καθώς και Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών

Τα μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων καθώς και τα ανώτερα διοικητικά στελέχη της Εταιρείας, δήλωσαν τα εξής:

- Εκτός από τις δραστηριότητες που συνδέονται με την ιδιότητά τους και τη θέση τους στην Εταιρεία, δεν ασκούν άλλες επαγγελματικές δραστηριότητες που να είναι σημαντικές για την Εταιρεία με τις εξής εξαιρέσεις:

Όνοματεπώνυμο	Εταιρεία	Θέση
Λάμπρος Παπαδόπουλος	PenteP Advisors Ltd (Cyprus)	Ιδρυτής, Βασικός Μέτοχος & Γενικός Διευθυντής
	Pentep Markets Ltd (Cyprus)	Ιδρυτής, Βασικός Μέτοχος & Γενικός Διευθυντής
Γεώργιος Κορμάς	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	Ανώτερος Γενικός Διευθυντής
	Πειραιώς Real Estate A.E.	Διευθύνων Σύμβουλος
	Picar A.E.	Διευθύνων Σύμβουλος
Howard Prince-Wright	Aberdeen Investments	Standard Consultant
	Hellenic Finance Plc	Petroleum Director
	OTSM S.A.	Director
	DMEP (Hold Co)	Director
	DMEP (UK)	Director
	Hellenic International	Petroleum Director
	FPS S.A.	Director
Basil Capital Limited	Director & Shareholder	

- Δεν διατηρούν οικογενειακούς δεσμούς με τα λοιπά μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρείας και τα ανώτερα διοικητικά στελέχη της Εταιρείας.
- Κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου δεν συμμετέχουν σε διοικητικά, διαχειριστικά ή εποπτικά όργανα ή είναι μέτοχοι ή εταίροι άλλων εταιρειών ή νομικών προσώπων, εξαιρουμένων των θυγατρικών της Εταιρείας, με τις ακόλουθες εξαιρέσεις:

Όνοματεπώνυμο	Εταιρεία	Θέση
Λάμπρος Παπαδόπουλος	Global Ports Investments Plc (Cyprus)	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
	PenteP Advisors Ltd (Cyprus)	Ιδρυτής, Βασικός Μέτοχος & Γενικός Διευθυντής
	Pentep Markets Ltd (Cyprus)	Ιδρυτής, Βασικός Μέτοχος & Γενικός Διευθυντής
Τάσος Καζίνος	Κυριακος Papavasiliou (Estates) Ltd	Μέλος Δ.Σ. & Μέτοχος
	Πειραιώς Real Estate A.E.	Πρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος
Γεώργιος Κορμάς	Picar A.E.	Πρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος
	Piraeus Leasing & Leases	Πρόεδρος Δ.Σ.
	Piraeus Equity Partners	Μέλος Δ.Σ.
	Πολιτιστικό Ίδρυμα Ομίλου Πειραιώς	Μέλος Δ.Σ.
Howard Prince-Wright	Aberdeen Standard Investments	Consultant
	Hellenic Petroleum Finance Plc	Director
	OTSM S.A.	Director

Όνοματεπώνυμο	Εταιρεία	Θέση
	DMEP (Hold Co)	Director
	DMEP (UK)	Director
	Hellenic Petroleum International	Director
	FPS S.A.	Director
	Basil Capital Limited	Director & Shareholder
Δημήτριος Γκούμας	Συστήματα Sunlight ABEE	Ανεξάρτητος μη Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος Δ.Σ. και Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου
	Olympia Group A.E.	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. και Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου
Jeremy Greenhalgh	Friends of Music at St. Peter's Eaton Square Limited	Non-Executive Director & Trustee
Hugo Manuel Gomes da Silva Moreira	Imopólis - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.	Director
Anthony Clifford Iannazzo	Circle City Industrial LLC	Director
	NOS 2 Limited	Director
	NOS 3 Limited	Director
	PAB Member GP, LLC	Director
	PBLM Holdings GP, LLC	Director
	PBLM PRLL LLC	Director
	Varde Real Estate Advisors Europe Limited	Director
	Värde Partners Europe Limited	Director
	Värde Partners Japan	Director
	VSD HoldCo LLC	Director
	VSD OR LLC	Director

4. Δεν υπήρξαν μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων ή μέτοχοι ή εταίροι άλλων εταιρειών ή νομικών προσώπων, πλην της Εταιρείας σε οποιαδήποτε στιγμή των πέντε (5) τελευταίων ετών, με τις ακόλουθες εξαιρέσεις:

Όνοματεπώνυμο	Εταιρεία	Θέση Δ.Σ. / Εταίρος	Έτος λήξης θητείας
Λάμπρος Παπαδόπουλος	Hellenic Bank Public Company Ltd (Cyprus)	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	2018
	PenteP Advisors Ltd (Cyprus)	Executive Director	2017
	Pentep Markets Ltd (Cyprus)	Executive Director	2017
Τάσος Καζίνος	Rembo A.E.	Διευθύνων Σύμβουλος	2017
	Argo Capital Management	Director	2014
Γεώργιος Κορμάς	AIP Eleonas	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	2018
Howard Prince-Wright	Eurobank Ergasias S.A.	Μη Εκτελεστικό Μέλος	2017
	Belsize Capital Partners LLP	Partner	2017
Jeremy Greenhalgh	Bilton Grange Trust Limited	Non-Executive Director & Trustee	2016
	Bilton Grange Shop Limited	Non-Executive Director	2016
Hugo Manuel Gomes da Silva Moreira	Hexapolis Unipessoal Lda	Director	2019
Anthony Clifford Iannazzo	TCFC Finance Co LLC	Director	2018
	VSD 1 LLC	Director	2018
	VSD 2 LLC	Director	2018

Όνοματεπώνυμο	Εταιρεία	Θέση Δ.Σ. / Εταίρος	Έτος λήξης θητείας
	VSD 3 LLC	Director	2018
	VSD 4 LLC	Director	2018
	VSD 5 LLC	Director	2018
	VSD 6 LLC	Director	2018
	VSD 7 LLC	Director	2019
	VSD Holdco 2 LLC	Director	2018
	Wert PAB S.a.r.l.	Director	2018

5. Δεν υφίστανται καταδικαστικές αποφάσεις για τέλεση δόλιας πράξης κατά την τελευταία πενταετία.
6. Δεν έχουν συμμετάσχει σε οποιαδήποτε διαδικασία πτώχευσης, αναγκαστικής διαχείρισης ή εκκαθάρισης κατά τη διάρκεια των τελευταίων πέντε (5) ετών υπό την ιδιότητα του μέλους διοικητικού, διαχειριστικού ή εποπτικού οργάνου του νομικού προσώπου, το οποίο αφορούσε η ανωτέρω διαδικασία αφερεγγυότητας ή υπό την ιδιότητα του ανώτερου διοικητικού στελέχους του νομικού αυτού προσώπου.
7. Δεν έχουν γίνει αποδέκτες οποιασδήποτε δημόσιας κατηγορίας ή/και κύρωσης εκ μέρους των καταστατικών ή ρυθμιστικών αρχών (συμπεριλαμβανομένων τυχόν επαγγελματικών οργανώσεων) και δεν έχουν παρεμποδιστεί από δικαστήριο να ενεργούν με την ιδιότητα του μέλους διοικητικού, διαχειριστικού ή εποπτικού οργάνου εταιρείας ή να παρέμβουν στη διαχείριση ή στο χειρισμό υποθέσεων μιας εταιρείας κατά τη διάρκεια των πέντε τελευταίων ετών, με τις ακόλουθες εξαιρέσεις:
 - Τάσος Καζίνος του Γεωργίου: Με την υπ' αριθμ. 17/786/08.06.2017 απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, επεβλήθη στο πρόσωπό του η ποινή της επίπληξης υπό την ιδιότητά του ως μέλους του Δ.Σ. της TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. για παράβαση των διατάξεων του άρθρου 7 παρ. 2 και 3 του Ν. 3016/2002.
 - Δημήτριος Γκούμας του Γεωργίου: Με την υπ' αριθμ. 16/786/08.06.2017 απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, επεβλήθη στο πρόσωπό του η ποινή της επίπληξης υπό την ιδιότητά του ως μέλους του Δ.Σ. της TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. για παράβαση των διατάξεων του άρθρου 7 παρ. 2 και 3 του Ν. 3016/2002.
8. Οι υποχρεώσεις τους έναντι της Εταιρείας, που απορρέουν από την ιδιότητά τους και τη θέση τους σε αυτή δεν δημιουργούν στο πρόσωπό τους οποιαδήποτε υφιστάμενη ή δυνητική σύγκρουση με ιδιωτικά τους συμφέροντα ή/και άλλες υποχρεώσεις τους.
9. Η επιλογή και τοποθέτησή τους ως μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών ή εποπτικών οργάνων ή/και ανώτερων διοικητικών στελεχών δεν είναι αποτέλεσμα οποιασδήποτε ρύθμισης ή συμφωνίας με τους μετόχους, πελάτες, προμηθευτές της Εταιρείας ή άλλα πρόσωπα.
10. Δεν υφίσταται στο πρόσωπό τους οποιοσδήποτε περιορισμός, ο οποίος αφορά στη διάθεση, εντός ορισμένης χρονικής περιόδου, των κινητών αξιών της Εταιρείας τις οποίες κατέχουν.
11. Κατά το τελευταίο έτος δεν απέκτησαν ούτε κατέχουν σήμερα μετοχές (ή δικαιώματα προαίρεσης επί μετοχών ή παράγωγα του Χ.Α. επί μετοχών) της Εταιρείας, πλην του κ. Τάσου Καζίνου ο οποίος απέκτησε 1.000 μετοχές την 04.10.2018 με τιμή € 0,72 και συνολικά κατέχει 21.000 μετοχές της Εταιρείας.

3.15.5 Αμοιβές και Οφέλη

Οι μικτές αμοιβές που καταβλήθηκαν σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, σε μέλη των λοιπών διοικητικών, εποπτικών και διαχειριστικών οργάνων, καθώς και στα ανώτερα διοικητικά στελέχη της Εταιρείας για τη χρήση 2018 αναλύονται στον ακόλουθο πίνακα:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Μικτές Αμοιβές 2018 (σε €)	Μικτές Ετήσιες Αμοιβές από συμμετοχή σε Δ.Σ. / Επιτροπές 2018 (σε €)	Σύνολο Καθαρών Ετήσιων Αμοιβών 2018 (σε €)	Σύνολο Λοιπών Αμοιβών και Παροχών 2018 (σε €)
Λάμπρος Γ. Παπαδόπουλος ⁽¹⁾	Πρόεδρος Δ.Σ.	-	24.000	24.000	-
Τάσος Γ. Καζίνος ⁽²⁾	Αντιπρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος	322.840	-	308.774	10.459
Γεώργιος Χ. Τίγγης ⁽³⁾	Μέλος Δ.Σ.	-	-	-	-
Anthony T.A. Clifford Iannazzo	Μέλος Δ.Σ.	-	-	-	-
Γεώργιος Ι. Κορμάς ⁽⁴⁾	Μέλος Δ.Σ.	-	-	-	-
Hugo Manuel Gomes da Silva Moreira ⁽⁵⁾	Μέλος Δ.Σ.	-	-	-	-
Jeremy J. Greenhalgh	Μέλος Δ.Σ.	-	24.000	24.000	-
Howard Prince-Wright ⁽⁶⁾	Μέλος Δ.Σ.	-	-	-	-
Δημήτριος Γκούμας	Μέλος Επιτροπής Ελέγχου	-	12.000	10.474	-
Πρώην Μέλη Δ.Σ.					
Δημήτριος Βούκας του Αντωνίου ⁽⁷⁾	Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	-	-	-	-
Μιχάλης Χατζηπαύλου του Κλεόβουλου ⁽⁸⁾	Πρόεδρος του Δ.Σ.	-	55.000	-	-
Σύνολο		322.840	115.000	308.774	10.459

(1) Ο κ. Λάμπρος Γ. Παπαδόπουλος ανέλαβε τη θέση του Προέδρου του Δ.Σ. της Εταιρείας την 05.04.2019

(2) Ο κ. Τάσος Καζίνος, την περίοδο 27.11.2018-04.04.2019, κατείχε τις θέσεις του Προέδρου του Δ.Σ. και Διευθύνοντα Συμβούλου της Εταιρείας. Πλην των αμοιβών, του παρέχεται εταιρικό αυτοκίνητο, ιδιωτική ιατροφαρμακευτική ασφάλιση, ασφάλιση ζωής τα οποία περιλαμβάνονται στο ποσό € 10.459.

(3) Ο κ. Γεώργιος Χ. Τίγγης, την περίοδο 27.11.2018-04.04.2019, κατείχε τη θέση του Αντιπροέδρου του Δ.Σ. της Εταιρείας.

(4) Ο κ. Γεώργιος Ι. Κορμάς εκλέχθηκε μέλος του Δ.Σ. της Εταιρείας την 17.12.2018.

(5) Ο κ. Hugo Manuel Gomes da Silva Moreira εκλέχθηκε μέλος του Δ.Σ. της Εταιρείας την 17.12.2018.

- (6) Ο κ. Howard Prince-Wright εκλέχθηκε μέλος του Δ.Σ. της Εταιρείας την 05.04.2019.
(7) Ο κ. Δημήτριος Βούκας διετέλεσε μέλος του Δ.Σ. της Εταιρείας έως την 24.09.2018.
(8) Ο κ. Μιχάλης Χατζηπαύλου διετέλεσε Πρόεδρος του Δ.Σ. της Εταιρείας έως την 26.11.2018.

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, για τα οποία έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε., σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400

Για τα ανωτέρω αναφερόμενα πρόσωπα η Εταιρεία δεν έχει προβλέψει ή καταλογίσει στα δεδουλευμένα έξοδα ποσά για συντάξεις, αποζημιώσεις ή παρεμφερή οφέλη κατά την 31.12.2018. Σημειώνεται ότι δεν έχουν παραχωρηθεί και δεν έχουν εξασκηθεί δικαιώματα από κάποιο βραχυπρόθεσμο ή μακροπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων προς το προσωπικό και τη διοίκηση της Εταιρείας για τη χρήση 2018.

Σημειώνεται ότι τη χρήση 2017 δεν υπήρχε πρόγραμμα παροχής κινήτρων προς το προσωπικό και τη διοίκηση της Εταιρείας.

Η από 05.04.2019 Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας ενέκρινε τις αμοιβές και αποζημιώσεις που καταβλήθηκαν στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου κατά τη χρήση 2018 και προενέκρινε τις αμοιβές και αποζημιώσεις των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 2019.

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρείας, πέραν των ανωτέρω αμοιβών, δεν υφίστανται άλλες αμοιβές και οφέλη από την Εταιρεία για τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, τα μέλη των λοιπών διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων, καθώς και τα ανώτερα διοικητικά στελέχη της Εταιρείας για τη χρήση 2018, με εξαίρεση τις αποδοχές που καταβάλλονται στον Αντιπρόεδρο και Διευθύνοντα Σύμβουλο στη βάση σύμβασης εξαρτημένης εργασίας που έχει συνάψει με την Εταιρεία και τη συμμετοχή στα Προγράμματα Παροχής Κινήτρων (βλ. ενότητα 3.18 «ΜΕΤΟΧΟΙ» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Επίσης, σύμφωνα με δήλωσή τους, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, τα μέλη των λοιπών διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων, καθώς και τα ανώτερα διοικητικά στελέχη της Εταιρείας δεν έχουν συνάψει συμβάσεις, οι οποίες προβλέπουν την παροχή οφελών κατά τη λήξη της σχέσης τους με την Εταιρεία.

3.16 ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ

Ο αριθμός προσωπικού της Εταιρείας κατά την 31.12.2018 ανερχόταν σε 16 άτομα, εκ των οποίων 15 συνδέονταν με την εταιρεία με σύμβαση παροχής εξαρτημένης εργασίας αορίστου χρόνου και 1 με σύμβαση παροχής υπηρεσιών.

Αντιστοίχως, την 31.12.2017, ο αριθμός προσωπικού ανερχόταν σε 11 άτομα, εκ των οποίων 10 συνδέονταν με την εταιρεία με σύμβαση παροχής εξαρτημένης εργασίας αορίστου χρόνου και 1 με σύμβαση παροχής υπηρεσιών.

Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρείας, υπάρχουν συμφωνίες για συμμετοχή των υπαλλήλων στο κεφάλαιο της Εταιρείας οι οποίες περιγράφονται στην ενότητα 3.18 «ΜΕΤΟΧΟΙ» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

3.17 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31.12.2018 ανερχόταν σε € 40.345.326,50 και διαιρείτο σε 80.690.653 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας € 0,50 η κάθε μία.

Με την από 01.07.2016 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε μεταξύ άλλων η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων, μέχρι του ποσού € 15.437.317,50, με την έκδοση μέχρι 30.874.635 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη και τιμή διάθεσης € 0,78. Τη 12.01.2017, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας πιστοποίησε την καταβολή της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, κατά το ποσό που αυτή καλύφθηκε, το οποίο διαμορφώθηκε σε € 12.901.206,50 μέσω της έκδοσης 25.802.413 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 0,50 και τιμή διάθεσης € 0,78 η κάθε μια. Η διαφορά μεταξύ της τιμής διάθεσης και της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών, ήτοι ποσό € 7.224.675,64 άχθηκε σε πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο».

Επομένως, μετά την εν λόγω αύξηση, το μετοχικό κεφάλαιο ανερχόταν σε € 40.345.326,50 και διαιρείτο σε 80.690.653 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας € 0,50 η κάθε μία.

Με την από 09.05.2019 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων, μέχρι του ποσού € 14.239.527,00, με την έκδοση μέχρι 28.479.054 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη και τιμή διάθεσης € 0,80. Η συνολική υπέρ το άρτιο αξία μέχρι ποσού ύψους € 8.543.716,20 θα αχθεί στον λογαριασμό «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο».

