



TRASTOR
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

της χρήσης

από 1 Ιανουαρίου 2016 έως 31 Δεκεμβρίου 2016

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

ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2017

Η Ετήσια Οικονομική Έκθεση 2016 καταρτίστηκε σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν. 3556/2007, εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. την 25 Απριλίου 2017 και έχει αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση www.trastor-reic.gr

Πίνακας Περιεχομένων

	Σελίδα
ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	4
ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	5
ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	12
ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ	14
ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	19
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	21
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	22
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	23
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	24
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	25
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	26
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΟΜΙΛΟ	26
2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ	26
2.1 Βάση κατάρτισης των Οικονομικών Καταστάσεων	26
2.2 Ενοποίηση	26
2.3 Πληροφόρηση κατά τομέα	27
2.4 Συναλλαγματικές μετατροπές	27
2.5 Ενσώματα πάγια	27
2.6 Άυλα περιουσιακά στοιχεία	27
2.7 Επενδύσεις σε ακίνητα	27
2.8 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	28
2.9 Μισθώσεις	28
2.10 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	28
2.11 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	28
2.12 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	28
2.13 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	28
2.14 Μετοχικό Κεφάλαιο	28
2.15 Προγράμματα καθορισμένων παροχών	29
2.16 Προβλέψεις	29
2.17 Δανειακές υποχρεώσεις	29
2.18 Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	29
2.19 Διανομή μερισμάτων	29
2.20 Φορολογία	29
2.21 Αναγνώριση εσόδων	30
2.22 Έσοδα και Έξοδα από τόκους	30
2.23 Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες	30
3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	32
3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	32
3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	33

4	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	33
4.1	Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων	33
4.2	Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου	34
4.3	Εκτίμηση εύλογης αξίας	35
5	ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ	35
6	ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ	36
7	Άλλα περιουσιακά στοιχεία	36
8	ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	37
9	ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	38
10	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ	39
11	ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	39
12	ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	39
13	ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	40
14	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	40
15	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	40
16	ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΙΣ ΝΕΟ	41
17	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΕΣ ΜΕΤΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΙΟΔΟΤΗΣΗ	41
18	ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	42
19	ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	42
20	ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	42
21	ΦΟΡΟΙ	43
22	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	43
23	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	43
24	ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	44
25	ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	44
26	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ	44
27	ΖΗΜΙΕΣ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	44
28	ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	44
29	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	45
30	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	45
31	ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	46

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
(σύμφωνα με το άρθρο 4 παράγρ. 2 του Ν. 3556/2007)

Δηλώνουμε ότι εξ όσων γνωρίζουμε:

α) Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2016 (από 01.01 έως 31.12.2016), οι οποίες καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα, για την περίοδο αυτή, της "TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ", καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση, εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 4 παράγρ. 3 - 5 του Ν. 3556/2007.

β) Η ετήσια έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει του άρθρου 4 παράγρ. 6 - 8 του Ν. 3556/2007.

Αθήνα, 25 Απριλίου 2017

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
& ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΜΙΧΑΛΗΣ ΧΑΤΖΗΠΑΥΛΟΥ
Α.Δ.Τ . 471383

ΤΑΣΟΣ ΚΑΖΙΝΟΣ
Α.Δ.Τ. 669747

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΤΙΓΓΗΣ
Α.Δ.Τ . 748181

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΕΤΟΥΣ 2016

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση»), αναφέρεται στην οικονομική χρήση 2016 (περίοδος από 1.1 έως 31.12.2016). Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920 όπως ισχύει, την παράγραφο 7 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 και την απόφαση 8/754/14.04.2016 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Η Έκθεση περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και τα λοιπά απαιτούμενα από το νόμο στοιχεία και δηλώσεις στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση που αφορά τη χρήση 2016.

ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Κατά τη διάρκεια του 2016, παρά την καθυστέρηση του κλεισίματος της πρώτης αξιολόγησης του τρίτου Προγράμματος Δημοσιονομικής Προσαρμογής το οποίο οδήγησε σε περαιτέρω δημοσιονομικά μέτρα υφεσιακού χαρακτήρα, επιβαρύνοντας με πρόσθετους άμεσους και έμμεσους φόρους τις επιχειρήσεις και τα νοικοκυριά, τα βασικά δημοσιονομικά μεγέθη της ελληνικής οικονομίας για το 2016 παρουσίασαν σταθεροποιητικές τάσεις.

Όσον αφορά στο 2017, η καθυστέρηση στην ολοκλήρωση της δεύτερης αξιολόγησης του προγράμματος στήριξης θέτει σε κίνδυνο την επίτευξη των δημοσιονομικών στόχων του έτους, τη συμφωνία σχετικά με το δημόσιο χρέος καθώς και την ένταξη στο πρόγραμμα ποσοτικής χαλάρωσης της ΕΚΤ. Η πορεία της αγοράς των ακινήτων επηρεάζεται από το ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον και την προσέγκυση επενδύσεων. Η εξάλειψη των περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων και η υλοποίηση του προγράμματος αποκρατικοποιήσεων, εφόσον υλοποιηθούν, δύναται να οδηγήσουν στη μείωση του Ρίσκου Χώρας (country risk) και στην προσέγκυση ξένων επενδύσεων γεγονός που θα οδηγήσει στην ανάταξη του κλάδου των ακινήτων όπου δραστηριοποιείται ο Όμιλος.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Στις 31.12.2016, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του Ομίλου περιελάμβανε ακίνητα συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 61.487,27 τ.μ. με εύλογη αξία € 60.054.000, όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της εταιρείας ΔΑΝΟΣ Διεθνείς Σύμβουλοι & Εκτιμητές Ακινήτων .

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την 31η Δεκεμβρίου 2016 ανέρχεται σε 6 και 6 αντίστοιχα (31.12.2015: 1 και 1). Η Εταιρεία φροντίζει για τα εργασιακά θέματα των εργαζομένων με συνεχή εκπαίδευση και ανάπτυξη, επίσης ακολουθεί πλήρως την εργατική νομοθεσία.

Η Εταιρεία και ο Όμιλος κατά την 31.12.2016 δε διαθέτουν υποκαταστήματα.

Ο Όμιλος δεν έχει αποκτήσει δικές του μετοχές είτε ο ίδιος είτε με πρόσωπα που ενεργούν στο όνομα του ή για λογαριασμό του.

Έσοδα

Τα έσοδα του Ομίλου από μισθώματα κατά το 2016 ανήλθαν σε € 3.944 χιλ. έναντι € 4.178 χιλ. του έτους 2015, λόγω των μερικών αναπροσαρμογών των μισθωμάτων που προήλθαν από τροποποιήσεις συμβάσεων με υφιστάμενους μισθωτές και σύναψη νέων συμβάσεων για κενά ακίνητα σε όρους αγοράς. Οι εν λόγω συμβάσεις που συνάφθηκαν κατά το 2016, εξασφάλισαν στον Όμιλο μακροπρόθεσμες διάρκειες με τους περισσότερους μισθωτές, αναπροσαρμόζοντας τη μέση διάρκεια των μισθωτηρίων στα 9 έτη, έναντι 3 ετών που ίσχυε κατά το 2015.

Η συνεχιζόμενη στασιμότητα στην κτηματαγορά είχε σαν αποτέλεσμα κατά την 31.12.2016 να προκύψει αρνητική αναπροσαρμογή από τις αποτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου ύψους € 2.469 χιλ. έναντι € 11.926 χιλ. της χρήσης 2015.

Η αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου αποτιμήθηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή σε € 60.054 χιλ. έναντι € 63.053 χιλ. την 31.12.2015. Κατά την διάρκεια του 2016 η Εταιρεία προέβη σε πώληση ενός ακινήτου καταγράφοντας κέρδη ύψους € 45 χιλ. .