Η τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού της Εταιρείας περί μετοχικού κεφαλαίου εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 74995/16.07.2019 απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης & Επενδύσεων — Γεν. Γραμματεία Εμπορίου & Προστασίας Καταναλωτή -Γενική Δ/νση Αγοράς - Δ/νση Εταιρειών - Τμήμα Εποπτείας Εισηγμένων Α.Ε. & Αθλητικών Α.Ε. (υπ' αριθμ. πρωτ. 75025/16.07.2019 ανακοίνωση Γ.Ε.ΜΗ.) και καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.Μ.Η. με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1793786.

Ως εκ τούτου, το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, μετά το πέρας της παρούσας Αύξησης και με την παραδοχή της πλήρους κάλυψης, θα ανέρχεται σε € 54.584.853,50, διαιρούμενο σε 109.169.707 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη.

Με εξαίρεση την παρούσα αύξηση, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας είναι πλήρως καταβεβλημένο.

Επίσης, σύμφωνα με δήλωση της Εταιρείας, δεν υφίστανται περιπτώσεις μετατρέψιμων κινητών αξιών, ανταλλάξιμων κινητών αξιών ή κινητών αξιών με τίτλους επιλογής (warrants), δικαίωμα ή/και υποχρέωση απόκτησης σε σχέση με το εγκεκριμένο αλλά όχι εγγεγραμμένο

κεφάλαιο, ή δέσμευση αύξησης του κεφαλαίου πλην της παρούσας αύξησης, ούτε δικαίωμα προαίρεσης για το κεφάλαιο της Εταιρείας ή συμφωνία υπό όρους ή άνευ όρων που προβλέπει ότι το κεφάλαιο αυτό θα αποτελέσει το αντικείμενο δικαιώματος προαίρεσης.

Τέλος, δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας που δεν αντιπροσωπεύουν κεφάλαιο.

3.18 ΜΕΤΟΧΟΙ

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας, σύμφωνα με το μετοχολόγιο της 28.06.2019:

ΜΕΤΟΧΙΚΗ ΣΥΝΘΕΣΗ		
Μέτοχοι	Αριθμός Μετοχών	% Ποσοστό Αριθμού Μετοχών
Wert Red S.à.r.l.	45.177.669	55,99%
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	31.787.803	39,39%
Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	3.725.181	4,62%
ΣΥΝΟΛΟ	80.690.653	100,00%

Πηγή: Μετοχολόγιο Εταιρείας της 28.06.2019 (ημερομηνία συναλλαγής: 28.06.2019, ημερομηνία εκκαθάρισης: 02.07.2019).

Οι τελευταίες γνωστοποιήσεις, στις οποίες έχουν προβεί οι υπόχρεοι μέτοχοι στο πλαίσιο του Ν.3556/2007 και οι οποίες έχουν δημοσιοποιηθεί από την Εταιρεία στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. στο πλαίσιο του Ν.3556/2007, σε σχέση με τα δικαιώματα ψήφου σε αυτήν έχουν συνοπτικά ως εξής:

Ο συνολικός αριθμός των δικαιωμάτων ψήφου που κατείχαν άμεσα η Wert Red S.à.r.l. και έμμεσα οι εταιρείες, Wert Investment Holdings S.à.r.l., Wert LLC, Värde Partners, L.P., Värde Partners, Inc., την 23.01.2017 ανερχόταν σε 43.596.916, ήτοι ποσοστό 54,03% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

Η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ την 23.01.2017, κατείχε 31.802.449 δικαιώματα ψήφου της Εκδότριας, στα οποία περιλαμβάνονταν 14.646 δικαιώματα ψήφου που ασκούσε δυνάμει συμβάσεων ενεχυρίασης, και το ποσοστό των δικαιωμάτων ψήφου της ανερχόταν σε 39,4128% επί του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

Η Εταιρεία ελέγχεται άμεσα από τη Wert Red S.à.r.l., η οποία κατέχει το 55,99% του μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, η οποία ελέγχεται έμμεσα από τις Wert Investment Holdings S.à.r.l., Wert LLC, Värde Partners, L.P., Värde Partners, Inc.

Επιπλέον, δεν είναι σε γνώση της Εταιρείας πληροφορίες σχετικές με συμφωνίες μεταξύ των μετόχων της που να ρυθμίζουν θέματα άμεσου ή έμμεσου ελέγχου επ' αυτής.

Σύμφωνα με δήλωση της Διοίκησης της Εταιρείας και με βάση τις γνωστοποιήσεις που έχουν αποσταλεί σε αυτήν δυνάμει του Ν.3556/2007, μέχρι και την 28.06.2019, δεν υπάρχει άλλος μέτοχος, πέραν αυτών που παρατίθενται στον ανωτέρω πίνακα, ο οποίος να κατέχει άνω του 5% των κοινών μετοχών της και των δικαιωμάτων ψήφου που απορρέουν από αυτές.

Κάθε κοινή μετοχή της Εταιρείας παρέχει το δικαίωμα μίας ψήφου. Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας, όπως αυτή αναμένεται να διαμορφωθεί μετά την ολοκλήρωση της παρούσας Αύξησης, λαμβάνοντας υπόψη συγκεκριμένες παραδοχές, παρουσιάζεται στην ενότητα 4.10 «ΜΕΙΩΣΗ ΔΙΑΣΠΟΡΑΣ» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Στο βαθμό που η Εταιρεία γνωρίζει, η φύση του ελέγχου που ασκείται από τους μετόχους της δεν ασκείται με τρόπο καταχρηστικό.

Την 31.12.2017 και την 31.12.2018 δεν κατέχονταν μετοχές της Εταιρείας από την ίδια. Κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν κατέχονται ίδιες μετοχές από την Εταιρεία ή τις θυγατρικές της.

Κατά την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας την 09.05.2019, οι βασικοί μέτοχοι δήλωσαν τα εξής:

- Η Wert Red S.à.r.l., δήλωσε ότι, προτίθεται να ασκήσει πλήρως τα δικαιώματα προτίμησης που αναλογούν στο ποσοστό συμμετοχής της στην Εταιρεία καθώς και να προεγγραφεί πλήρως για τυχόν αδιάθετες μετοχές που θα απομείνουν μετά την λήξη της προθεσμίας για την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης των παλαιών μετόχων. Περαιτέρω, δήλωσε ότι προτίθεται να διατηρήσει το ποσοστό συμμετοχής της στην Εταιρεία έως την ολοκλήρωση της Αύξησης και την εισαγωγή των νέων μετοχών στο Χ.Α., ενώ επιφυλάσσεται του δικαιώματός της να διαθέσει μετοχές κατά το χρονικό διάστημα των έξι (6) μηνών μετά την έναρξη διαπραγμάτευσης των νέων μετοχών.
- Η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ δήλωσε ότι προτίθεται να ασκήσει πλήρως τα δικαιώματα προτίμησης που αναλογούν στο ποσοστό συμμετοχής της στην Εταιρεία. Περαιτέρω, δήλωσε ότι προτίθεται να διατηρήσει το ποσοστό συμμετοχής της στην Εταιρεία έως την ολοκλήρωση της Αύξησης και την εισαγωγή των νέων μετοχών στο Χ.Α., ενώ δεν δεσμεύεται να διατηρήσει το ποσοστό συμμετοχής της, όπως αυτό θα έχει διαμορφωθεί μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης, για το χρονικό διάστημα των έξι (6) μηνών μετά την έναρξη διαπραγμάτευσης των νέων μετοχών.

Η Εταιρεία δηλώνει ότι δεν έχει λάβει γνώση οποιασδήποτε συμφωνίας της οποίας η εφαρμογή θα μπορούσε, σε μεταγενέστερη ημερομηνία, να επιφέρει αλλαγές όσον αφορά στον έλεγχο της Εταιρείας.

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει δύο Προγράμματα Παροχής Κινήτρων (τα «Προγράμματα») σε στελέχη της, ήτοι:

- ένα βραχυπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων και
- ένα μακροπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων.

Τα παρεχόμενα κίνητρα και των δύο ως άνω Προγραμμάτων συνίστανται σε παροχές σε συμμετοχικούς τίτλους με παροχή ιδίων μετοχών που η Εταιρεία θα αποκτήσει για το σκοπό αυτό ή και σε μετρητά.

Τα Προγράμματα λειτουργούν λαμβάνοντας υπόψη μεταβλητές όπως Ημερομηνία Παραχώρησης, Ημερομηνία(ες) Ωρίμανσης των Δικαιωμάτων, Μερισματική Απόδοση (Dividend

Yield), Αυξήσεις/Μειώσεις μετοχικού κεφαλαίου και ως δικαιούχοι τους ορίζονται, κατόπιν απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου μέλη του προσωπικού και της διοίκησης της Εταιρείας.

Ειδικότερα, το βραχυπρόθεσμο Πρόγραμμα παροχής κινήτρων βασίζεται στην επίτευξη στόχων απόδοσης και συνίσταται στην καταβολή επιπλέον ετήσιας αμοιβής, μέρος της οποίας (40%) αποδίδεται στον δικαιούχο σε χρήμα ενώ το υπόλοιπο (60%) σε είδος, ήτοι σε μετοχές εκδόσεως της Εταιρείας. Το πρόγραμμα αυτό το οποίο θεσπίστηκε για πρώτη φορά με την από 26.05.2017 απόφαση του Δ.Σ. και αφορούσε τη χρήση του 2018, απαιτεί την κατ' έτος έγκρισή του από το Δ.Σ. της Εταιρείας. Για την παροχή κινήτρων στο 2019 το πρόγραμμα εγκρίθηκε με την από 01.02.2019 απόφαση του Δ.Σ. Το αποθεματικό των € 87,6 χιλ. αντιπροσωπεύει αξία 110.750 μετοχών εκδόσεως της Εταιρείας. Οι όροι λειτουργίας του ως άνω προγράμματος παροχής κινήτρων και ο τρόπος απόδοσης των παροχών στον δικαιούχο είναι σύμφωνοι με τους όρους που θέτουν οι διατάξεις του άρθρου 13 του Ν.4209/2013. Εκ των Ανώτατων Διοικητικών, Διαχειριστικών, Εποπτικών Οργάνων και Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών της Εταιρείας (βλ. ενότητα 3.15 «ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΑ, ΕΠΟΠΤΙΚΑ ΌΡΓΑΝΑ ΚΑΙ ΑΝΩΤΕΡΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΣΤΕΛΕΧΗ» του παρόντος Ενημερωτικού Οργάνου) ως συμμετέχων στο βραχυπρόθεσμο Πρόγραμμα παροχής κινήτρων έχει ορισθεί έως σήμερα μόνο ο κ. Τάσος Καζίνος.

Το μακροπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων αφορά στην επίτευξη του στόχου επαύξησης της καθαρής θέσης της Εταιρείας (Net Asset Value) και συνίσταται, με την προϋπόθεση επίτευξης του στόχου αυτού, στην παροχή ιδίων μετοχών της Εταιρείας προς τους συμμετέχοντες στο Πρόγραμμα οι οποίοι ορίζονται με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου εκ των μελών του προσωπικού και της διοίκησης της Εταιρείας. Εκ των Ανώτατων Διοικητικών, Διαχειριστικών, Εποπτικών Οργάνων και Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών της Εταιρείας ως συμμετέχων στο Πρόγραμμα έχει ορισθεί έως σήμερα μόνο ο κ. Τάσος Καζίνος. Για την εφαρμογή του μακροπρόθεσμου προγράμματος έχουν ληφθεί υπόψη οι διατάξεις του Ν.4548/2018, του Ν.2778/1999, του Ν.4209/2013, και οι Κατευθυντήριες Γραμμές της Ευρωπαϊκής Αρχής Κινητών Αξιών και Αγορών σχετικά με τις ορθές μισθολογικές πολιτικές βάσει της οδηγίας σχετικά με τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων (ESMA/2013/232). Ως διάρκεια του μακροπρόθεσμου προγράμματος ορίζεται η περίοδος από την ημερομηνία έγκρισης του από τη Γενική Συνέλευση στην από 17.12.2018 συνεδρίασή της μέχρι την 31.12.2022. Σύμφωνα με το πρόγραμμα, οι συμμετέχοντες θεμελιώνουν δικαίωμα άσκησης των δικαιωμάτων τους στη λήξη του Προγράμματος και εφ' όσον έχει επέλθει επίτευξη του στόχου επαύξησης της καθαρής θέσης της Εταιρείας (Net Asset Value) σύμφωνα με τους όρους αυτού. Η άσκηση των σχετικών δικαιωμάτων εφόσον θεμελιωθούν από τους συμμετέχοντες μπορεί να γίνει μετά τη λήξη του Προγράμματος και εντός αποσβεστικής προθεσμίας 5 ετών. Το 50% των δικαιωμάτων ασκείται μόνο μετά την παρέλευση έτους από τη λήξη. Ο αριθμός μετοχών που θα διατεθούν στους δικαιούχους του θα υπολογισθεί στη λήξη του Προγράμματος και τελεί σε συνάρτηση με την ακριβή τελική επαύξηση της καθαρής θέσης της Εταιρείας (Net Asset Value) κατά τη λήξη του Προγράμματος. Ωστόσο δεν δύναται να υπερβαίνει το ανώτατο όριο ποσοστού 2,5% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας όπως αυτό θα έχει διαμορφωθεί κατά τη λήξη του Προγράμματος. Στην εξαιρετική περίπτωση που η Εταιρεία δεν δύναται να αποκτήσει ικανό αριθμό ιδίων μετοχών για την εξυπηρέτηση του Προγράμματος, προβλέπεται εναλλακτικά η αποπληρωμή των υποχρεώσεων που προκύπτουν από αυτό να γίνεται μερικά ή ολικά σε μετρητά. Η Εταιρεία έχει αναπτύξει ένα μοντέλο αποτίμησης της συνολικής αξίας του εν λόγω Προγράμματος βασισμένο στις υφιστάμενες

μισθώσεις και τα διαθέσιμα κεφάλαια προς νέες επενδύσεις. Οι δικαιούχοι δεν θα έχουν υποχρέωση να πληρώσουν κανένα αντίτιμο προκειμένου να αποκτήσουν μετοχές, καθώς αυτές θα διατεθούν δωρεάν σε αυτούς.

Στις 31.12.2018 οι συμμετέχοντες του Προγράμματος αυτού δεν είχαν θεμελιώσει δικαιώματα εξάσκησης.

Για τη χρήση 2018 έχει καταχωρηθεί ποσό εξόδου € 83,7 χιλ. για το βραχυχρόνιο Πρόγραμμα παροχής κινήτρων ως αναγνωρισμένη υποχρέωση σε χρήμα για ποσό € 33,5 χιλ. στις υποχρεώσεις της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης και σε μετοχές για ποσό € 50,2 χιλ. στα αποθεματικά της Κατάστασης Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων. Όσον αφορά το μακροχρόνιο Πρόγραμμα παροχής κινήτρων έχει καταχωρηθεί ποσό € 233,1 χιλ. ως πρόβλεψη ισόποσης υποχρέωσης σε μετοχές στα αποθεματικά της Κατάστασης Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων. Σημειώνεται ότι τα ως άνω ποσά δεν έχουν μεταβληθεί μέχρι την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου.

Σημειώνεται ότι τη χρήση 2017 δεν είχε θεσπισθεί Πρόγραμμα παροχής κινήτρων προς το προσωπικό και τη διοίκηση της Εταιρείας.

3.19 ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟ

Σύμφωνα με το άρθρο 3 του Καταστατικού της, σκοπός της Εταιρείας είναι αποκλειστικά η απόκτηση, μεταβίβαση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας, δικαιώματος αγοράς ακινήτου δια προσυμφώνου και γενικώς η διενέργεια επενδύσεων κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρα 22 και 28 του Ν.2778/1999 όπως εκάστοτε ισχύουν, καθώς και η άσκηση οποιασδήποτε δραστηριότητας οργανισμού εναλλακτικών επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση κατά τα άρθρα 1-53 του Ν.4209/2013 όπως εκάστοτε ισχύουν. Προς υλοποίηση του σκοπού της η Εταιρεία δύναται να συνάπτει δάνεια και συμβάσεις παροχής πιστώσεως προς αυτήν, κατά την έννοια του άρθρου 26 του Ν.2778/1999, όπως εκάστοτε ισχύει, επιτρεπόμενης της σύστασης βαρών επί των κινητών ή ακινήτων της Εταιρείας για την εξασφάλιση των ανωτέρω δανείων και πιστώσεων.

Έδρα της Εταιρείας είναι ο Δήμος Αμαρουσίου. Η Εταιρεία μπορεί να ιδρύει γραφεία και παραρτήματα και σε άλλες πόλεις σε Ελλάδα, με άδεια της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και στο εξωτερικό, με αποφάσεις του Διοικητικού της Συμβουλίου, που να ορίζουν τα καθήκοντα και το πλαίσιο της λειτουργίας τους. Η Εταιρεία, είναι εγγεγραμμένη στο Αυτοτελές Τμήμα Γ.Ε.ΜΗ. της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου του Υπουργείου Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 3548801000 (πρώην Μ.Α.Ε. 44485/06/Β/99/9).

Η διάρκεια της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 4 του Καταστατικού της, έχει οριστεί σε πενήντα (50) χρόνια, ήτοι μέχρι την 25.11.2049.

Οι μετοχές της Εταιρείας είναι ονομαστικές, αδιαίρετες, άυλες, τηρούμενες σε λογιστική μορφή και εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις κάθε μετοχής παρακολουθούν τον κατά νόμο κύριο αυτής. Η κυριότητα του τίτλου επάγεται αυτοδικαίως την

αποδοχή του Καταστατικού της Εταιρείας, των αποφάσεων της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων και του Διοικητικού Συμβουλίου.

Σε κάθε περίπτωση αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου, που γίνεται είτε σε μετρητά, είτε με εισφορά σε είδος, είτε συνδυαστικά (μετρητά και εισφορά σε είδος), ή σε περίπτωση έκδοσης ομολογιών με δικαίωμα μετατροπής τους σε μετοχές, παρέχεται δικαίωμα προτίμησης, σε ολόκληρο το νέο κεφαλαίο ή το ομολογιακό δάνειο, υπέρ των κατά την εποχή της έκδοσης μετόχων, ανάλογα με τη συμμετοχή τους στο υφιστάμενο μετοχικό κεφάλαιο.

Σύμφωνα με το άρθρο 116 του Ν.4548/2018, η Γενική Συνέλευση των μετόχων είναι το ανώτατο όργανο της εταιρείας και δικαιούται να αποφασίζει για κάθε υπόθεση που αφορά την εταιρεία. Οι νόμιμες αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης δεσμεύουν και τους μετόχους που απουσιάζουν ή διαφωνούν. Οι μέτοχοι που έχουν δικαίωμα συμμετοχής στη Γενική Συνέλευση, μπορούν να συμμετάσχουν σε αυτή αυτοπροσώπως ή δια νομίμως εξουσιοδοτημένου αντιπροσώπου, ο οποίος διορίζεται, ανακαλείται ή αντικαθίσταται εγγράφως, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις.

Τη Γενική Συνέλευση συγκαλεί το Διοικητικό Συμβούλιο. Η Γενική Συνέλευση συνέρχεται υποχρεωτικά τουλάχιστον μια φορά κάθε εταιρική χρήση το αργότερο έως τη δεκάτη (10^η) ημερολογιακή ημέρα του ένατου μήνα μετά τη λήξη της εταιρικής χρήσης, στην έδρα της Εταιρείας ή στην περιφέρεια άλλου Δήμου εντός της περιφέρειας της έδρας ή άλλου Δήμου όμορου της έδρας, ή στην περιφέρεια του Δήμου, όπου βρίσκεται η έδρα του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Έκτακτα, η Γενική Συνέλευση συνέρχεται οποτεδήποτε άλλοτε το Διοικητικό Συμβούλιο κρίνει σκόπιμη τη σύγκλησή της. Με αίτηση μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου κεφαλαίου, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να συγκαλεί έκτακτη Γενική Συνέλευση, ορίζοντας ημέρα συνεδρίασης αυτής, η οποία δεν μπορεί να απέχει περισσότερο από σαράντα πέντε (45) ημέρες από την ημερομηνία επίδοσης της αίτησης στον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου. Η αίτηση αυτή, πρέπει να περιέχει το αντικείμενο της ημερήσιας διάταξης. Αν δεν συγκληθεί Γενική Συνέλευση από το Διοικητικό Συμβούλιο μέσα σε είκοσι (20) ημέρες από την επίδοση της σχετικής αίτησης, η σύγκληση διενεργείται από τους αιτούντες μετόχους, με δαπάνες της εταιρείας, με απόφαση του δικαστηρίου, που εκδίδεται κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων. Τέλος, δικαίωμα να ζητήσει τη σύγκληση Γενικής Συνέλευσης έχει και ο ελεγκτής της εταιρείας με αίτησή του προς τον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου. Η συνέλευση αυτή συγκαλείται υποχρεωτικά από το Διοικητικό Συμβούλιο εντός δέκα (10) ημερών από την επίδοση της αίτησης και έχει ως θέματα ημερήσιας διάταξης τα θέματα που περιέχονται στην αίτηση.

Η πρόσκληση της Γενικής Συνέλευσης, με εξαίρεση τις επαναληπτικές συνελεύσεις και εκείνες που εξομοιώνονται με αυτές, πρέπει να δημοσιεύεται είκοσι (20) τουλάχιστον πλήρεις μέρες πριν από την οριζόμενη για τη συνεδρίασή της ημέρα.

Μέχρι την εκλογή του Προέδρου της, που γίνεται από την ίδια τη Γενική Συνέλευση με απλή πλειοψηφία, στη Γενική Συνέλευση προεδρεύει προσωρινά ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου ή όταν κωλύεται αυτός ο αναπληρωτής του. Χρέη γραμματέα εκτελεί προσωρινά αυτός που ορίζεται από τον Πρόεδρο. Ο Πρόεδρος της Συνέλευσης μπορεί να επικουρείται από γραμματέα, ο οποίος, μπορεί να εκτελεί και χρέη ψηφοδέκτη, εκλεγόμενος με τον ίδιο τρόπο, που εκλέγεται και ο Πρόεδρος.

Δικαίωμα συμμετοχής στη Γενική Συνέλευση έχει το πρόσωπο, που έχει τη μετοχική ιδιότητα κατά την έναρξη της πέμπτης ημέρας πριν από την ημέρα της αρχικής συνεδρίασης της Γενικής Συνέλευσης (ημερομηνία καταγραφής). Η ως άνω ημερομηνία καταγραφής ισχύει και στην περίπτωση εξ αναβολής ή επαναληπτικής συνεδρίασης, με την προϋπόθεση, ότι η εξ αναβολής ή επαναληπτική συνεδρίαση δεν απέχουν περισσότερες από τριάντα (30) ημέρες από την ημερομηνία καταγραφής. Μέτοχος έναντι της Εταιρείας λογίζεται ο εγγεγραμμένος στο μητρώο που καταχωρίζονται οι άυλες μετοχές της Εταιρείας ή ο ταυτοποιούμενος ως τέτοιος μέσω των εγγεγραμμένων διαμεσολαβητών, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις.

Η Γενική Συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει εγκύρως επί των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης όταν παρίσταται ή εκπροσωπείται σε αυτή τουλάχιστον το ένα πέμπτο (1/5) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης λαμβάνονται με απόλυτη πλειοψηφία των ψήφων που εκπροσωπούνται στη συνέλευση.

Κατά το άρθρο 130 παρ. 3 του Ν.4548/2018, εξαιρετικά η Γενική Συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει εγκύρως επί των θεμάτων της ημερήσιας διατάξεως εάν παρίστανται ή εκπροσωπούνται σε αυτήν μέτοχοι εκπροσωπούντες το ήμισυ (1/2) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, όταν πρόκειται για αποφάσεις που αφορούν:

- i. Παράταση της διάρκειας, διάσπαση, μετατροπή, αναβίωση, συγχώνευση ή διάλυση της Εταιρείας.
- ii. Μεταβολή της εθνικότητας της Εταιρείας.
- iii. Μεταβολή του αντικειμένου της επιχειρήσεως της Εταιρείας.
- iv. Τακτική Αύξηση/Μείωση του μετοχικού κεφαλαίου με κάποιες εξαιρέσεις
- v. Μεταβολή του τρόπου διάθεσης των ετήσιων κερδών.
- vi. Αύξηση των υποχρεώσεων των μετόχων.
- vii. Παροχή ή ανανέωση εξουσίας προς το Διοικητικό Συμβούλιο για αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου.
- viii. Σε κάθε άλλη περίπτωση κατά την οποία ο νόμος ορίζει ότι για τη λήψη ορισμένης απόφασης από τη Γενική Συνέλευση απαιτείται αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία.

Σύμφωνα με το άρθρο 132 παρ. 2 του Ν.4548/2018, οι αποφάσεις αυτές, του άρθρου 130 παρ. 3 του ίδιου νόμου, λαμβάνονται με πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) των ψήφων που εκπροσωπούνται στη συνέλευση.

Σύμφωνα με το άρθρο 11 του Καταστατικού της Εταιρείας, η Εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο αποτελείται από πέντε έως δεκαπέντε συμβούλους. Τα μέλη του εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας για τετραετή (4) θητεία, που παρατείνεται αυτόματα μέχρι τη λήξη προθεσμίας εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση μετά τη λήξη της θητείας τους, η οποία όμως δεν μπορεί να περάσει την πενταετία.

Αναφορικά με τα δικαιώματα των μετόχων βλέπε ενότητα 4.8 «ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΜΕΤΟΧΩΝ» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Αναφορικά με τη λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας βλέπε ενότητα 3.15 «ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΑ, ΕΠΟΠΤΙΚΑ ΌΡΓΑΝΑ ΚΑΙ ΑΝΩΤΕΡΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΣΤΕΛΕΧΗ» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Για όσα θέματα δεν ρυθμίζει το Καταστατικό της Εταιρείας, ισχύουν οι διατάξεις του Ν.2778/1999 και του Ν.4548/2018 όπως αυτές ισχύουν σήμερα. Το Καταστατικό της Εταιρείας δεν περιέχει ειδικότερες διατάξεις σε σχέση με το Ν.4548/2018.

Δεν υφίσταται διάταξη της ιδρυτικής πράξης, του Καταστατικού, της διοικητικής πράξης σύστασης ή των κανονισμών της Εταιρείας, της οποίας η εφαρμογή να δύναται να καθυστερήσει, να αναβάλει ή να παρεμποδίσει αλλαγή στον έλεγχο της Εταιρείας.

Δεν υπάρχει, πέραν όσων προβλέπει η ισχύουσα νομοθεσία, κάποια διάταξη του Καταστατικού, όπως ισχύει, η οποία να καθορίζει το όριο ιδιοκτησίας πέραν του οποίου κάθε συμμετοχή πρέπει να γνωστοποιείται.

Δεν υπάρχουν όροι που επιβάλλονται από την ιδρυτική πράξη, το Καταστατικό, τη διοικητική πράξη σύστασης ή τον εσωτερικό κανονισμό της Εταιρείας και οι οποίοι διέπουν τις μεταβολές στο επίπεδο του κεφαλαίου, που να είναι αυστηρότεροι απ' ότι απαιτεί η σχετική ισχύουσα νομοθεσία.

3.20 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ Ή ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΕΡΔΩΝ

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι δεν υφίσταται οποιαδήποτε ανακοίνωση πρόβλεψης ή εκτίμησης κερδών για την τρέχουσα ή για τις επόμενες χρήσεις.

4 ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ

4.1 ΊΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΧΡΕΟΣ - ΕΠΑΡΚΕΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΙΝΗΣΗΣ

4.1.1 Δήλωση για την Επάρκεια του Κεφαλαίου Κίνησης

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι το κεφάλαιο κίνησης του Ομίλου για τους επόμενους 12 μήνες επαρκεί για τις τρέχουσες δραστηριότητές του.

Σημειώνεται ότι συντάχθηκε Έκθεση Διασφάλισης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή επί της Δήλωσης Επάρκειας Κεφαλαίου Κίνησης της Διοίκησης του Ομίλου για τους επόμενους 12 μήνες, η οποία διενεργήθηκε βάσει του Διεθνούς Προτύπου Ανάθεσης Εργασιών Διασφάλισης 3000 «Εργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης». Η ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε., όπως περιγράφεται στην από 05.07.2019 έκθεσή της, από την εξέταση των στοιχείων που της παρασχέθηκαν εκφράζει το συμπέρασμα ότι με βάση την εξέταση των στοιχείων που της παρασχέθηκαν για την υποστήριξη των παραδοχών και, συνεπώς, της επάρκειας κεφαλαίου κίνησης, η Διοίκηση εύλογα δηλώνει ότι το κεφάλαιο κίνησης του Ομίλου για τους επόμενους δώδεκα (12) μήνες επαρκεί για να χρηματοδοτήσει τις τρέχουσες δραστηριότητές του.

Η Έκθεση Διασφάλισης είναι διαθέσιμη στο επενδυτικό κοινό (βλέπε και ενότητα 3.3 «ΕΓΓΡΑΦΑ ΣΤΗ ΔΙΑΘΕΣΗ ΤΟΥ ΚΟΙΝΟΥ» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου), κατόπιν σχετικής συναίνεσης της εν λόγω ελεγκτικής εταιρείας.

4.1.2 Κεφαλαιακή Διάρθρωση και Συνολικό Καθαρό Χρηματοοικονομικό Χρέος την 31.12.2018 και την 07.05.2019

Η κεφαλαιακή διάρθρωση της Εταιρείας και οι καθαρές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας κατά την 31.12.2018, α) με βάση τις δημοσιευμένες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2018, και β) κατά την 07.05.2019 (Ημερομηνία απόκτησης των Θυγατρικών), λαμβάνοντας υπόψη τις εξαγορές των Θυγατρικών εταιρειών και την άντληση νέων δανειακών κεφαλαίων ποσού € 36,3 εκατ. (βλέπε ενότητα 3.6.16.1 «Δανειακές συμβάσεις»), αναλύονται ως ακολούθως:

Κεφαλαιακή Διάρθρωση Εταιρείας ⁽¹⁾			
<i>(ποσά σε χιλ. €)*</i>	31.12.2018 ⁽²⁾	Κίνηση 01.01. -07.05.2019 ⁽³⁾	07.05.2019 ⁽³⁾
ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Τραπεζικών Υποχρεώσεων	1.040,3	852,9	1.893,2
<i>Βραχυπρόθεσμα Δάνεια με Εγγυήσεις (Guaranteed)</i>	0,0	0,0	0,0

Κεφαλαιακή Διάρθρωση Εταιρείας⁽¹⁾			
<i>(ποσά σε χιλ. €)*</i>	31.12.2018⁽²⁾	Κίνηση 01.01. -07.05.2019⁽³⁾	07.05.2019⁽³⁾
<i>Βραχυπρόθεσμα Δάνεια με Εξασφαλίσεις (Secured)⁽⁴⁾</i>	1.040,3	852,9	1.893,2
<i>Βραχυπρόθεσμα Δάνεια χωρίς Εγγυήσεις και Εξασφαλίσεις</i>	0,0	0,0	0,0
ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Τραπεζικών Υποχρεώσεων	32.175,5	47.998,8	80.174,3
<i>Μακροπρόθεσμα Δάνεια με Εγγυήσεις (Guaranteed)</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Μακροπρόθεσμα Δάνεια με Εξασφαλίσεις (Secured)⁽⁴⁾</i>	32.175,5	47.998,8	80.174,3
<i>Μακροπρόθεσμα Δάνεια χωρίς Εγγυήσεις και Εξασφαλίσεις</i>	0,0	0,0	0,0
Ίδια Κεφάλαια Ομίλου			
Μετοχικό Κεφάλαιο	40.345,3		40.345,3
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	7.387,9		7.387,9
Αποθεματικά	37.848,4		37.848,4
(Ζημίες) / Κέρδη εις νέο ⁽⁵⁾	(2.936,3)		(2.936,3)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	82.645,2		82.645,2

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

(1) Για πληροφορίες σχετικά με τις παρασχεθείσες εγγυήσεις και εμπράγματα εξασφαλίσεις κατά την 31.12.2018 των τραπεζικών υποχρεώσεων, βλέπε σημείωση 16 «Δανειακές Υποχρεώσεις» των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2018 και κατά την 07.05.2019 την ενότητα 3.6.16.1 «Δανειακές συμβάσεις» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου

(2) Πηγή: Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2018 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

(3) Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, για τα οποία έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε., σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400.

(4) Αφορά το κονδύλι «Συνολική Τραπεζική Υποχρέωση» στις Μακροπρόθεσμες και Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις, αντίστοιχα.

(5) Στις «(Ζημίες) / Κέρδη εις νέο» δεν έχουν συμπεριληφθεί τα αποτελέσματα της περιόδου 01.01.-07.05.2019.

Καθαρό Συνολικό Χρηματοοικονομικό Χρέος ⁽¹⁾			
<i>(ποσά σε χιλ. €)*</i>	31.12.2018	Κίνηση 01.01.-07.05.2019	07.05.2019
A. Καταθέσεις όψεως και ταμειακά διαθέσιμα	3.586,5	2.539,7	6.126,3
B. Καταθέσεις προθεσμίας	0,0	0,0	0,0
Γ. Χρεόγραφα	0,0	0,0	0,0
Δ. Ρευστότητα (A + B + Γ)	3.586,5	2.539,7	6.126,3
E. Βραχυπρόθεσμες Χρηματοοικονομικές Απαιτήσεις⁽²⁾	0,0	0,0	0,0
ΣΤ. Βραχυπρόθεσμες Τραπεζικές Υποχρεώσεις	0,0	0,0	0,0
Z. Βραχυπρόθεσμο Μέρος Μακροπροθέσμων Τραπεζικών Υποχρεώσεων	1.040,3	852,9	1.893,2
H. Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις	-	-	-
Θ. Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Χρηματοοικονομικών Υποχρεώσεων (ΣΤ + Z+H) ⁽²⁾	1.040,3	852,9	1.893,2
I. Καθαρό Βραχυπρόθεσμο Χρέος (Θ - Δ - E)	-2.546,2	-1.686,8	-4.233,0
K. Μακροπρόθεσμες Τραπεζικές Υποχρεώσεις	19.118,8	-213,5	18.905,3
Λ. Ομολογιακά δάνεια	13.056,8	48.212,2	61.269,0
M. Λοιπές Μακροπρόθεσμες Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις	-	-	-
N. Σύνολο Μακροπρόθεσμων Χρηματοοικονομικών Υποχρεώσεων (K+Λ+M)	32.175,5	47.998,8	80.174,3
Ξ. Καθαρό Συνολικό Χρηματοοικονομικό Χρέος (I + N)	29.629,3	46.312,0	75.941,3

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

(1) Στις καταθέσεις όψεως και ταμειακά διαθέσιμα περιλαμβάνονται δεσμευμένες καταθέσεις ποσού €620,30 χιλ. την 31.12.2018 και €2.164,62 χιλ. την 07.05.2019.

(2) Για πληροφορίες σχετικά με τις παρασχεθείσες εγγυήσεις και εμπράγματα εξασφαλίσεις κατά την 31.12.2018 των τραπεζικών υποχρεώσεων, βλέπε σημείωση 16 «Δανειακές Υποχρεώσεις» των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2018 και κατά την 07.05.2019 την ενότητα 3.6.16.1 «Δανειακές συμβάσεις» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία.

Το Καθαρό Συνολικό Χρηματοοικονομικό Χρέος της Εταιρείας, την 31.12.2018 και κατά την 07.05.2019, ανέρχεται σε € 29.629,3 χιλ. και € 75.941,3 χιλ., αντίστοιχα.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι δεν έχει επέλθει καμία σημαντική αλλαγή στην κεφαλαιακή διάρθρωση και στο συνολικό καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος της Εταιρείας από την 08.05.2019 έως και την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, πλην του κατωτέρω:

- Της έκδοσης επιπλέον ομολογιών συνολικού ύψους € 6.180 χιλ. στο πλαίσιο του από 22.02.2019 Προγράμματος, μετά των Συμβάσεων ορισμού Διαχειριστή Πληρωμών και

Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, Καλύψεως και Πρωτογενούς Διαθέσεως και Μεταβιβάσεως Ομολογιών, κοινό εμπραγμάτως εξασφαλισμένο ομολογιακό δάνειο συνολικού ποσού έως € 26,0 εκατ. (Για περισσότερες πληροφορίες και ενότητα 3.6.16.1 «Δανειακές συμβάσεις» του παρόντος Ενημερωτικού).