Λειτουργικά Έξοδα

Το σύνολο των λειτουργικών εξόδων του Ομίλου ανήλθε σε € 4.606 χιλ. έναντι € 1.874 χιλ. του 2015, παρουσιάζοντας αύξηση κατά 145,76 %, κυρίως λόγω του σχηματισμού πρόβλεψης απομείωσης απαιτήσεων ύψους € 2.898 χιλ. η οποία έχει βαρύνει τη χρήση του 2016.

Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 71 χιλ. έναντι € 453 χιλ. του 2015.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 292 χιλ. έναντι € 346 χιλ. του 2015.

Αποτελέσματα προ φόρων

Ο Όμιλος για το 2016 παρουσίασε ζημίες προ φόρων ύψους € 3.306 χιλ. αντί ζημιών € 9.400 χιλ. του έτους 2015 λόγω των ζημιών από αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ύψους € 2.469 χιλ. και της πρόβλεψης απομείωσης απαιτήσεων ύψους 2.898 χιλ. .

Φόρος

Ο φόρος επί των επενδύσεων και διαθεσίμων του Ομίλου της χρήσης 2016 ανήλθε σε € 316 χιλ. αντί € 74 χιλ. της χρήσης 2015. Η μεταβολή οφείλεται στην αύξηση από 01.06.2016 του συντελεστή φόρου με βάση το άρθρο 46 του Ν. 4389/2016.

Αποτελέσματα μετά από φόρους

Τα αποτελέσματα του Ομίλου μετά από φόρους για το 2016 ανήλθαν σε ζημίες ύψους € 3.622 χιλ. έναντι ζημιών € 9.382 χιλ. της χρήσης 2015.

Αντίστοιχα, τα μετά από φόρους αποτελέσματα του Ομίλου, μη συμπεριλαμβανομένων των χρηματοοικονομικών εσόδων και εξόδων, των ζημιών από αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες και της πρόβλεψης απομείωσης απαιτήσεων ανήλθαν για το 2016 σε κέρδη € 1.966 χιλ., έναντι κερδών € 2.673 χιλ. της προηγούμενης χρήσης.

Διαθέσιμα - Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου την 31.12.2016, ανήλθαν σε € 4.889 χιλ. έναντι € 2.863 χιλ. της 31.12.2015.

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου την 31.12.2016 ανήλθαν σε € 5.282 χιλ. όσες και της 31.12.2015.

Ο καθαρός δανεισμός του Ομίλου (υπόλοιπο δανείων μείον ταμιακά διαθέσιμα) την 31.12.2016 με βάση τα παραπάνω ανέρχεται σε € 393 χιλ..

Βασικοί δείκτες

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>	
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)			
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις προς βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις:	6,0 : 1	5,8 : 1	
Δείκτης Μόχλευσης			
Συνολικός δανεισμός προς Συνολικά Κεφάλαια (Ι.Κ. + Ξ.Κ.):	8,2%	7,7%	
Δάνεια προς επενδύσεις (L.T.V.):	8,8%	8,4%	
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations)			
	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>	%
(Ζημίες) μετά από φόρους	(3.621,93)	(9.382,28)	
Πλέον: Ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	2.469,45	11.926,23	
Πλέον: Αποσβέσεις	28,20	22,32	
Πλέον: Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	2.897,74	236,51	
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα/έσοδα	220,29	(107,55)	
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (F.F.O.):	1.993,75	2.695,23	-26,03%

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Στοιχεία Μετοχής (ποσά σε €)		
Χρηματιστηριακή αξία μετοχής:	0,786	0,975
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (Ν.Α.Υ.):	1,084	1,155

ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η αγορά ακινήτων αναμένεται να είναι ένας από τους πρώτους κλάδους που θα επανέλθει σε ανοδική τροχιά, εφόσον η Ελλάδα ξεφύγει από το σημερινό υφεσιακό φαύλο κύκλο. Η προοπτική σταθεροποίησης και ανάκαμψης της αγοράς ακινήτων εξαρτάται, μεταξύ άλλων, από την ενίσχυση των προοπτικών ανάκαμψης της ελληνικής οικονομίας, τη βελτίωση των προσδοκιών των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών, τη βελτίωση των συνθηκών χρηματοδότησης από το τραπεζικό σύστημα, τον περιορισμό της γραφειοκρατίας, την ολοκλήρωση του έργου του κτηματολογίου, καθώς και από τη διαμόρφωση ενός σταθερού φορολογικού θεσμικού πλαισίου.