Σχετικά με τις βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες δανειακές συμβάσεις βλέπε και ενότητα 3.6.16.1 «Δανειακές συμβάσεις» του παρόντος Ενημερωτικού.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να επηρεαστεί ουσιωδώς το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος του Ομίλου από ενδεχόμενες υποχρεώσεις. Σημειώνεται ότι δεν υπάρχουν διοικητικές, δικαστικές ή διαιτητικές διαδικασίες κατά της Εταιρείας ή/και των εταιρειών του Ομίλου, που να μπορούν να έχουν σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας και του Ομίλου (για περισσότερες πληροφορίες βλέπε ενότητα 3.6.17 «Δικαστικές και Διαιτητικές Διαδικασίες» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου). Επιπλέον, αναφορικά με τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις της Εταιρείας βλέπε ενότητα 3.2 «ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε., σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, όπως περιγράφονται στην από 12.07.2019 έκθεσή τους προσυμφωνημένων διαδικασιών.

4.2 ΛΟΓΟΙ ΤΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΚΑΙ ΧΡΗΣΗ ΤΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

Τα κεφάλαια που δύναται να αντληθούν από την παρούσα Αύξηση, υπό την παραδοχή της πλήρους κάλυψης, και μετά την αφαίρεση των εκτιμώμενων εξόδων έκδοσης ποσού € 0,42 εκατ., εκτιμάται ότι θα ανέλθουν στο ποσό των € 22,4 εκατ.

Η Εταιρεία σκοπεύει να επενδύσει σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει, και σύμφωνα με την επενδυτική πολιτική και στρατηγική της, το σύνολο των καθαρών κεφαλαίων που θα αντληθούν από την Αύξηση, μείον ποσού € 1 εκατ. που θα διατεθεί ως κεφάλαιο κίνησης και για κάλυψη των σχετικών εξόδων για τις νέες επενδύσεις.

Θεμελιώδης επενδυτικός στόχος της Εταιρείας, όσον αφορά την Αύξηση αλλά και γενικότερα, είναι η δημιουργία μακροπρόθεσμης αξίας για τους μετόχους της, μέσα από την κύρια δραστηριότητά της δηλαδή τις επενδύσεις σε εμπορικά κυρίως ακίνητα όπως κτίρια γραφείων, εμπορικά καταστήματα, αποθηκευτικούς και βιομηχανικούς χώρους, τουριστικά ακίνητα κ.ά. σε γεωγραφικές περιοχές υψηλής εμπορικότητας και προβολής.

Σε κάθε περίπτωση, η Εταιρεία, στο πλαίσιο της επενδυτικής πολιτικής και στρατηγικής της, προτίθεται, μεταξύ άλλων, να προβεί στην απόκτηση τεσσάρων ακινήτων ιδιοκτησίας εταιρειών του Ομίλου της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, για την οποία παρείχε ειδική έγκριση η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 28 παρ. 4(β) του Ν.2778/1999 (βλέπε και ενότητα 3.6.9 «Σκοπούμενες Επενδύσεις» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου). Τα εν λόγω ακίνητα είναι τα ακόλουθα:

- Εμπορικό ακίνητο στη διασταύρωση των οδών Γρηγορίου Λαμπράκη αρ. 16 και Αγγέλου Μεταξά στη Γλυφάδα Αττικής, συνολικής επιφανείας 207,0 τ.μ., έναντι συνολικού τιμήματος € 1.905 χιλ.
- Εμπορικό ακίνητο στη διασταύρωση των οδών Γρηγορίου Λαμπράκη αρ. 19 και Αγγέλου Μεταξά αρ. 18 στη Γλυφάδα Αττικής, έναντι συνολικού τιμήματος € 5.630 χιλ.
- Εμπορικό ακίνητο επί της οδού Σωτήρος Διός αρ. 29 στον Πειραιά, έναντι συνολικού τιμήματος € 1.465 χιλ.
- Εμπορικό ακίνητο και ειδικότερα γραφείο β' ορόφου μαζί με 10 θέσεις στάθμευσης στο δεύτερο υπόγειο, σε κτιριακό συγκρότημα στη διασταύρωση Λεωφόρου Κηφισίας αρ. 49 και Ζηρίδη στο Μαρούσι, έναντι συνολικού τιμήματος € 2.300 χιλ.

Πέραν των ανωτέρω, συγκεκριμένες επενδύσεις δεν έχουν ακόμη πλήρως προσδιορισθεί και ως εκ τούτου δεν είναι δυνατόν να παρατεθούν λεπτομερώς στον παρόν Ενημερωτικό Δελτίο. Σε κάθε περίπτωση, η Εταιρεία προτίθεται να επενδύσει το συντομότερο δυνατόν τα καθαρά κεφάλαια που θα αντληθούν από την παρούσα αύξηση και, πάντως, εντός δεκαοκτώ μηνών από την πιστοποίηση της Αύξησης από το Δ.Σ. της Εταιρείας.

Σε περίπτωση που τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια που θα προκύψουν από την παρούσα Αύξηση είναι χαμηλότερα από το μέγιστο ποσό των € 22,8 εκατ., η Εταιρεία θα προβεί σε αξιοποίηση κατάλληλων επενδυτικών ευκαιριών που πληρούν τα ποιοτικά κριτήρια που έχει θέσει σύμφωνα με την ισχύουσα επενδυτική πολιτική και στρατηγική της και σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2778/1999 κάνοντας χρήση έως και του συνολικού κεφαλαίου που θα έχει αντληθεί από την παρούσα Αύξηση μείον ποσού € 1 εκατ. που θα διατεθεί ως κεφάλαιο κίνησης. Σε περίπτωση που τα αντληθέντα κεφάλαια δεν επαρκούν για την απόκτηση των τεσσάρων ακινήτων ιδιοκτησίας εταιρειών του Ομίλου της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ (βλ. ανωτέρω), η επένδυση θα χρηματοδοτηθεί από υφιστάμενες γραμμές χρηματοδότησης, καθώς και από νέο τραπεζικό δανεισμό. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δηλώνει ότι τα κεφάλαια που θα αντληθούν από την παρούσα Αύξηση θα διατηρούνται, μέχρι την εκταμίευσή τους για τους ως άνω σκοπούς, σε καταθετικούς τραπεζικούς λογαριασμούς.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δεσμεύεται να ενημερώνει την Ε.Χ.Α.Ε. καθώς και την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, σύμφωνα με τα άρθρα 4.1.2 και 4.1.3.9 του Κανονισμού του Χ.Α. καθώς και τις αποφάσεις 25/17.07.2008 του Δ.Σ. του Χ.Α. και 8/754/14.4.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν, σχετικά με τη διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων. Η ενημέρωση του επενδυτικού κοινού για τη διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων γίνεται μέσω της ηλεκτρονικής σελίδας της Ε.Χ.Α.Ε., της Εταιρείας και του Ημερησίου Δελτίου Τιμών του Χ.Α.

Επιπλέον, η Διοίκηση της Εταιρείας δεσμεύεται ότι, θα προβαίνει σε δημοσιοποίηση των προνομιακών πληροφοριών που σχετίζονται με τη διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων σύμφωνα με τον Κανονισμό (Ε/Ε) 596/2014, με τις διατάξεις του Ν. 4443/2016 και τις λοιπές εφαρμοστέες νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις.

Κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου η Διοίκηση του Ομίλου δηλώνει ότι η Εταιρεία και οι θυγατρικές της δεν έχουν συνάψει ουδεμία νομικά δεσμευτική συμφωνία για την υλοποίηση επενδύσεων. Επίσης η Εταιρεία δεν έχει αναλάβει καμία ισχυρή δέσμευση για

την υλοποίηση τρεχουσών και μελλοντικών επενδύσεων, ήτοι ενσώματες ή ασώματες ακινητοποιήσεις, εξαγορές εταιρειών, ακινήτων και μετοχικές συμμετοχές, με εξαίρεση την αναφερόμενη στην ενότητα 3.6.9 «Σκοπούμενες Επενδύσεις» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, η οποία θα καλυφθεί από τα αντληθέντα κεφάλαια.

4.3 ΌΡΟΙ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Η από 09.05.2019 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε, μεταξύ άλλων, την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με σκοπό την άντληση κεφαλαίων ύψους μέχρι ποσού € 22.783.243,20, μέσω της έκδοσης μέχρι 28.479.054 νέων κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστης (οι «Νέες Μετοχές») και με τιμή διάθεσης € 0,80 (η «Τιμή Διάθεσης») ανά νέα μετοχή, με καταβολή μετρητών και με παροχή δικαιώματος προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων της, σε αναλογία 6 νέες για κάθε 17 παλαιές μετοχές (η «Αύξηση»). Η υπέρ το άρτιο διαφορά μέχρι ποσό € 8.543.716,20 θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά από Έκδοση Μετοχών υπέρ το Άρτιο».

Την 16.07.2019 καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ., με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1793786, η με αριθμό 74995/16.07.2019 απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης & Επενδύσεων — Γεν. Γραμματεία Εμπορίου & Προστασίας Καταναλωτή -Γενική Δ/νση Αγοράς - Δ/νση Εταιρειών - Τμήμα Εποπτείας Εισηγμένων Α.Ε. & Αθλητικών Α.Ε. (υπ' αριθμ. πρωτ. 75025/16.07.2019 ανακοίνωση Γ.Ε.ΜΗ.) με την οποία εγκρίθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με μετρητά και η σχετική τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας, σύμφωνα με την από 09.05.2019 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της.

Επίσης, η Γενική Συνέλευση αποφάσισε: (α) να δοθεί η δυνατότητα στους μετόχους, εφ' όσον το επιθυμούν, να προκαταβάλουν στον ειδικό λογαριασμό της αύξησης το ποσό που αναλογεί στο ποσοστό συμμετοχής τους στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, μετά την έγκριση της Αύξησης από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και την καταχώριση της έγκρισης στο Γ.Ε.ΜΗ., καθώς και (β) το εν λόγω ποσό να μπορεί να χρησιμοποιηθεί πριν την ολοκλήρωση της Αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου για την πραγματοποίηση επενδύσεων, μεταξύ άλλων και για την απόκτηση των ακινήτων που αναφέρονται στο δεύτερο θέμα της ημερήσιας διάταξης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης. Τα δικαιώματα προτίμησης είναι μεταβιβάσιμα και θα τυγχάνουν διαπραγμάτευσης στο Χρηματιστήριο Αθηνών από την ημερομηνία έναρξης της περιόδου άσκησης μέχρι και τρεις (3) εργάσιμες ημέρες πριν από τη λήξη της περιόδου άσκησης τους.

Δικαίωμα προτίμησης στην Αύξηση έχουν:

- (i) όλοι οι κάτοχοι υφιστάμενων κοινών μετοχών της Εταιρείας, κατά την οικεία ημερομηνία προσδιορισμού των δικαιούχων (record date), η οποία θα προσδιοριστεί και ανακοινωθεί από το Δ.Σ., σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στον Κανονισμό του Χρηματιστηρίου Αθηνών, και
- (ii) όσοι αποκτήσουν δικαιώματα προτίμησης κατά την περίοδο διαπραγμάτευσής τους στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Στην περίπτωση που μετά την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης παραμείνουν αδιάθετες Νέες Μετοχές (οι «Αδιάθετες Μετοχές») παρέχεται στους ασκήσαντες πλήρως τα δικαιώματα προτίμησής τους (οι «Δικαιούχοι»), δικαίωμα προεγγραφής για την απόκτηση μίας Αδιάθετης Μετοχής για κάθε μία αναληφθείσα Νέα Μετοχή στην Τιμή Διάθεσης (η «Προεγγραφή» ή το «Δικαίωμα Προεγγραφής»). Η αίτηση Προεγγραφής θα υποβάλλεται ταυτόχρονα με την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης. Εάν ο αριθμός των Αδιάθετων Μετοχών δεν επαρκεί για την πλήρη ικανοποίηση της ζήτησης από τους Δικαιούχους, τότε αυτοί θα ικανοποιηθούν αναλογικά με βάση τον αριθμό των Αδιάθετων Μετοχών που θα έχουν ζητήσει και μέχρι την πλήρη εξάντληση της ζήτησης. Εφόσον, μετά τα ανωτέρω, υπολείπονται Αδιάθετες Μετοχές, το Διοικητικό Συμβούλιο δικαιούται να τις διαθέσει κατά την κρίση του, όπως ορίζει το άρθρο 26 παρ. 4 του Ν. 4548/2018. Σε κάθε περίπτωση, αν η κάλυψη του μετοχικού κεφαλαίου δεν είναι πλήρης, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα αυξηθεί μέχρι το ποσό της τελικής κάλυψης, κατ' άρθρο 28 παρ. 2 Ν. 4548/2018.

Τα Δικαιώματα Προεγγραφής δεν είναι μεταβιβάσιμα και δεν θα τυγχάνουν διαπραγμάτευσης στο Χρηματιστήριο Αθηνών ή σε άλλη οργανωμένη αγορά. Τα Δικαιώματα Προεγγραφής θα ασκούνται κατά την περίοδο άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης (βλέπε κατωτέρω ενότητα 4.4 «ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΣΚΗΣΗΣ ΤΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΠΡΟΕΓΓΡΑΦΗΣ» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Η καταβολή της Αύξησης πρέπει να πραγματοποιηθεί εντός τεσσάρων (4) μηνών από την ημερομηνία καταχώρισης της απόφασης της Ε.Γ.Σ. της 09.05.2019 στο Γ.Ε.ΜΗ., ήτοι έως την 16.11.2019.

Επίσης, η Ε.Γ.Σ. της 09.05.2019 των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε την τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της σχετικά με το μετοχικό της κεφάλαιο, όπως αυτό θα διαμορφωθεί μετά την ολοκλήρωση της παρούσας Αύξησης.

Η Τιμή Διάθεσης των Νέων Μετοχών δύναται να είναι ανώτερη της χρηματιστηριακής τιμής της μετοχής της Εταιρείας κατά το χρόνο αποκοπής του δικαιώματος προτίμησης ή άλλο κρίσιμο κατά τις ισχύουσες διατάξεις χρόνο.

Η Ε.Γ.Σ. της 09.05.2019 εξουσιοδότησε το Διοικητικό Συμβούλιο για την περαιτέρω εξειδίκευση και την οριστικοποίηση των λοιπών όρων της Αύξησης, καθώς και για τον καθορισμό της προθεσμίας καταβολής της Αύξησης εντός των χρονικών ορίων του άρθρου 20 του Ν. 4548/2018, την διεκπεραίωση των απαιτούμενων ενεργειών για την εισαγωγή των νέων μετοχών προς διαπραγμάτευση στο Χ.Α. και, γενικά, να προβεί σε οποιαδήποτε ενέργεια, προς υλοποίηση των αποφάσεων της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης επί του παρόντος θέματος και την ολοκλήρωση της Αύξησης.

4.3.1 Γενικά στοιχεία έκδοσης

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται συνοπτικά στοιχεία για τον αριθμό των κοινών μετοχών, πριν και μετά την παρούσα Αύξηση, υπό την παραδοχή της πλήρους κάλυψης:

ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ		
ΑΡΙΘΜΟΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΚΟΙΝΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ	80.690.653	κοινές ονομαστικές
ΕΚΔΟΣΗ ΝΕΩΝ ΚΟΙΝΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ		
Με καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών κοινών μετόχων σε αναλογία 6 νέες για κάθε 17 παλαιές	28.479.054	κοινές ονομαστικές
ΣΥΝΟΛΟ ΚΟΙΝΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ	109.169.707	κοινές ονομαστικές
Ονομαστική Αξία Κοινής Μετοχής	€ 0,50	
ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	€0,80	
ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ⁽¹⁾	€ 22.783.243,20	

(1) Με την παραδοχή της πλήρους κάλυψης της παρούσας αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου.

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία.

Μετά την ολοκλήρωση της παρούσας Αύξησης, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, υπό την παραδοχή της πλήρους κάλυψης, θα ανέρχεται σε € 54.584.853,50 και θα διαιρείται σε 109.169.707 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50 η κάθε μία.

Η απόφαση της Ε.Γ.Σ. της 09.05.2019 για την παρούσα Αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της και τη σχετική τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της, μαζί με αντίγραφο του κωδικοποιημένου Καταστατικού της Εταιρείας υποβλήθηκαν στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και έλαβαν την απαιτούμενη από το Ν. 2778/1999 άδεια, καθώς επίσης καταχωρήθηκαν στο Γ.Ε.ΜΗ.