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων παρατηρείται ουσιαστική ανάκαμψη της μισθωτικής συναλλακτικής δραστηριότητας η οποία δε διαφαίνεται να σχετίζεται τόσο με τις προσδοκίες γενικότερης ανάκαμψης της ελληνικής οικονομίας όσο με τα ίδια τα θεμελιώδη της κτηματαγοράς τα οποία και έπειτα από την ευρεία επιδείνωσή τους από το 2008 και της ραγδαίας πτώσης της κατασκευαστικής δραστηριότητας, έχουν αναδείξει σημαντικές ευκαιρίες κυρίως σε ακίνητα πρώτης κατηγορίας πυροδοτώντας την αντιστροφή της τάσης που επικράτησε τη τελευταία επταετία όπου η επιχειρηματική δραστηριότητα συρρικνωνόταν σε άξονες με απόθεμα χώρων δεύτερης και τρίτης κατηγορίας.

Στο πλαίσιο όπου παράλληλα επιβεβαιωθούν θετικοί ρυθμοί ανάπτυξης του ΑΕΠ, αναμένεται το νέο μακροχρόνιο σημείο ισορροπίας της κτηματαγοράς να εξαρτηθεί πλήρως από την ελαστικότητα της ζήτησης και το 2017 να αποτελεί έτος θετικού ρυθμού μεταβολής των ενοικίων σε όλους τους κλάδους των επαγγελματικών ακινήτων ενώ η σταθεροποίηση των ζητούμενων αποδόσεων αναμένουμε να επιφέρει και μικρή αύξηση των τιμών έπειτα μίας σωρευτικής απώλειας από το 2008 που κατά μέσο όρο ξεπερνά το 55,0% στο σύνολο της κτηματαγοράς.

Ο τομέας των γραφείων φέρεται να ηγείται στην αντιστροφή της πτωτικής τάσης αξιών/ενοικίων καθώς παρατηρείται σταθερός και αυξανόμενος ρυθμός απορρόφησης του αποθέματος κτιρίων υψηλών προδιαγραφών με τον ετήσιο ρυθμό μεταβολής των ενοικίων να προσεγγίζει κατά μ.ο.+1,6% στους κύριους άξονες εγκατάστασης της επιχειρηματικής δραστηριότητας. Η νέα ζήτηση προέρχεται κυρίως από τους κλάδους του χρηματοπιστωτικού (εταιρείες διαχείρισης δανείων), φαρμακευτικού και τεχνολογικού τομέα με επιθυμητό τόπο εγκατάστασης το επιχειρηματικό κέντρο της Αθήνας και τη Λ. Κηφισίας ενώ η μέση ζήτηση αφορά σε επιφάνεια 1.500 - 2.000 τμ.

Ο τομέας των καταστημάτων είναι ο κλάδος που αναμφίβολα λόγω της πτώσης της κατανάλωσης έχει επηρεαστεί περισσότερο αρνητικά από το 2008 με τη σωρευτική πτώση να ξεπερνά κατά μέσο όρο το 65% τόσο σε επίπεδο αξιών όσο και μισθωμάτων ωστόσο η επάνοδος της κατανάλωσης σε θετικούς ρυθμούς σηματοδοτεί ότι ο τομέας θα είναι και αυτός με τις μεγαλύτερες προσδοκώμενες υπεραξίες. Οι πολυεθνικές αλυσίδες κυρίως από τον κλάδο ένδυσης-υπόδησης μετά την επιτυχημένη εγκατάστασή τους στα υφιστάμενα σύγχρονα εμπορικά κέντρα επιστρέφουν στους κύριους εμπορικούς δρόμους προσφέροντας όμως κυρίως μισθώματα ως ποσοστό επί του κύκλου εργασιών τους. Οι ελληνικές επιχειρήσεις λιανεμπορίου με μέση ζήτηση 50-150 τμ συνεχίζουν να μετεγκαθίστανται στις βασικές εμπορικές αγορές αυξάνοντας όμως σημαντικά το απόθεμα χώρων σε δευτερεύουσες τοποθεσίες όπου αναμένεται συνέχεια της πτωτικής τάσης των μισθωμάτων εντός του έτους.

Ο κλάδος των αποθηκών και logistics ακινήτων παρουσιάζει τα καλύτερα θεμελιώδη σε σχέση με τον κλάδο των γραφείων/καταστημάτων, αφού το μεγαλύτερο ποσοστό του σύγχρονου αποθέματος αντιπροσωπεύει κατασκευές built to suit με στόχο την ιδιόχρηση. Ωστόσο η συνεχής πτώση του λιανικού τζίρου και της βιομηχανικής παραγωγής οδήγησε τις εταιρείες που δραστηριοποιούνται στον κλάδο σε εξορθολογισμό των απαιτούμενων επιφανειών τους με άμεση επίπτωση στα μισθώματα και της αξίες του κλάδου (-57% από το 2008). Η μέση ζήτηση για σύγχρονους χώρους αφορά σε επιφάνεια 5.000-10.000 τμ ενώ έντονη κινητικότητα στον κλάδο προβλέπεται από τις μεγάλες αλυσίδες τροφίμων και των 3PL providers με επιθυμητό τόπο συγκέντρωσης την περιοχή του Ασπροπύργου λόγω της εξαιρετικής πρόσβασης στο εθνικό διαμετακομιστικό δίκτυο.

Σε ετήσια βάση αναμένεται στον κλάδο μέση άνοδος 1,0% στα ενοίκια σύγχρονων αποθηκευτικών χώρων ενώ λόγω του σχεδόν μηδενικού αποθέματος προς πώληση και της δυσκολίας εύρεσης κατάλληλης γης προς ανάπτυξη αναμένουμε αύξηση των τιμών των συγκεκριμένων ακινήτων κατά μ.ο. 2,0% με αποκλειστικό οδηγό την αποκλιμάκωση των διψήφων εισοδηματικών αποδόσεων.

Ο κλάδος των Α.Ε.Ε.Α.Π. επιβαρύνθηκε άμεσα από τις αλλαγές του φορολογικού πλαισίου, με πιο πρόσφατες αυτές του Ν. 4389/2016 και του Ν. 4393/2016. Η επιβάρυνση από την αύξηση του φορολογικού συντελεστή κατά 6,7 φορές επί του ενεργητικού της Εταιρείας σε σχέση με την προηγούμενη χρήση, καθώς και η αύξηση του συντελεστή του συμπληρωματικού φόρου στον ΕΝΦΙΑ κατά 1,6 φορές αποτυπώνονται στα οικονομικά αποτελέσματα της χρήσης.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΓΙΑ ΤΟ 2017

Παρά τη συνεχιζόμενη ύφεση για ένατο χρόνο και τις αρνητικές της συνέπειες στην Ελληνική αγορά ακινήτων, ο Όμιλος διαχειρίστηκε με επιτυχία τη μετάβαση σε νέο ιδιοκτησιακό καθεστώς, ολοκληρώνοντας παράλληλα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου τον Ιανουάριο του 2017. Διασφαλίσθηκαν τα πολύ υψηλά ποσοστά των μισθωμένων σε σχέση με το σύνολο των ακινήτων του Ομίλου (97% περίπου) παρά τις δυσμενείς συνθήκες, ενώ παράλληλα προχώρησε στην αναβάθμιση του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου της με στόχο τον εκσυγχρονισμό των εργασιακών χώρων των μισθωτών της.

Το 2016 χαρακτηρίστηκε από την ελαφρά πτωτική τάση στις αξίες των ακινήτων με αποτέλεσμα η αξία του χαρτοφυλακίου να είναι μικρότερη κατά € 2.469 χιλ. Η πτώση αυτή θεωρείται εύλογη δεδομένων των μακροοικονομικών προβλημάτων στην πραγματική οικονομία και στον κλάδο του real estate.