Οι Νέες Μετοχές που θα προκύψουν από την παραπάνω Αύξηση θα έχουν δικαίωμα λήψης μερίσματος (περιλαμβανομένων τυχόν προμερισμάτων) από την τρέχουσα διαχειριστική χρήση και εφεξής (βλέπε και ενότητα 3.13 «ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΣΕ ΘΕΜΑΤΑ ΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Η Εταιρεία δηλώνει ότι τήρησε όλες τις νόμιμες διαδικασίες ως προς τη σύγκληση και διεξαγωγή της Ε.Γ.Σ. της 09.05.2019, η οποία, μεταξύ άλλων, αποφάσισε την παρούσα Αύξηση και δεσμεύεται δε, ότι θα τηρήσει τις νόμιμες διαδικασίες αναφορικά με την παρούσα Αύξηση, καθώς και ότι για κάθε επιπρόσθετη σχετική πληροφορία θα ενημερώνει το επενδυτικό κοινό, την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Δ.Σ. του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Η προσαρμογή της τιμής των μετοχών της Εταιρείας, συνεπεία της αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου, θα πραγματοποιηθεί ταυτόχρονα με την αποκοπή του δικαιώματος προτίμησης σύμφωνα με το άρθρο 2.6.3 του Κανονισμού του Χ.Α., σε συνδυασμό με την απόφαση 26/17.07.2008 του Δ.Σ. του Χ.Α., όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

4.3.2 Δηλώσεις Βασικών Μετόχων

Κατά την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας την 09.05.2019, οι βασικοί μέτοχοι δήλωσαν τα εξής:

- Η Wert Red S.à.r.l., δήλωσε ότι, προτίθεται να ασκήσει πλήρως τα δικαιώματα προτίμησης που αναλογούν στο ποσοστό συμμετοχής της στην Εταιρεία καθώς και να προεγγραφεί πλήρως για τυχόν αδιάθετες μετοχές που θα απομείνουν μετά την λήξη

της προθεσμίας για την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης των παλαιών μετόχων. Περαιτέρω, δήλωσε ότι προτίθεται να διατηρήσει το ποσοστό συμμετοχής της στην Εταιρεία έως την ολοκλήρωση της Αύξησης και την εισαγωγή των νέων μετοχών στο Χ.Α., ενώ επιφυλάσσεται του δικαιώματός της να διαθέσει μετοχές κατά το χρονικό διάστημα των έξι (6) μηνών μετά την έναρξη διαπραγματεύσεως των νέων μετοχών.

- Η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ δήλωσε ότι προτίθεται να ασκήσει πλήρως τα δικαιώματα προτίμησης που αναλογούν στο ποσοστό συμμετοχής της στην Εταιρεία. Περαιτέρω, δήλωσε ότι προτίθεται να διατηρήσει το ποσοστό συμμετοχής της στην Εταιρεία έως την ολοκλήρωση της Αύξησης και την εισαγωγή των νέων μετοχών στο Χ.Α., ενώ δεν δεσμεύεται να διατηρήσει το ποσοστό συμμετοχής της, όπως αυτό θα έχει διαμορφωθεί μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης, για το χρονικό διάστημα των έξι (6) μηνών μετά την έναρξη διαπραγματεύσεως των νέων μετοχών.

4.4 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΣΚΗΣΗΣ ΤΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΠΡΟΕΓΓΡΑΦΗΣ

4.4.1 Αποκοπή δικαιώματος

Σύμφωνα με την απόφαση της Ε.Γ.Σ. της 09.05.2019, το Διοικητικό Συμβούλιο έχει εξουσιοδοτηθεί, μεταξύ άλλων, να ορίσει την ημερομηνία αποκοπής του δικαιώματος προτίμησης, την ημερομηνία έναρξης και λήξης της προθεσμίας καταβολής της Αύξησης και της περιόδου άσκησης του δικαιώματος προτίμησης και εν γένει να προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για την υλοποίηση της Αύξησης και την εισαγωγή των Νέων Μετοχών στο Χ.Α.

4.4.2 Διαδικασία άσκησης δικαιώματος προτίμησης

Η χρονική περίοδος άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης, σύμφωνα με την Ε.Γ.Σ. της 09.05.2019 και το άρθρο 26 παρ. 2 του Ν. 4548/2018, ορίζεται σε δεκατέσσερις (14) ημέρες, δυνάμει να παραταθεί με νεότερη απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με την επιφύλαξη τήρησης της προθεσμίας καταβολής της αύξησης του κεφαλαίου.

Η προθεσμία για την κάλυψη της Αύξησης ορίζεται σε τέσσερις (4) μήνες από την ημερομηνία καταχώρισης της απόφασης της Ε.Γ.Σ. της 09.05.2019 στο ΓΕ.Μ.Η., ήτοι έως την 16.11.2019.

Δικαίωμα προτίμησης για την απόκτηση των Νέων Μετοχών στην Αύξηση έχουν:

- α) όλοι οι κάτοχοι υφιστάμενων κοινών μετοχών της Εταιρείας, οι οποίοι κατ' άρθρο 5.2 παρ. 1 του Κανονισμού του Χ.Α. θα είναι εγγεγραμμένοι στα αρχεία του Συστήματος Άυλων Τίτλων (Σ.Α.Τ.) κατά την ημερομηνία προσδιορισμού δικαιούχων (record date), η οποία ορίζεται από τις διατάξεις του Κανονισμού του Χ.Α., ως η πρώτη εργάσιμη ημέρα μετά την ημερομηνία αποκοπής του δικαιώματος προτίμησης, όπως αυτή θα καθοριστεί και θα ανακοινωθεί από το Δ.Σ. της Εταιρείας και εφόσον διατηρούν τα δικαιώματα αυτά κατά το χρόνο άσκησής τους, και
- β) όσοι αποκτήσουν δικαιώματα προτίμησης κατά την περίοδο διαπραγματεύσεώς τους στο Χ.Α.

Η έναρξη άσκησης του δικαιώματος προτίμησης θα πραγματοποιηθεί κατά τα προβλεπόμενα από τον Κανονισμό του Χ.Α. εντός οκτώ (8) εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία προσδιορισμού των δικαιούχων (record date). Η έναρξη και η λήξη της περιόδου άσκησης του δικαιώματος προτίμησης θα ορισθεί από το Δ.Σ. της Εταιρείας και θα δημοσιευθεί στο Ημερήσιο Δελτίο Τιμών του Χ.Α, στην ιστοσελίδα του Χ.Α. και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας.

Τα δικαιώματα προτίμησης είναι ελεύθερα μεταβιβάσιμα και θα διαπραγματεύονται στο Χ.Α. από την ημερομηνία έναρξης της περιόδου άσκησης, μέχρι και τρεις (3) εργάσιμες ημέρες πριν από τη λήξη της περιόδου άσκησής τους.

Τα δικαιώματα προτίμησης θα μπορούν να ασκηθούν κατά τις εργάσιμες ημέρες και ώρες μέσω των καταστημάτων της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ (για τους μετόχους που δεν επιθυμούν να τα ασκήσουν μέσω των χειριστών τους), καθώς και μέσω των χειριστών των λογαριασμών αξιών των μετόχων (Α.Ε.Π.Ε.Υ. ή θεματοφυλακή τράπεζας).

Για την άσκηση δικαιωμάτων προτίμησης, οι δικαιούχοι που θα επιλέξουν να εγγραφούν μέσω των καταστημάτων της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ θα προσκομίζουν τη Βεβαίωση Δέσμευσης Δικαιωμάτων της ΕΛ.Κ.Α.Τ. Για την έκδοση της βεβαίωσης αυτής θα απευθυνθούν: i) στο χειριστή του λογαριασμού αξιών τους (Α.Ε.Π.Ε.Υ. ή θεματοφυλακή τράπεζας), υπό την προϋπόθεση ότι οι μετοχές τους δεν είναι καταχωρισμένες σε ειδικό λογαριασμό στο Σ.Α.Τ., και ii) στην ΕΛ.Κ.Α.Τ. αν οι μετοχές τους είναι καταχωρισμένες σε ειδικό λογαριασμό στο Σ.Α.Τ.

Επιπρόσθετα, για την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης, οι κάτοχοί τους θα προσκομίζουν στα καταστήματα της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ την αστυνομική τους ταυτότητα, τον αριθμό του φορολογικού τους μητρώου, καθώς και την Εκτύπωση Στοιχείων Μεριδας & Λογαριασμού στο Σ.Α.Τ. Επισημαίνεται ότι οι κάτοχοι δικαιωμάτων προτίμησης κατά την άσκηση των δικαιωμάτων τους θα πρέπει να δηλώσουν επίσης: i) τον αριθμό μερίδας επενδυτή Σ.Α.Τ. ii) τον αριθμό λογαριασμού αξιών στο Σ.Α.Τ. iii) τον εξουσιοδοτημένο χειριστή του λογαριασμού αξιών, στον οποίο επιθυμούν να καταχωριθούν οι μετοχές τους. Τέλος θα πρέπει να καταβάλουν τοις μετρητοίς, σε ειδικό τραπεζικό λογαριασμό που θα ανοιχθεί για την Αύξηση αυτή, το συνολικό αντίτιμο των Νέων Μετοχών που αντιστοιχούν στο ασκούμενο δικαίωμα προτίμησης τους.

Η καταβολή θα γίνεται είτε με κατάθεση μετρητών στον ειδικό τραπεζικό λογαριασμό που θα έχει ανοιχθεί ειδικά για την Αύξηση αυτή, είτε με χρέωση λογαριασμού καταθέσεων που τυχόν τηρεί ο επενδυτής κατά ποσό ίσο με το συνολικό αντίτιμο των Νέων Μετοχών που αντιστοιχούν στα ασκούμενα δικαιώματα προτίμησης και εν συνεχεία ισόποση πίστωση του ανωτέρω ειδικού λογαριασμού της Αύξησης.

Οι επενδυτές που επιθυμούν να ασκήσουν τα δικαιώματά τους μέσω των χειριστών τους θα αιτούνται την άσκηση των δικαιωμάτων τους από το χειριστή τους. Οι χειριστές θα πρέπει να εξουσιοδοτηθούν από τους επενδυτές και να προβούν σε αντίστοιχες με τις παραπάνω ενέργειες για την προσήκουσα άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης των πελατών τους.

Κλάσματα Νέων Μετοχών δεν θα εκδοθούν, προς τούτο και η σύσταση προς τους μετόχους όπως συγκεντρώσουν αριθμό υφιστάμενων δικαιωμάτων προτίμησης που κατά την εξάσκηση τους να παράγουν ακέραιο αριθμό Νέων Μετοχών.

Ο μέγιστος αριθμός Νέων Μετοχών για τις οποίες μπορεί να εγγραφεί ένας κάτοχος δικαιωμάτων προτίμησης είναι άμεση συνάρτηση του αριθμού των δικαιωμάτων προτίμησης που κατέχει.

Ενδεικτικά σημειώνεται ότι μέτοχος κάτοχος 17 υφιστάμενων μετοχών δικαιούται να εγγραφεί για 6 Νέες Μετοχές καταβάλλοντας το ποσό των € 4,80.

Ενδεικτικά σημειώνεται ότι μέτοχος κάτοχος 100 υφιστάμενων μετοχών δικαιούται να εγγραφεί για 35 Νέες Μετοχές καταβάλλοντας το ποσό των € 28.

Εάν διαπιστωθούν περισσότερες της μίας εγγραφής για Νέες Μετοχές, των ιδίων φυσικών ή νομικών προσώπων με βάση τα στοιχεία Σ.Α.Τ., το σύνολο των εν λόγω εγγραφών θα αντιμετωπίζεται ως ενιαία εγγραφή.

Μετά την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησής τους οι εγγραφόμενοι θα λαμβάνουν σχετική απόδειξη, η οποία δεν αποτελεί προσωρινό τίτλο και δεν είναι διαπραγματεύσιμη ή μεταβιβάσιμη.

Τα δικαιώματα προτίμησης τα οποία δεν θα ασκηθούν μέχρι τη λήξη της περιόδου άσκησής τους αποσβέννυνται και παύουν να ισχύουν αυτοδικαίως.

Οι επενδυτές που ασκούν δικαιώματα προτίμησης δεν επιβαρύνονται με κόστη εκκαθάρισης και πίστωσης των Νέων Μετοχών τους. Για την αγορά δικαιωμάτων προτίμησης ο αγοραστής επιβαρύνεται με τα προβλεπόμενα έξοδα που έχει συμφωνήσει με την Α.Ε.Π.Ε.Υ. ή την τράπεζα με την οποία συνεργάζεται, καθώς και με τις χρεώσεις (μεταβιβαστικά) που ισχύουν από την ΕΛ.Κ.Α.Τ.

Η Εταιρεία θα εκδώσει ανακοίνωση μέσω του Χ.Α. για την έκβαση της Αύξησης με Δημόσια Προσφορά και την ύπαρξη και τον τρόπο διάθεσης τυχόν Αδιάθετων Μετοχών εντός τριών (3) εργάσιμων ημερών από τη λήξη της περιόδου άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης.

Σημειώνεται ότι μετά την πιστοποίηση καταβολής της παρούσας Αύξησης από το Δ.Σ. της Εταιρείας και τη σχετική καταχώριση των εγκριτικών αποφάσεων από τις αρμόδιες αρχές, δεν είναι δυνατή η ανάκλησή της για οποιονδήποτε λόγο.

Οι Νέες Μετοχές θα αποδοθούν στους δικαιούχους σε άυλη μορφή με πίστωση στη Μεριδα και στο Λογαριασμό Αξιών στο Σ.Α.Τ., που έχει δηλωθεί από τους δικαιούχους.

Η τυχόν κατανομή των Νέων Μετοχών στους επενδυτές δεν εξαρτάται από την τράπεζα/Α.Ε.Π.Ε.Υ. μέσω της οποίας θα έχει εγγραφεί ο επενδυτής.

4.4.3 Διαδικασία άσκησης δικαιώματος προεγγραφής

Συγχρόνως με την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης, στα ανωτέρω πρόσωπα υπό α) και β), παρέχεται επιπρόσθετα Δικαίωμα Προεγγραφής για την απόκτηση επιπλέον Νέων Μετοχών που τυχόν θα παραμείνουν Αδιάθετες στην Τιμή Διάθεσης, σε αναλογία μίας Αδιάθετης Μετοχής για κάθε μία αναληφθείσα Νέα Μετοχή.

Το Δικαίωμα Προεγγραφής θα ασκείται, ταυτόχρονα με την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης, με την υποβολή έγγραφης δήλωσης (i) στα καταστήματα της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, κατά τις εργάσιμες ημέρες και ώρες, όπως κατωτέρω αναφέρεται ή (ii) στους εξουσιοδοτημένους χειριστές των δικαιούμενων να το ασκήσουν και με την ταυτόχρονη καταβολή του συνόλου των κεφαλαίων που αντιστοιχούν στις Αδιάθετες Μετοχές, για τις οποίες ασκούν αυτό το Δικαίωμα Προεγγραφής (βλ. ενότητα 4.3 «ΌΡΟΙ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Απαραίτητη προϋπόθεση για την άσκηση του Δικαιώματος Προεγγραφής μέσω του δικτύου καταστημάτων της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, είναι η ύπαρξη καταθετικού λογαριασμού στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ.

Εφόσον προκύψουν Αδιάθετες Μετοχές, οι ασκήσαντες το Δικαίωμα Προεγγραφής θα λάβουν επιπλέον Νέες Μετοχές σε αναλογία μίας Αδιάθετης Μετοχής για κάθε μία αναληφθείσα Νέα Μετοχή στην Τιμή Διάθεσης. Εάν ο αριθμός των Αδιάθετων Μετοχών δεν επαρκεί για την πλήρη ικανοποίηση της ζήτησης από τους Δικαιούχους, τότε αυτοί θα ικανοποιηθούν αναλογικά με βάση τον αριθμό των Αδιάθετων Μετοχών που θα έχουν ζητήσει και μέχρι την πλήρη εξάντληση της ζήτησης. Εφόσον, τέλος, μετά τα ανωτέρω, υπολείπονται Αδιάθετες Μετοχές, το Διοικητικό Συμβούλιο δικαιούται να τις διαθέσει κατά την κρίση του, όπως ορίζει το άρθρο 26 παρ. 4 του Ν. 4548/2018.

Η άσκηση του Δικαιώματος Προεγγραφής με υποβολή αίτησης στα καταστήματα της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ θα πραγματοποιείται με δέσμευση λογαριασμού καταθέσεων που ο προεγγραφόμενος τηρεί απαραίτητως στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, κατά ποσό ίσο με την αξία των Νέων Μετοχών για τις οποίες ασκεί το Δικαίωμα Προεγγραφής. Η ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, κατά την ημέρα της ολικής ή μερικής ικανοποίησης του Δικαιώματος Προεγγραφής, θα προβεί στη χρέωση του λογαριασμού του προεγγραφέντα κατά ποσό ίσο με την συνολική αξία των Νέων Μετοχών που θα διατεθούν τελικώς στον προεγγραφέντα και εν συνεχεία στην πίστωση του ειδικού λογαριασμού της Αύξησης.

Εάν διαπιστωθούν περισσότερες της μίας προεγγραφής για Νέες Μετοχές των ιδίων φυσικών ή νομικών προσώπων με βάση τα στοιχεία Σ.Α.Τ., το σύνολο των εν λόγω προεγγραφών θα αντιμετωπίζεται ως ενιαία προεγγραφή.

Μετά την άσκηση των Δικαιωμάτων Προεγγραφής, οι ασκήσαντες τέτοια δικαιώματα θα λαμβάνουν σχετική απόδειξη, η οποία δεν αποτελεί προσωρινό τίτλο και δεν είναι διαπραγματεύσιμη ή μεταβιβάσιμη.

Τα τυχόν καταβληθέντα ποσά των προεγγραφών που δεν θα χρησιμοποιηθούν για την απόκτηση Αδιάθετων Μετοχών θα επιστραφούν άτοκα στους ασκήσαντες Δικαίωμα Προεγγραφής.

Υπαναχώρηση

Σε περίπτωση δημοσίευσης συμπληρώματος του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, σύμφωνα με το άρθρο 16 του Ν.3401/2005, οι επενδυτές που έχουν εγγραφεί και προεγγραφεί για την απόκτηση Νέων Μετοχών δύνανται να υπαναχωρήσουν από την εγγραφή τους το αργότερο εντός δύο (2) εργάσιμων ημερών από τη δημοσίευση του συμπληρώματος.

4.5 ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΑ ΤΩΝ ΦΥΣΙΚΩΝ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ ΠΟΥ ΣΥΜΜΕΤΕΧΟΥΝ ΣΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Δεν υφίσταται σύγκρουση συμφερόντων μεταξύ της Εταιρείας και των φυσικών και νομικών προσώπων που συμμετέχουν στη παρούσα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου.

Ο Σύμβουλος Έκδοσης ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ δηλώνει ότι δεν έχει συμφέροντα τα οποία δύναται να επηρεάσουν σημαντικά τη Δημόσια Προσφορά, με εξαίρεση ότι: (α) θα λάβει αμοιβές που σχετίζονται με την Έκδοση (βλ. ενότητα 4.9 «ΔΑΠΑΝΕΣ ΕΚΔΟΣΗΣ» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου), (β) κατέχει άμεσα λόγω κυριότητας 31.787.803 μετοχές (ποσοστό 39,39%) της Εταιρείας με ημερομηνία αναφοράς 11.07.2019, καθώς επίσης κατέχει λόγω ενεχύρου 14.646 μετοχές της Εταιρείας με το σχετικό δικαίωμα ψήφου και 1.700 μετοχές της Εταιρείας, επίσης λόγω ενεχύρου, αλλά χωρίς το σχετικό δικαίωμα ψήφου, (γ) η ίδια και οι συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (κατά την έννοια του άρθρου 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει) έχουν συνάψει και ενδέχεται να συνάψουν στο μέλλον συναλλαγές επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικές εργασίες και χρηματιστηριακές συναλλαγές με την Εταιρεία, τους μετόχους της και τις συνδεδεμένες με αυτές εταιρείες, κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους. Επιπλέον σημειώνεται ότι εταιρείες του Ομίλου της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ενδέχεται να πωλήσουν στην Εταιρεία ακίνητα ιδιοκτησίας τους και, κατά συνέπεια, να εισπράξουν μέρος των κεφαλαίων που θα αντληθούν από την παρούσα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου. Για το σκοπό αυτό η Εταιρεία έλαβε ειδική έγκριση από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της που πραγματοποιήθηκε την 09.05.2019 σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 28 παρ. 4(β) του ν. 2778/1999 (βλ. ενότητα 4.2 «ΛΟΓΟΙ ΤΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΚΑΙ ΧΡΗΣΗ ΤΩΝ ΕΣΟΔΩΝ» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Η εταιρεία «Π.ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ» ΑΚΙΝΗΤΩΝ με εμπορική επωνυμία Π.ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε. δηλώνει ότι τόσο αυτή όσο και οι εταίροι και συνεργάτες της, ως φυσικά πρόσωπα, δεν συνδέονται και δεν διατηρούν κανένα συμφέρον ή σχέση με την Εταιρεία ή με συνδεδεμένη με αυτήν εταιρεία.

Η εταιρεία «ΑΞΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΩΝ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ» με εμπορική επωνυμία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. δηλώνει ότι τόσο αυτή όσο και οι εταίροι ή συνεργάτες της, ως φυσικά πρόσωπα, δεν συνδέονται και δεν διατηρούν οποιοδήποτε συμφέρον ή σχέση με την Εταιρεία και τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρίες.

Η «ΣΑΡΔΕΛΑΣ - ΠΕΤΣΑ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», οι εταίροι της και οι συνεργάτες της, που συμμετείχαν στη διενέργεια του Νομικού Ελέγχου, ως φυσικά πρόσωπα, δηλώνουν ότι δεν συνδέονται και δεν διατηρούν οποιοδήποτε συμφέρον ή σχέση με την Εταιρεία ή/και με συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, ως ισχύει), με εξαίρεση ότι: (1) η αμοιβή για τη διενέργεια του Νομικού Ελέγχου για τους σκοπούς σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου καταβάλλεται από την Εταιρεία, (2) ενεργούν ως νομικοί σύμβουλοι για λογαριασμό πιστωτικών ιδρυμάτων στο πλαίσιο χρηματοδότησης της Εταιρείας, και η σχετική αμοιβή έχει και στο μέλλον ενδέχεται να καταβληθεί από την Εταιρεία ως έξοδα για τη χρηματοδότησή της από πιστωτικά ιδρύματα ενώ δεν αποκλείεται στο μέλλον να παρασχεθούν από αυτούς προς την Εταιρεία νομικές υπηρεσίες.

Η ελεγκτική εταιρεία «ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.» δηλώνει ότι τόσο αυτή όσο και οι μέτοχοι και μέλη της διοίκησής της δεν συνδέονται και δε διατηρούν οποιοδήποτε συμφέρον ή σχέση με την Εκδότρια και τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες που επηρεάζουν την ιδιότητα της ως ανεξάρτητη ελεγκτική εταιρεία.

4.6 ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΟ ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ

Το αναμενόμενο χρονοδιάγραμμα για την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση των Νέων Μετοχών στο Χ.Α. είναι το ακόλουθο:

Ημερομηνία	Γεγονός
16.07.2019	Έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς
17.07.2019	Δημοσίευση της ανακοίνωσης για τη διάθεση του Ενημερωτικού Δελτίου στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας
17.07.2019	Δημοσίευση του εγκεκριμένου Ενημερωτικού Δελτίου (ανάρτηση στην ιστοσελίδα της Εταιρείας, του Συμβούλου Έκδοσης, της Ε.Κ. και του Χ.Α.)
17.07.2019	Δημοσίευση της ανακοίνωσης για τη διάθεση του Ενημερωτικού Δελτίου στο επενδυτικό κοινό, σύμφωνα με το άρθρο 14 παράγραφο 3 του Ν.3401/2005, στον ημερήσιο τύπο
17.07.2019	Έγκριση Επιτροπής Εταιρικών Πράξεων του Χρηματιστηρίου Αθηνών για την έναρξη άσκησης και διαπραγμάτευσης των δικαιωμάτων προτίμησης *
17.07.2019	Δημοσίευση στο Ημερήσιο Δελτίο Τιμών του Χ.Α. («Η.Δ.Τ.») της ανακοίνωσης για την αποκοπή των δικαιωμάτων προτίμησης, την περίοδο άσκησης των δικαιωμάτων στην αύξηση με καταβολή μετρητών, την έναρξη και λήξη διαπραγμάτευσης των δικαιωμάτων
18.07.2019	Τελευταία ημέρα διαπραγμάτευσης της τιμής της μετοχής της Εταιρείας με το δικαίωμα προτίμησης
19.07.2019	Αποκοπή δικαιωμάτων προτίμησης - Προσαρμογή της τιμής
22.07.2019	Ημερομηνία προσδιορισμού των δικαιούχων στην Αύξηση - record date
23.07.2019	Πίστωση από την Ε.Χ.Α.Ε. των δικαιωμάτων προτίμησης στους Λογαριασμούς των δικαιούχων στο Σ.Α.Τ. και λήψη σχετικής βεβαίωσης
24.07.2019	Έναρξη περιόδου άσκησης και διαπραγμάτευσης δικαιωμάτων προτίμησης
01.08.2019	Λήξη διαπραγμάτευσης δικαιωμάτων προτίμησης (τελευταία ημέρα)
06.08.2019	Λήξη περιόδου άσκησης δικαιωμάτων προτίμησης
07.08.2019	Απόφαση Δ.Σ. της Εταιρείας για την διάθεση τυχόν αδιάθετων μετοχών και τη πιστοποίηση της Αύξησης
07.08.2019	Δημοσίευση Ανακοίνωσης για το ποσοστό κάλυψης της Αύξησης που προήλθε από την άσκηση των δικαιωμάτων & για την ύπαρξη και τον τρόπο διάθεσης τυχόν αδιάθετων μετοχών στο Η.Δ.Τ., την ιστοσελίδα του Χ.Α. και την ιστοσελίδα της Εταιρείας
12.08.2019	Έγκριση εισαγωγής των Νέων Μετοχών από την Επιτροπή Εισαγωγών και Λειτουργίας Αγορών του Χ.Α. *
13.08.2019	Δημοσίευση στο Η.Δ.Τ. και στην ιστοσελίδα του Χρηματιστηρίου Αθηνών της ανακοίνωσης για την έγκριση εισαγωγής των Νέων Μετοχών και την ημερομηνία έναρξης διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών
14.08.2019	Έναρξη διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών*

* *Τελεί υπό την αίρεση της σύγκλησης των ανωτέρω Επιτροπών του Χ.Α. του Χρηματιστηρίου Αθηνών κατά την ανωτέρω ημερομηνία.*

Σημειώνεται ότι το παραπάνω χρονοδιάγραμμα εξαρτάται από πολλούς αστάθμητους παράγοντες και ενδέχεται να μεταβληθεί. Σε κάθε περίπτωση θα υπάρξει ενημέρωση του επενδυτικού κοινού με σχετική ανακοίνωση της Εταιρείας.

4.7 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΜΕΤΟΧΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Οι μετοχές της Εταιρείας είναι κοινές, άυλες, ονομαστικές μετά ψήφου εκπεφρασμένες σε Ευρώ, έχουν εκδοθεί βάσει των διατάξεων του Ν.4548/2018, του Ν.2778/1999 και του καταστατικού της Εταιρείας και είναι εισηγμένες στην Κατηγορία Χαμηλής Συναλλακτικής Δραστηριότητας της Κύριας Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Οι Νέες Μετοχές είναι επίσης κοινές, άυλες, ονομαστικές μετά ψήφου εκπεφρασμένες σε Ευρώ, θα εκδοθούν βάσει των διατάξεων του Ν.4548/2018, του Ν.2778/1999, και θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Χαμηλής Συναλλακτικής Δραστηριότητας της Κύριας Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών όπου διαπραγματεύονται και οι υφιστάμενες μετοχές της Εταιρείας.

Οι μετοχές της Εταιρείας διαπραγματεύονται σε Ευρώ και μονάδα διαπραγμάτευσης των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών είναι ο άυλος τίτλος μίας (1) κοινής μετοχής.

Ο κωδικός ISIN (International Securities Identification Number / Διεθνής Αριθμός Αναγνώρισης Τίτλων) της μετοχής είναι, κατά την ημερομηνία του παρόντος εγγράφου, GRS487003006 και το σύμβολο διαπραγμάτευσής της είναι «ΤΡΑΣΤΟΡ / Λατ. Κωδικός TRASTOR».

Αρμόδιος φορέας για την τήρηση του σχετικού αρχείου των άυλων μετοχών είναι η εταιρεία «Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων Α.Ε.», Λεωφόρος Αθηνών 110, 104 42 Αθήνα.

Σημειώνεται, ότι δεν υφίστανται περιορισμοί στην ελεύθερη μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας ούτε από το καταστατικό της, ούτε από συμφωνίες μετόχων ούτε από αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της. Επίσης δεν υπάρχουν καταστατικές ρήτρες εξαγοράς και ρήτρες μετατροπής.

Η Εταιρεία δεν έχει συνάψει συμβάσεις Ειδικής Διαπραγμάτευσης της μετοχής της.

Τέλος, σημειώνεται ότι δεν υφίστανται ρήτρες εξαγοράς ούτε ρήτρες μετατροπής. Επίσης, δεν υπάρχουν δεσμευτικές προσφορές εξαγοράς ή/και κανόνες υποχρεωτικής εκχώρησης και υποχρεωτικής εξαγοράς των κινητών αξιών της Εταιρείας.

4.8 ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΜΕΤΟΧΩΝ

4.8.1 Γενικά

Τα δικαιώματα των μετόχων της Εταιρείας, που πηγάζουν από τη μετοχή της είναι ανάλογα με το ποσοστό του κεφαλαίου, στο οποίο αντιστοιχεί η καταβεβλημένη αξία της μετοχής. Κάθε

μετοχή της Εταιρείας ενσωματώνει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που προβλέπει ο Ν.4548/2018 και το καταστατικό της Εταιρείας, το οποίο δεν περιέχει αυστηρότερες διατάξεις από αυτές που προβλέπει ο Ν.4548/2018 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

Οι μέτοχοι συμμετέχουν στη διοίκηση και τα κέρδη της Εταιρείας σύμφωνα με το νόμο 4548/2018 και τις διατάξεις του Καταστατικού. Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις που απορρέουν από κάθε μετοχή ακολουθούν αυτή σε οποιονδήποτε καθολικό ή ειδικό διάδοχο του μετόχου.

Το Καταστατικό της Εταιρείας δεν περιέχει ειδικά δικαιώματα ελέγχου ή προνόμια υπέρ συγκεκριμένων μετόχων ούτε περιορισμούς κατά συγκεκριμένων μετόχων.

Η Εταιρεία έχει εκδώσει μόνο κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές. Σημειώνεται ότι η απόκτηση κάθε μετοχής της Εταιρείας συνεπάγεται αυτοδικαίως την αποδοχή από τον κύριο αυτής του Καταστατικού της Εταιρείας και των νομίμων αποφάσεων της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων και του Διοικητικού Συμβουλίου.

Οι μέτοχοι ασκούν τα σχετικά με τη διοίκηση της Εταιρείας δικαιώματά τους μόνο με τη συμμετοχή τους στη Γενική Συνέλευση.

Οι μέτοχοι έχουν δικαίωμα προτίμησης σε κάθε μελλοντική αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, ανάλογα με τη συμμετοχή τους στο υφιστάμενο μετοχικό κεφάλαιο, όπως ορίζεται στο άρθρο 26 του Ν.4548/2018.

Οι μέτοχοι, κληρονόμοι, καθολικοί και ειδικοί διάδοχοι ή δανειστές κάποιου μετόχου δεν μπορούν σε καμία περίπτωση να προκαλέσουν κατάσχεση ή σφράγιση των βιβλίων ή γραφείων ή καταστημάτων και γενικά των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, αντίθετα είναι υποχρεωμένοι να συμμορφώνονται στις νομικές αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Η ευθύνη των μετόχων περιορίζεται μέχρι του ποσού της ονομαστικής αξίας των μετοχών που κατέχουν.

Δέκα (10) ημέρες πριν από την Τακτική Γενική Συνέλευση, η Εταιρεία θέτει στη διάθεση των μετόχων της τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της, καθώς και τις σχετικές εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και των ελεγκτών. Η εν λόγω υποχρέωση εκπληρώνεται με την ανάρτηση των σχετικών στοιχείων στην ιστοσελίδα της Εταιρείας.

Κάθε μέτοχος, οπουδήποτε και αν κατοικεί, για τις σχέσεις του με την Εταιρεία υπόκειται στην ελληνική νομοθεσία και κάθε διαφορά μεταξύ της Εταιρείας αφ' ενός, και των μετόχων αφ' ετέρου, υπάγεται στην αρμοδιότητα των Ελληνικών δικαστηρίων, η δε Εταιρεία ενάγεται μόνο ενώπιον των δικαστηρίων της έδρας της.

4.8.2 Δικαίωμα Συμμετοχής και Ψήφου στη Γενική Συνέλευση

Κάθε μετοχή παρέχει δικαίωμα μιας ψήφου στη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας. Κάθε μέτοχος δικαιούται να μετέχει στη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας είτε αυτοπροσώπως είτε μέσω αντιπροσώπων. Αντιπρόσωπος που ενεργεί για περισσότερους

μετόχους μπορεί να ψηφίζει διαφορετικά για κάθε μέτοχο. Νομικά πρόσωπα μετέχουν στη Γενική Συνέλευση ορίζοντας ως εκπροσώπους τους μέχρι τρία (3) φυσικά πρόσωπα. Σύμφωνα με την παράγραφο 6 του άρθρου 124 του Ν.4548/2018, στη Γενική Συνέλευση μπορεί να συμμετάσχει όποιος εμφανίζεται ως μέτοχος στα αρχεία του φορέα στον οποίο τηρούνται οι κινητές αξίες της Εταιρείας κατά την έναρξη της πέμπτης ημέρας πριν από την ημέρα της συνεδρίασης της Γενικής Συνέλευσης (ημερομηνία καταγραφής), χωρίς να απαιτείται δέσμευση των μετοχών του. Η ως άνω ημερομηνία καταγραφής ισχύει και στην περίπτωση εξ αναβολής ή επαναληπτικής συνεδρίασης, με την προϋπόθεση ότι η εξ αναβολής ή η επαναληπτική συνεδρίαση δεν απέχει περισσότερες από τριάντα (30) ημέρες από την ημερομηνία καταγραφής. Αν αυτό δεν συμβαίνει ή αν για την περίπτωση της επαναληπτικής Γενικής Συνέλευσης δημοσιεύεται νέα πρόσκληση, συμμετέχει στη γενική συνέλευση το πρόσωπο που έχει τη μετοχική ιδιότητα κατά την έναρξη της τρίτης ημέρας πριν από την ημέρα της εξ αναβολής ή της επαναληπτικής Γενικής Συνέλευσης. Η απόδειξη της μετοχικής ιδιότητας μπορεί να γίνεται με κάθε νόμιμο μέσο και πάντως βάσει ενημέρωσης που λαμβάνει η Εταιρεία από το κεντρικό αποθετήριο τίτλων, εφόσον παρέχει υπηρεσίες μητρώου ή μέσω των συμμετεχόντων και εγγεγραμμένων διαμεσολαβητών στο κεντρικό αποθετήριο τίτλων σε κάθε άλλη περίπτωση. Μέτοχοι που συμμετέχουν δι' αντιπροσώπου στη Γενική Συνέλευση και δεν καταθέσουν εμπρόθεσμα τα έγγραφα διορισμού των αντιπροσώπων τους, ήτοι 48 ώρες πριν τη συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης, συμμετέχουν στη Γενική Συνέλευση, εκτός αν η Γενική Συνέλευση αρνηθεί τη συμμετοχή τους για σπουδαίο λόγο που δικαιολογεί την άρνησή της. Στο Καταστατικό της Εταιρείας δεν προβλέπονται περιορισμοί του δικαιώματος ψήφου που απορρέει από τις μετοχές της.

4.8.3 Δικαίωμα Προτίμησης Παλαιών Μετόχων

Σύμφωνα με το άρθρο 26 του Ν.4548/2018, σε κάθε περίπτωση αύξησης του κεφαλαίου, που δεν γίνεται με εισφορά σε είδος, καθώς και σε περίπτωση έκδοσης ομολογιών με δικαίωμα μετατροπής σε μετοχές, παρέχεται δικαίωμα προτίμησης σε ολόκληρο το νέο κεφάλαιο ή το ομολογιακό δάνειο, υπέρ των μετόχων που υφίστανται κατά το χρόνο της έκδοσης, ανάλογα με τη συμμετοχή τους στο υφιστάμενο κεφάλαιο. Με το άρθρο 5 παρ. 2 του Καταστατικού της Εταιρείας το δικαίωμα προτίμησης επεκτείνεται και σε περιπτώσεις αύξησης με εισφορές σε είδος.