Η TRASTOR εξετάζει δυνατότητες επενδύσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, και σύμφωνα με την επενδυτική πολιτική και στρατηγική της, διατηρώντας υψηλά τα επενδυτικά της πρότυπα, ενώ παράλληλα αναλύοντας και αξιολογώντας συνεχώς τις διαμορφούμενες οικονομικές συνθήκες αναζητεί νέες επενδυτικές ευκαιρίες. Ο τομέας των τουριστικών ακινήτων, αλλά και εμπορικά κυρίως ακίνητα όπως κτίρια γραφείων, εμπορικά καταστήματα, αποθηκευτικούς και βιομηχανικούς χώρους, κ.ά. σε γεωγραφικές περιοχές υψηλής εμπορικότητας, εφόσον το επιτρέπουν οι συνθήκες, τόσο της κεφαλαιαγοράς όσο και της αγοράς ακινήτων, αναμένεται να αποτελέσουν επενδυτικούς στόχους της Εταιρείας.

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου για το 2017 αναμένεται να παρουσιάσουν αύξηση ως αποτέλεσμα των νέων επενδύσεων του Ομίλου.

Επιπρόσθετα ο Όμιλος έχει πάρει τις απαραίτητες εγκρίσεις και βρίσκεται σε στάδιο σύναψης σύμβασης μακροπρόθεσμου δανείου ποσού έως € 20.000 χιλ. με την Τράπεζα Πειραιώς, με τους συνήθεις όρους παρόμοιων δανειοδοτήσεων και την παροχή εμπράγματων εξασφαλίσεων.

Τέλος, εντός του 2017 αναμένεται η ολοκλήρωση βελτιωτικών έργων σε μέρος του χαρτοφυλακίου της TRASTOR. Σε περιπτώσεις που είναι εφικτό, η TRASTOR θα εξετάσει πώληση μη στρατηγικών ακινήτων με σκοπό την επανεπένδυση σε πιο αποδοτικά ακίνητα.

Η Εταιρεία παραμένοντας σταθερά προσανατολισμένη στο βασικότερο επενδυτικό της σκοπό, στη δημιουργία μακροπρόθεσμης αξίας για τους μετόχους της, καθώς και στη σταθεροποίηση του εισοδήματος που παράγει το χαρτοφυλάκιο ακινήτων, έχει ως θεμελιώδη στόχο την αύξηση του κύκλου εργασιών της.

ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

Διαχείριση Χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

α) Κίνδυνος αγοράς

i) Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, ο Όμιλος επιδιώκει την σύναψη μακροχρόνιων συμβάσεων λειτουργικών μισθώσεων, στις οποίες να προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων που συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ + 1% σύμφωνα με την συνθήκη εμπορική πρακτική).

ii) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων.

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

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

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

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

Αύξηση/μείωση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα ζημία/κέρδος αντίστοιχα μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης ύψους € 52.815,43 το 2016 (2015: € 52.822,54).

iii) Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

β) Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Συνητή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά διαθέσιμα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων και δυνατότητα κλεισίματος ανοικτών θέσεων αγοράς (απαιτήσεις από πελάτες, ήτοι μισθωτές ακινήτων).

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

δ) Κίνδυνος Κτηματαγοράς

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

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

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

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

Το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας του Ομίλου, σύμφωνα με το οποίο α) τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου του αποτιμώνται περιοδικά, καθώς και προ αποκτήσεων και μεταβιβάσεων, από ανεξάρτητο Ορκωτό Εκτιμητή και β) προβλέπεται η δυνατότητα επένδυσης σε ανάπτυξη και κατασκευή ακινήτων υπό συγκριμένες προϋποθέσεις και περιορισμούς, συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή / και έγκαιρη αναγνώριση και αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων.

ε) Κεφαλαιουχικός κίνδυνος

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

Δε συντρέχει κίνδυνος κεφαλαίου για την Εταιρεία, λόγω του μεγάλου ύψους των κεφαλαίων και των ελάχιστων υποχρεώσεών της. Η υποχρέωση του μερίσματος, καλύπτεται πάντα από τα διαθέσιμα της Εταιρείας. Η όποια αύξηση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της Εταιρείας μπορεί να καλυφθεί είτε από τα ταμειακά διαθέσιμα, είτε από δανεισμό μέσα στα πλαίσια που ορίζει ο Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, είτε από αύξηση του Μετοχικού της Κεφαλαίου. Η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάθρωσης παρακολουθείται βάσει συντελεστή μόχλευσης (gearing ratio) που αφορά τη σχέση του δανεισμού προς τα απασχολούμενα κεφάλαια.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Σχετικά με τις συναλλαγές της Εταιρείας με τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες και πρόσωπα όπως μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και της Διοίκησης σχετική αναφορά περιλαμβάνεται στη σημείωση 29 των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου του 2016 του Ομίλου.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

1. Κατά τη συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 09.06.2016 έγινε αποδεκτή η παραίτηση του κ. Γεωργίου Κωνσταντακόπουλου, μη εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου και μέλους της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας και ομοφώνως εξελέγη ο κος Anthony Clifford Iannazzo ως νέο μη εκτελεστικό μέλος. Ενόψει των ανωτέρω, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ανασυγκροτήθηκε σε σώμα ως ακολούθως :

Δημήτριος Γεωργακόπουλος- Πρόεδρος Δ.Σ. - Μη εκτελεστικό μέλος

Τάσος Καζίνος- Αντιπρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος - Εκτελεστικό μέλος

Γεώργιος Παπαϊωάννου- Μέλος Δ.Σ. - Μη Εκτελεστικό μέλος

Δημήτριος Βούκας - Μέλος Δ.Σ. - Μη Εκτελεστικό μέλος

Anthony Clifford Iannazzo - Μέλος Δ.Σ. - Μη Εκτελεστικό μέλος

Ιωάννης Μάτσας - Μέλος Δ.Σ. - Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό μέλος

Δημήτριος Γκούμας - Μέλος Δ.Σ. - Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό μέλος

2. Στα πλαίσια αναδιάρθρωσης του χαρτοφυλακίου της, η TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. πραγματοποίησε την πώληση ακινήτου ιδιοκτησίας της, στην Ν.Ε.Ο. Αθηνών-Πατρών αρ. 6-8, περιοχή Μέση Αγυιά ή Κούρτεσι, Δήμου Πατρέων. Πρόκειται για πρατήριο καυσίμων με ενοικιαστή τα ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΥΣΙΜΑ Α.Ε. (πρώην BP Hellas). Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 700.000 ενώ, σύμφωνα με εκτίμηση των Ανεξάρτητων Εκτιμητών, η αξία του ακινήτου στις 31 Δεκεμβρίου 2015 ήταν € 654.000. Το κέρδος που προέκυψε από την πώληση αυτή, ύψους € 45.273,87 εμφανίζεται στα αποτελέσματα της Εταιρείας.

3. Η Τράπεζα Πειραιώς, στο πλαίσιο υλοποίησης του σχεδίου αναδιάρθρωσής της, υπέγραψε συμφωνία με την Wert Red Sàrl («Wert»), εταιρεία που εδρεύει στο Λουξεμβούργο και ανήκει εξ' ολοκλήρου στη Värde Partners («Värde Partners»), για την πώληση 18.551.880 μετοχών της θυγατρικής της TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. («Trastor»), οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό 33,8% του μετοχικού κεφαλαίου της. Στο πλαίσιο της ως άνω συμφωνίας, η Wert θα συμμετάσχει σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Trastor με την καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλιών μετόχων της, η οποία έχει αποφασιστεί από τα αρμόδια όργανα της Trastor.