Το δικαίωμα προτίμησης ασκείται μέσα στην προθεσμία, την οποία όρισε το όργανο της Εταιρείας που αποφάσισε την αύξηση. Η προθεσμία αυτή, με την επιφύλαξη τήρησης της προθεσμίας καταβολής του κεφαλαίου, όπως ορίζεται στο άρθρο 20 του Ν.4548/2018, δεν μπορεί να είναι μικρότερη των δεκατεσσάρων (14) ημερών. Στην περίπτωση της παραγράφου 2 του άρθρου 25 του Ν.4548/2018, ήτοι σε περίπτωση που η Γενική Συνέλευση εξουσιοδοτήσει το Διοικητικό Συμβούλιο να προσδιορίσει την τιμή διάθεσης των μετοχών, η προθεσμία για την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης δεν αρχίζει πριν από τη λήψη της απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου για τον προσδιορισμό της τιμής διάθεσης των νέων μετοχών. Σε περίπτωση κατά την οποία το όργανο της Εταιρείας που αποφάσισε την αύξηση του κεφαλαίου παρέλειψε να ορίσει προθεσμία για την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης, την προθεσμία αυτή ορίζει με απόφασή του το Διοικητικό Συμβούλιο, μέσα στα χρονικά όρια που προβλέπονται από το άρθρο 20 του Ν.4548/2018. Μετά το τέλος των προθεσμιών αυτών οι

μετοχές που δεν έχουν αναληφθεί, σύμφωνα με τα παραπάνω, διατίθενται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατά την κρίση του σε τιμή όχι κατώτερη της τιμής που καταβάλλουν οι υφιστάμενοι μέτοχοι. Το όργανο που αποφάσισε την αύξηση και πάντως το Διοικητικό Συμβούλιο που διαθέτει τις μετοχές που απέμειναν, σύμφωνα με το προηγούμενο εδάφιο, μπορεί να δίνουν προτεραιότητα στους μετόχους, που άσκησαν ήδη το δικαίωμα προτίμησης, καθώς και σε άλλα πρόσωπα που κατέχουν εν γένει τίτλους μετατρέψιμους σε μετοχές.

Η πρόσκληση για την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης, στην οποία μνημονεύεται υποχρεωτικά και η προθεσμία μέσα στην οποία πρέπει να ασκηθεί αυτό το δικαίωμα, υποβάλλεται με επιμέλεια της Εταιρείας σε δημοσιότητα. Με την επιφύλαξη της παραγράφου 2 του άρθρου 25 του Ν.4548/2018, η πρόσκληση και η γνωστοποίηση της προθεσμίας άσκησης του δικαιώματος προτίμησης, κατά τα ανωτέρω, μπορούν να παραλειφθούν, εφόσον στη Γενική Συνέλευση παρέστησαν μέτοχοι που εκπροσωπούσαν το σύνολο του κεφαλαίου και έλαβαν γνώση της προθεσμίας που τάχθηκε για την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης ή δήλωσαν την απόφασή τους για την από αυτούς άσκηση ή μη του δικαιώματος προτίμησης. Η δημοσίευση της πρόσκλησης μπορεί να αντικατασταθεί με συστημένη επιστολή «επί αποδείξει».

Το δικαίωμα προτίμησης των μετόχων μπορεί να περιοριστεί ή καταργηθεί με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, λαμβανομένη με αυξημένα ποσοστά απαρτίας και πλειοψηφίας, υπό τις προϋποθέσεις που ορίζονται από τις διατάξεις του άρθρου 27 του Ν.4548/2018, όπως ισχύει.

4.8.4 Δικαίωμα Μerίσματος

Για πληροφορίες βλέπε ενότητα 3.14 «ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

4.8.5 Δικαιώματα Μειοψηφίας

Τα συλλογικά και ατομικά δικαιώματα μειοψηφίας σύμφωνα με το άρθρο 141 του Ν.4548/2018 έχουν ως εξής:

- Με αίτηση μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου κεφαλαίου, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να συγκαλεί Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων, ορίζοντας ημέρα συνεδρίασης αυτής, η οποία δεν πρέπει να απέχει περισσότερο από σαράντα πέντε (45) ημέρες από την ημερομηνία επίδοσης της αίτησης στον πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου. Η αίτηση περιέχει το αντικείμενο της ημερήσιας διάταξης. Αν δεν συγκληθεί Γενική Συνέλευση από το Διοικητικό Συμβούλιο μέσα σε είκοσι (20) ημέρες από την επίδοση της σχετικής αίτησης, η σύγκληση διενεργείται από τους αιτούντες μετόχους με δαπάνες της Εταιρείας, με απόφαση του δικαστηρίου, που εκδίδεται κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων. Στην απόφαση αυτή ορίζονται ο τόπος και ο χρόνος της συνεδρίασης, καθώς και η ημερήσια διάταξη.
- Μέτοχοι που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου κεφαλαίου, μπορούν, με αίτησή τους που πρέπει να περιέλθει στο Διοικητικό Συμβούλιο δεκαπέντε (15) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση, να ζητήσουν από το Διοικητικό

Συμβούλιο να εγγράψει στην ημερήσια διάταξη Γενικής Συνέλευσης, που έχει ήδη συκληθεί, πρόσθετα θέματα. Η αίτηση για την εγγραφή πρόσθετων θεμάτων στην ημερήσια διάταξη συνοδεύεται από αιτιολόγηση ή από σχέδιο απόφασης προς έγκριση στη Γενική Συνέλευση. Η αναθεωρημένη ημερήσια διάταξη δημοσιοποιείται κατά τον ίδιο τρόπο όπως η προηγούμενη ημερήσια διάταξη, δεκατρείς (13) ημέρες πριν από την ημερομηνία της Γενικής Συνέλευσης και ταυτόχρονα τίθεται στη διάθεση των μετόχων στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας, μαζί με την αιτιολόγηση ή το σχέδιο απόφασης που έχει υποβληθεί από τους μετόχους κατά τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 4 του άρθρου 123 του Ν.4548/2018. Αν τα θέματα αυτά δεν δημοσιευθούν, οι αιτούντες μέτοχοι δικαιούνται να ζητήσουν την αναβολή της Γενικής Συνέλευσης, σύμφωνα με την παράγραφο 5 του άρθρου 141 του Ν.4548/2018 και να προβούν οι ίδιοι στη δημοσίευση με δαπάνη της Εταιρείας.

- Μέτοχοι που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου κεφαλαίου έχουν το δικαίωμα να υποβάλλουν σχέδια αποφάσεων για θέματα που περιλαμβάνονται στην αρχική ή την τυχόν αναθεωρημένη ημερήσια διάταξη Γενικής Συνέλευσης. Η σχετική αίτηση πρέπει να περιέλθει στο Διοικητικό Συμβούλιο επτά (7) τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημερομηνία της Γενικής Συνέλευσης, τα δε σχέδια αποφάσεων τίθενται στη διάθεση των μετόχων κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 3 του άρθρου 123 του Ν.4548/2018, έξι (6) τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημερομηνία της Γενικής Συνέλευσης.
- Με αίτηση μετόχου ή μετόχων που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου κεφαλαίου, ο πρόεδρος της συνέλευσης υποχρεούται να αναβάλει μία μόνο φορά τη λήψη αποφάσεων από τη Γενική Συνέλευση, Τακτική ή Έκτακτη, για όλα ή ορισμένα θέματα, ορίζοντας ημέρα συνέχισης της συνεδρίασης, αυτήν που ορίζεται στην αίτηση των μετόχων, η οποία όμως δεν μπορεί να απέχει περισσότερο από είκοσι (20) ημέρες από τη χρονολογία της αναβολής. Η ύστερα από αναβολή Γενική Συνέλευση αποτελεί συνέχιση της προηγούμενης και δεν απαιτείται η επανάληψη των διατυπώσεων δημοσίευσης της πρόσκλησης των μετόχων. Στη συνέλευση αυτή μπορούν να μετέχουν και νέοι μέτοχοι, τηρουμένων των σχετικών διατυπώσεων συμμετοχής και εφαρμοζομένων των διατάξεων της παραγράφου 6 του άρθρου 124 του Ν.4548/2018.
- Μετά από αίτηση οποιουδήποτε μετόχου, που υποβάλλεται στην Εταιρεία πέντε (5) τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να παρέχει στη Γενική Συνέλευση τις αιτούμενες συγκεκριμένες πληροφορίες για τις υποθέσεις της Εταιρείας, στο μέτρο που αυτές είναι σχετικές με τα θέματα της ημερήσιας διάταξης. Υποχρέωση παροχής πληροφοριών δεν υφίσταται, όταν οι σχετικές πληροφορίες διατίθενται ήδη στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας, ιδίως με τη μορφή ερωτήσεων και απαντήσεων. Επίσης, με αίτηση μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου κεφαλαίου, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να ανακοινώνει στη Γενική Συνέλευση, εφόσον είναι τακτική, τα ποσά που, κατά την τελευταία διετία, καταβλήθηκαν σε κάθε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου ή τους διευθυντές της Εταιρείας, καθώς και κάθε παροχή προς τα πρόσωπα αυτά από οποιαδήποτε αιτία ή σύμβαση της Εταιρείας με αυτούς. Σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να αρνηθεί την παροχή των πληροφοριών για αποχρώντα ουσιώδη λόγο, ο οποίος αναγράφεται στα πρακτικά. Τέτοιος λόγος μπορεί να είναι, κατά τις περιστάσεις, η εκπροσώπηση των αιτούντων μετόχων στο Διοικητικό Συμβούλιο, σύμφωνα

με τα άρθρα 79 ή 80 του Ν.4548/2018. Στις περιπτώσεις της παρούσας παραγράφου το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να απαντήσει ενιαία σε αιτήσεις μετόχων με το ίδιο περιεχόμενο.

- Μετά από αίτηση μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα δέκατο (1/10) του καταβεβλημένου κεφαλαίου η οποία υποβάλλεται στην Εταιρεία πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να παρέχει στη Γενική Συνέλευση πληροφορίες για την πορεία των εταιρικών υποθέσεων και την περιουσιακή κατάσταση της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να αρνηθεί την παροχή των πληροφοριών για αποχρώντα ουσιώδη λόγο, ο οποίος αναγράφεται στα πρακτικά. Τέτοιος λόγος μπορεί να είναι, κατά τις περιστάσεις, η εκπροσώπηση των αιτούντων μετόχων στο Διοικητικό Συμβούλιο, σύμφωνα με τα άρθρα 79 ή 80 του Ν.4548/2018, εφ' όσον τα αντίστοιχα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου έχουν λάβει τη σχετική πληροφόρηση κατά τρόπο επαρκή.
- Στις περιπτώσεις των δύο παραπάνω παραγράφων, οποιαδήποτε αμφισβήτηση, σχετικά με το βάσιμο ή μη της αιτιολογίας άρνησης εκ μέρους του Διοικητικού Συμβουλίου παροχής των πληροφοριών, λύνεται από το αρμόδιο Μονομελές Πρωτοδικείο της έδρας της Εταιρείας, με τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων. Με την ίδια απόφαση το δικαστήριο υποχρεώνει την Εταιρεία να παράσχει τις πληροφορίες που αρνήθηκε.
- Σε περίπτωση αίτησης μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, η ψηφοφορία σε κάποιο θέμα ή θέματα της ημερήσιας διάταξης ενεργείται με φανερή ψηφοφορία.
- Σε κάθε μία από τις παραπάνω περιπτώσεις, κατά την άσκηση του σχετικού δικαιώματος, οι μέτοχοι οφείλουν να αποδεικνύουν τη μετοχική τους ιδιότητα καθώς και, εκτός από την περίπτωση άσκησης ατομικού δικαιώματος ως ανωτέρω, τον αριθμό των μετοχών που κατέχουν. Η απόδειξη της ιδιότητας του μετόχου μπορεί να γίνεται με κάθε νόμιμο μέσο και, πάντως, βάσει ενημέρωσης που λαμβάνει η Εταιρεία από το κεντρικό αποθετήριο τίτλων, εφόσον παρέχει υπηρεσίες μητρώου, ή μέσω των συμμετεχόντων και εγγεγραμμένων διαμεσολαβητών στο κεντρικό αποθετήριο τίτλων σε κάθε άλλη περίπτωση. Τα ως άνω δικαιώματα μειοψηφίας μπορούν να ασκηθούν και από ενώσεις μετόχων, σύμφωνα με το άρθρο 144 του Ν.4548/2018, στο όνομά τους αλλά για λογαριασμό των μελών τους, αν τα μέλη τους έχουν τον εκάστοτε απαιτούμενο για την άσκηση των δικαιωμάτων αριθμό μετοχών. Ως δικαίωμα μειοψηφίας, κατά την έννοια του άρθρου 144 του Ν.4548/2018, δεν θεωρείται το δικαίωμα που μπορεί να ασκηθεί από κάθε μέτοχο. Η ένωση πρέπει να έχει γνωστοποιήσει την έγκυρη σύσταση και το καταστατικό της στην Εταιρεία της οποίας μέτοχοι είναι τα μέλη της, ένα μήνα πριν από την άσκηση των παραπάνω δικαιωμάτων. Στη δήλωση άσκησης του δικαιώματος πρέπει να αναφέρονται τα ονόματα των μετόχων, για λογαριασμό των οποίων ασκείται το δικαίωμα.
- Μέτοχοι της Εταιρείας, που εκπροσωπούν τουλάχιστον το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, έχουν δικαίωμα να ζητούν έκτακτο έλεγχο της Εταιρείας από το Μονομελές Πρωτοδικείο της περιφέρειας στην οποία εδρεύει η Εταιρεία, κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας. Ο έλεγχος διατάσσεται αν πιθανολογούνται πράξεις που παραβιάζουν διατάξεις του νόμου ή του καταστατικού της Εταιρείας ή αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης. Σε κάθε περίπτωση, η αίτηση ελέγχου πρέπει να υποβάλλεται μέσα σε τρία (3) έτη από την έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης, εντός της οποίας τελέστηκαν οι καταγγελλόμενες πράξεις.

- Μέτοχοι της Εταιρείας, που εκπροσωπούν το ένα πέμπτο (1/5) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, έχουν το δικαίωμα να ζητήσουν έλεγχο της Εταιρείας από, κατά την προηγούμενη παράγραφο, αρμόδιο Δικαστήριο, εφόσον από την όλη πορεία αυτής, αλλά και με βάση συγκεκριμένες ενδείξεις, καθίσταται πιστευτό ότι η διοίκηση των εταιρικών υποθέσεων δεν ασκείται όπως επιβάλλει η χρηστή και συνετή διαχείριση.
- Οι αιτούντες τον έλεγχο μέτοχοι οφείλουν να αποδείξουν στο δικαστήριο ότι κατέχουν τις μετοχές που τους δίνουν το δικαίωμα να ζητήσουν τον έλεγχο της Εταιρείας.

4.8.6 Δικαίωμα στο προϊόν της εκκαθάρισης

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρείας, δεν έχουν εκδοθεί μετοχές από την Εταιρεία που να παρέχουν στους κατόχους τους δικαίωμα προνομιακής ικανοποίησης από το προϊόν εκκαθάρισης έναντι όλων των άλλων μετόχων, σε περίπτωση που η Εταιρεία τεθεί σε εκκαθάριση. Επομένως, όλα τα σχετικά ζητήματα αντιμετωπίζονται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

4.8.7 Φορολογία μερισμάτων

Τα μερίσματα που η Α.Ε.Ε.Α.Π. διανέμει στους μετόχους της δεν υπόκεινται σε παρακράτηση φόρου (απαλλάσσονται της παρακράτησης φόρου 10% για εισοδήματα που αποκτήθηκαν έως την 31.12.2016, 15% για εισοδήματα που αποκτήθηκαν από την 01.01.2017 έως την 31.12.2018 και 10% για τα εισοδήματα που θα αποκτηθούν από την 01.01.2019 και μετά επί των διανεμομένων μερισμάτων). Ο μέτοχος δεν έχει καμία φορολογική υποχρέωση στην Ελλάδα επί του ποσού των μερισμάτων που εισπράττει.

Ως χρόνος απόκτησης του εισοδήματος από τα μερίσματα λογίζεται η ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας.

4.8.8 Φορολογία Υπεραξίας από την Πώληση Μετοχών Εταιρείας Εισηγμένης στη Χρηματιστηριακή αγορά

Το εισόδημα που αποκτά φυσικό πρόσωπο με φορολογική κατοικία στην Ελλάδα και το οποίο προκύπτει από υπεραξία μεταβίβασης (πώλησης) μετοχών εταιρείας εισηγμένης σε χρηματιστηριακή αγορά, υπόκειται σε φόρο εισοδήματος φυσικών προσώπων (εφόσον δεν συνιστά επιχειρηματική δραστηριότητα) με συντελεστή 15% επί της υπεραξίας της μεταβίβασης, εφόσον ο μεταβιβάζων - φυσικό πρόσωπο απέκτησε τις μετοχές μετά την 01.01.2009 και μετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας με ποσοστό τουλάχιστον 0,5% (βλ. άρθρα 42 και 43 του Ν.4172/2013). Αντίθετα, φυσικό πρόσωπο φορολογικός κάτοικος Ελλάδας δεν υπόκειται σε φορολόγηση για το εν λόγω εισόδημα εάν οι μετοχές που μεταβιβάζονται αποκτήθηκαν πριν την 01.01.2009, ενώ για το εισόδημα από υπεραξία μεταβίβασης εισηγμένων μετοχών που αποκτήθηκαν μετά την 01.01.2009 δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος εφόσον κατά το χρόνο που πωλεί τις εισηγμένες μετοχές συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας με ποσοστό μικρότερο του 0,5% (βλ. σχετική ΠΟΛ.1032/2015 του Υπ. Οικονομικών).

Ως υπεραξία από πώληση των μετοχών αυτών νοείται η διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσης που κατέβαλε ο μεταβιβάζων για την απόκτησή τους και της τιμής πώλησης που εισέπραξε γι' αυτές, στις οποίες τιμές (κτήσης και πώλησης) συμπεριλαμβάνονται αντίστοιχα και οι δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την αγορά ή την πώληση των εν λόγω μετοχών. Ιδίως, η τιμή κτήσης και πώλησης των εισηγμένων σε χρηματιστηριακή αγορά μετοχών καθορίζονται από τα δικαιολογητικά έγγραφα των συναλλαγών, τα οποία εκδίδει χρηματιστηριακή εταιρεία ή πιστωτικό ίδρυμα ή οποιοσδήποτε φορέας που διενεργεί συναλλαγές. Κατά συνέπεια, δαπάνες που αφορούν: έξοδα προμήθειας χρηματιστηριακών εταιρειών, μεταβιβαστικά έξοδα Ε.Χ.Α.Ε., έξοδα Χ.Α., φόρος χρηματιστηριακών συναλλαγών κ.λπ, διαμορφώνουν το τελικό αποτέλεσμα που προκύπτει από την πώληση των μετοχών (βλ. άρθρο 42 παρ.3 & 4 του ν.4172/2013 και οικεία ΠΟΛ.1032/2015 του Υπ. Οικονομικών).

Το εν λόγω εισόδημα (υπεραξία από μεταβίβαση τίτλων) συμπεριλαμβάνεται στην ετήσια δήλωση φορολογίας εισοδήματος του φυσικού προσώπου και φορολογείται στο τέλος του οικείου φορολογικού έτους κατά την υποβολή της ετήσιας δήλωσής του για τη φορολόγηση των εισοδημάτων του.

Για την επιβολή της ειδικής εισφοράς αλληλεγγύης σε φυσικά πρόσωπα (άρθρο 29 του Ν.3986/2011, όπως ισχύει) λαμβάνεται υπόψη το ετήσιο συνολικό καθαρό ατομικό εισόδημα, πραγματικό ή τεκμαρτό, φορολογούμενο ή απαλλασσόμενο του φυσικού προσώπου, εφόσον υπερβαίνει τα € 12.000, μεταξύ των οποίων και το εισόδημα από υπεραξία λόγω μεταβίβασης μετοχών εισηγμένων σε χρηματιστηριακή αγορά, φορολογούμενο ή απαλλασσόμενο, πραγματικό ή τεκμαρτό, (βλ. άρθρο 43Α παρ. 1 του Ν.4172/2013, το οποίο αντικαθίσταται από 01.01.2020 με το άρθρο 10 του Ν.4472/2017 ως εξής: «Επιβάλλεται ειδική εισφορά αλληλεγγύης στα εισοδήματα άνω των τριάντα χιλιάδων (30.000) ευρώ των φυσικών προσώπων ή σχολάζουσας κληρονομιάς»).

Εάν ο προσδιορισμός της υπεραξίας καταλήγει σε αρνητικό ποσό, η εν λόγω ζημία μεταφέρεται για τα επόμενα 5 έτη και συμψηφίζεται μόνο με μελλοντικά κέρδη υπεραξίας των συναλλαγών των διατάξεων του άρθρου 42 παρ. 1 του Ν.4172/2013.

Το εισόδημα από υπεραξία που εισπράχθηκε λόγω πώλησης μετοχών από φυσικό πρόσωπο φορολογικό κάτοικο άλλης χώρας με την οποία η Ελλάδα έχει σύμβαση αποφυγής διπλής φορολόγησης απαλλάσσεται από τη φορολόγηση στην Ελλάδα, υπό την προϋπόθεση ότι ο δικαιούχος έχει υποβάλλει στις φορολογικές αρχές της Ελλάδος τα έγγραφα που απαιτούνται από την εφαρμοστέα σύμβαση αποφυγής διπλής φορολογίας για να αποδείξουν τη φορολογική τους κατοικία (βλ. άρθρο 42 παρ. 8 του Ν.4172/2013 και ΠΟΛ.1032/2015 του Υπ. Οικονομικών).

Περαιτέρω, το εισόδημα από τη διάθεση μετοχών που αποκτά νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα με φορολογική κατοικία ή μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα, με την οποία εγκατάσταση συνδέεται το σχετικό εισόδημα, υπόκειται σε φόρο εισοδήματος ποσοστού 29%, για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2018, το οποίο μειώνεται σταδιακά σε είκοσι οκτώ τοις εκατό (28%) για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2019, σε είκοσι επτά τοις εκατό (27%) για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2020, σε είκοσι έξι τοις εκατό (26%) για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2021 και σε είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2022 και των επομένων είτε ο δικαιούχος τηρεί απλογραφικά είτε διπλογραφικά βιβλία στην Ελλάδα (βλ. άρθρο 29 του Ν.4172/2013 σε

συνδυασμό με το άρθρο 45, 47 και 58 παρ. 1, του ίδιου νόμου, όπως το τελευταίο άρθρο αντικαταστάθηκε με το άρθρο 23 Ν.4579/2018).

Κεφαλαιακά κέρδη από την πώληση μετοχών που πραγματοποιούνται από νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες που δεν είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδος και δεν διατηρούν στην Ελλάδα μόνιμη εγκατάσταση, απαλλάσσονται από το φόρο εισοδήματος στην Ελλάδα διότι ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα που προκύπτει στην ημεδαπή νοείται μόνον αυτό που προκύπτει μέσω μόνιμης εγκατάστασης στην Ελλάδα και το προϊόν της μεταβίβασης μπορεί να αποδοθεί στην μόνιμη αυτή εγκατάσταση (βλ. άρθρο 5 περ. ε' του Ν.4172/2013 και σχετική ΠΟΛ.1032/2015 του Υπ. Οικονομικών).

Επισημαίνεται ότι, για την υπεραξία που προκύπτει από την εισφορά ενεργητικού, ανταλλαγής μετοχών ή διάσπαση κατ' εφαρμογή των άρθρων 52, 53 και 54 του Ν.4172/2013, ισχύουν ως ειδικότερες οι διατάξεις των άρθρων αυτών (βλ. άρθρο 42 παρ. 7 του Ν.4172/2013).

Τέλος, και σε κάθε περίπτωση, σημειώνεται ότι η νομοθεσία για τη φορολόγηση των κεφαλαιακών κερδών από την πώληση των μετοχών έχει τροποποιηθεί πρόσφατα και για το λόγο αυτό οι επενδυτές θα πρέπει να συμβουλευτούν τους δικούς τους συμβούλους για τη φορολόγηση της μεταβίβασης μετοχών σε κάθε περίπτωση.

4.8.9 Κόστη μεταβίβασης και Φόρος Χρηματιστηριακών Συναλλαγών

Η ΕΛ.Κ.Α.Τ. χρεώνει ένα τέλος (σήμερα ύψους 0,0325%) στον αγοραστή και στον πωλητή για να καλύψει το κόστος διακανονισμού της συναλλαγής. Η εξωχρηματιστηριακή πώληση και μεταβίβαση εισηγμένων μετοχών υπόκειται επίσης σε τέλος ύψους 0,0325% (€ 20 κατ' ελάχιστον) ή 0,08% (το οποίο μετράται με βάση την τιμή κλεισίματος της αγοράς για τις αντίστοιχες μετοχές την ημερομηνία της σχετικής συναλλαγής, όποια από τις δύο είναι υψηλότερη) το οποίο χρεώνεται στον αγοραστή και τον πωλητή από την εταιρεία ΕΛ.Κ.Α.Τ. για να καλύψει το κόστος διακανονισμού της συναλλαγής. Ο πωλητής και ο αγοραστής πληρώνουν, επίσης, μια ελεύθερα διαπραγματεύσιμη προμήθεια στους χρηματιστές.

Για πωλήσεις μετοχών εισηγμένων σε οργανωμένη αγορά, επιβάλλεται φόρος με συντελεστή δύο τοις χιλίοις (2‰) (βλ. άρθρο 9 παρ. 2 Ν.2579/1998, όπως ισχύει σήμερα και όπως έχει τροποποιηθεί με τον Ν.4569/2018, με ισχύ από την ημέρα που το Χ.Α. θα λάβει την άδεια, που προβλέπεται στον Κανονισμό 909/2014, όπως ισχύει). Ο φόρος αυτός υπολογίζεται επί της αξίας πώλησης των μετοχών και βαρύνει τον πωλητή, φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ενώσεις προσώπων ή ομάδες περιουσίας, χωρίς να εξετάζεται η ιθαγένεια και ο τόπος που διαμένουν ή κατοικούν ή έχουν την έδρα τους. Αν δεν καταχωρίζεται τιμή, ο φόρος υπολογίζεται επί της τιμής κλεισίματος του τίτλου, την ημέρα, που διενεργήθηκε η συναλλαγή. Ο εν λόγω φόρος επιβάλλεται στις πωλήσεις μετοχών εισηγμένων σε ρυθμιζόμενη αγορά ή πολυμερή μηχανισμό διαπραγμάτευσης, που λειτουργεί στην Ελλάδα σύμφωνα με το Ν.4514/2018, ανεξάρτητα από το εάν οι σχετικές συναλλαγές διενεργούνται εντός ή εκτός των τόπων διαπραγμάτευσης. Η Ε.Χ.Α.Ε. κατά το διακανονισμό των συναλλαγών που διενεργούνται στο Χρηματιστήριο Αθηνών χρεώνει σε ημερήσια βάση με τον πιο πάνω φόρο τις ανώνυμες εταιρείες παροχής επενδυτικών υπηρεσιών και τα πιστωτικά ιδρύματα τα οποία παρέχουν υπηρεσίες θεματοφυλακής, για λογαριασμό πωλητών για όλες τις συναλλαγές πώλησης μετοχών που διακανονίστηκαν από τις

πιο πάνω εταιρείες και ιδρύματα. Ο Φόρος Πώλησης δεν επιβάλλεται ή δεν παρακρατείται, κατά περίπτωση, εφόσον προβλέπεται εξαίρεση σύμφωνα με ειδικές διατάξεις.

4.8.10 Χαρτόσημο

Η έκδοση και μεταβίβαση μετοχών και η πληρωμή μερισμάτων στην Ελλάδα δεν βαρύνονται με τέλος χαρτοσήμου (βλ. αρθ. 11 παρ. 4 περ. ζ' και στ' αντίστοιχα του Α.Ν. 148/1967).

4.8.11 Φόρος Γονικής Παροχής, Δωρεάς ή Κληρονομιάς για αποκτηθείσες Μετοχές Εταιρείας Εισηγμένης σε χρηματιστηριακή αγορά και Φορολογία Υπεραξίας από την Πώληση των Μετοχών αυτών όταν έχουν αποκτηθεί αιτία Γονικής Παροχής ή Δωρεάς ή Κληρονομιάς

Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 3, 12, 29 και 44 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών, Προικίων και Κερδών από Τυχερά Παίγνια (Ν.2961/2001), όπως ισχύουν μετά την τροποποίηση τους με το άρθρο 35 παρ. 3 του Ν.3220/2004 και με το άρθρο 25 του Ν.3842/2010, η απόκτηση μετοχών εισηγμένων σε οργανωμένη αγορά αιτία γονικής παροχής ή δωρεάς ή κληρονομιάς υπόκειται σε φόρο ο οποίος υπολογίζεται σύμφωνα με την προβλεπόμενη κλίμακα του άρθρου 29 του Κώδικα αυτού ανάλογα με τη συγγενική σχέση των συμβαλλομένων.

Επίσης, στην περίπτωση που μετοχές εταιρείας εισηγμένης σε χρηματιστηριακή αγορά, οι οποίες έχουν προηγουμένως αποκτηθεί αιτία γονικής παροχής ή δωρεάς ή κληρονομιάς, μεταβιβάζονται (πωλούνται), για τον υπολογισμό του οφειλόμενου φόρου επί της τυχόν προκύπτουσας υπεραξίας από την πώληση αυτή και την καταβολή του φόρου, ως τιμή κτήσης των μετοχών αυτών λαμβάνεται ο φόρος που καταβλήθηκε λόγω της αιτίας απόκτησης των μετοχών αυτών (βλ. *φόρος δωρεάς, κληρονομιάς κ.λπ.*), καθόσον όλες οι δαπάνες, μεταξύ των οποίων και οι φόροι που συνδέονται με την (αιτία) απόκτηση των μετοχών συμπεριλαμβάνονται στην τιμή κτήσης τους (βλ. *άρθρο 42 παρ. 3 του Ν.4172/2013 και ΠΟΛ. 1032/2015*).

4.8.12 Φόρος Δανεισμού Μετοχών

Με τις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 4 του Ν.4038/2012, επιβάλλεται φόρος με συντελεστή δύο τοις χιλίοις (2%) κατά το δανεισμό εισηγμένων στο Χ.Α. μετοχών που πραγματοποιείται εξωχρηματιστηριακά, μη υπαγόμενης της σχετικής σύμβασης και κάθε συναφούς πράξης σε τέλος χαρτοσήμου. Ο φόρος βαρύνει τον δανειστή των μετοχών (φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ενώσεις προσώπων ή ομάδες περιουσίας) χωρίς να εξετάζεται η ιθαγένεια και ο τόπος που διαμένουν ή κατοικούν ή έχουν την έδρα τους και ανεξάρτητα αν έχουν απαλλαγή από οποιονδήποτε φόρο ή τέλος από διατάξεις άλλων νόμων και υπολογίζεται επί της αξίας των μετοχών που δανείζονται.

4.9 ΔΑΠΑΝΕΣ ΕΚΔΟΣΗΣ

Οι συνολικές δαπάνες έκδοσης εκτιμώνται ως ακολούθως:

Δαπάνες Έκδοσης	
	(ποσά σε € χιλ.)
Φόρος συγκέντρωσης κεφαλαίου και εισφορά υπέρ Επιτροπής Ανταγωνισμού	156,6
Τέλος εξέτασης Ενημερωτικού Δελτίου και πόρος υπέρ Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς	17,5
Δικαιώματα Χ.Α. & Δικαιώματα Ε.Χ.Α.Ε.	42,3
Λοιπές δαπάνες*	119,6
Διενέργεια ελέγχων**	82,0
Σύνολο	418,0

** Ανακοινώσεις στον Τύπο, εκτύπωση και διάθεση Ενημερωτικών Δελτίων, υποστηρικτικές εργασίες στο πλαίσιο της Αύξησης κ.λπ.

** Ειδικός λογιστικός/οικονομικός και νομικός έλεγχος.

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

4.10 ΜΕΙΩΣΗ ΔΙΑΣΠΟΡΑΣ (DILUTION)

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας, σύμφωνα με το μετοχολόγιο της 28.06.2019, με τις εξής παραδοχές:

- Η Αύξηση θα καλυφθεί πλήρως
- Όλοι οι υφιστάμενοι μέτοχοι θα συμμετάσχουν και θα ασκήσουν πλήρως τα δικαιώματα προτίμησής τους

Σενάριο 1				
Μέτοχοι	Πριν την Αύξηση (μετοχολόγιο της 28.06.2019)		Μετά την Αύξηση	
	Αριθμός Μετοχών	% επί του συνόλου των Μετοχών	Αριθμός Μετοχών	% επί του συνόλου των Μετοχών
Wert Red S.à.r.l.	45.177.669	55,99%	61.122.728	55,99%
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Τράπεζα	31.787.803	39,39%	43.007.027	39,39%
Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	3.725.181	4,62%	5.039.952	4,62%
ΣΥΝΟΛΟ	80.690.653	100,00%	109.169.707	100,00%

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

Στον πίνακα που ακολουθεί, παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας, σύμφωνα με το μετοχολόγιο της 28.06.2019, με τις εξής παραδοχές:

- η Wert Red S.à.r.l. θα ασκήσει πλήρως τα δικαιώματα προτίμησης της και τα δικαιώματα προεγγραφής που της αναλογούν (βλέπε ενότητα 4.3.2 «Δηλώσεις Βασικών Μετόχων» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου)
- η Τράπεζα Πειραιώς θα ασκήσει πλήρως τα δικαιώματα προτίμησης αλλά όχι τα δικαιώματα προεγγραφής που της αναλογούν (βλέπε ενότητα 4.3.2 «Δηλώσεις Βασικών Μετόχων» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).
- Οι Λοιποί Μέτοχοι δεν θα συμμετάσχουν στην Αύξηση και δεν θα ασκήσουν τα δικαιώματα προτίμησής τους.

Σενάριο 2				
Μέτοχοι	Πριν την Αύξηση (μετοχολόγιο της 28.06.2019)		Μετά την Αύξηση	
	Αριθμός Μετοχών	% επί του συνόλου των Μετοχών	Αριθμός Μετοχών	% επί του συνόλου των Μετοχών
Wert Red S.à.r.l.	45.177.669	55,99%	62.437.499	57,19%
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	31.787.803	39,39%	43.007.027	39,39%
Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	3.725.181	4,62%	3.725.181	3,41%
ΣΥΝΟΛΟ	80.690.653	100,00%	109.169.707	100,00%

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Σημειώνεται ότι τα παραπάνω σενάρια είναι υποθετικά και βασίζονται σε παραδοχές που ενδεχομένως να μην επαληθευτούν.

Η Εταιρεία δηλώνει ότι δεν γνωρίζει να υπάρχει άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο πλην των Wert Red S.à.r.l. και ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, το οποίο να κατέχει ποσοστό μεγαλύτερο ή ίσο του 5% του συνόλου των κοινών μετοχών της Εταιρείας, κατά την 28.06.2019.

Αναφορικά με την πρόθεση των βασικών μετόχων να συμμετάσχουν στην παρούσα Αύξηση βλέπε ενότητα 4.3.2 «Δηλώσεις Βασικών Μετόχων» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου. Τα μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών ή εποπτικών οργάνων της Εταιρείας δήλωσαν εγγράφως ότι δεν προτίθενται να εγγραφούν στην παρούσα Αύξηση, πλην του κ. Τάσου Καζίνου ο οποίος προτίθεται να ασκήσει πλήρως τα δικαιώματα προτίμησης που αναλογούν στις μετοχές που κατέχει καθώς και την προεγγραφή προκειμένου να αποκτήσει αναλογικά τυχόν αδιάθετες μετοχές και του κ. Jeremy Greenlalgħ ο οποίος προτίθεται να αποκτήσει μέχρι 15.000 μετοχές είτε συμμετέχοντας στην αύξηση μέσω αγοράς δικαιωμάτων προτίμησης και εξάσκηση αυτών είτε με απευθείας κτήση μετοχών.