4. Κατά την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας η οποία συνεδρίασε την 1η Ιουλίου 2016 αποφασίστηκε :

- Μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των € 34.579.591,20 με σκοπό τον σχηματισμό ειδικού αποθεματικού προς απόσβεση ζημιών, σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 4α του Κ.Ν. 2190/1920, μέσω μείωσης της ονομαστικής αξίας της μετοχής της Εταιρείας από € 1,13 σε € 0,50 , χωρίς αλλαγή του συνολικού αριθμού των υφιστάμενων μετοχών της Εταιρείας.

- Αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας για την άντληση κεφαλαίων μέχρι του ποσού των € 24.082.215,30 με καταβολή μετρητών και έκδοση μέχρι 30.874.635 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 0,50 και τιμή διάθεσης € 0,78 η κάθε μια, η οποία (τιμή διάθεσης) δύναται να είναι μεγαλύτερη της χρηματιστηριακής τιμής της μετοχής της Εταιρείας κατά το χρόνο αποκοπής του δικαιώματος προτίμησης.

- Παροχή δικαιώματος προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων και των προσώπων που θα αποκτήσουν δικαιώματα προτίμησης κατά την περίοδο διαπραγμάτευσής τους στο Χρηματιστήριο Αθηνών σε αναλογία 9 νέες για κάθε 16 παλαιές μετοχές.

- Έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου, εμπραγμάτως εξασφαλισμένου, μέχρι του ποσού € 20.000.000 σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3156/2003, το οποίο θα καλυφθεί στο σύνολό του από την Τράπεζα Πειραιώς και την Piraеus Leasing Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε.

5. Στις 20.12.2016 η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς ενέκρινε το περιεχόμενο του Ενημερωτικού Δελτίου για τη Δημόσια Προσφορά νέων μετοχών που θα εκδοθούν στο πλαίσιο της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών. Η 28.12.2016 ορίστηκε ως ημερομηνία έναρξης της άσκησης δικαιωμάτων προτίμησης, με ημερομηνία λήξης την 11.01.2017.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. Το Διοικητικό Συμβούλιο, κατά την από 12.01.2017 συνεδρίασή του, πιστοποίησε την καταβολή του ποσού της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου, η οποία είχε αποφασισθεί από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της 01.07.2016, μέχρι του ποσού της μερικής κάλυψης της αύξησης, το οποίο διαμορφώθηκε σε € 20.125.882,14.

2. Κατά τις συνεδριάσεις του Διοικητικού της Συμβουλίου που πραγματοποιήθηκαν την 27.01.2017 και 28.02.2017, εκλέχθηκαν ως νέα μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. ο κ. Μιχάλης Χατζηπαύλου, ο κ. Γεώργιος Τίγγης και ο κ. Jeremy Greenhalgh σε αντικατάσταση των παραιτηθέντων μελών κ. Δημητρίου Γεωργακόπουλου, Προέδρου και μη εκτελεστικού μέλους του Δ.Σ., κ. Γεωργίου Παπαϊωάννου, μη εκτελεστικού μέλους του Δ.Σ., και κ. Ιωάννη Μάτση ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους Δ.Σ. για το υπόλοιπο της θητείας των παραιτηθέντων μελών, ήτοι την 07.04.2019.

3. Κατά τη συνεδρίαση του Διοικητικού της Συμβουλίου που πραγματοποιήθηκε την 30.01.2017, αποφασίστηκε η συγχώνευση της Εταιρείας με τη θυγατρική της εταιρεία REMBO S.A. σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 68 παρ. 2 και 78 του Κ.Ν. 2190/1920, όπως σήμερα ισχύουν, σε συνδυασμό με τις διατάξεις των άρθρων 1 – 5 του Ν. 2166/1993, όπως ισχύουν, με απορρόφηση της δεύτερης από την πρώτη. Ως ισολογισμός μετασχηματισμού για το σκοπό της συγχώνευσης, ορίστηκε ο ισολογισμός της 31.01.2017.

4. Κατά τη συνεδρίαση του Διοικητικού της Συμβουλίου που πραγματοποιήθηκε την 02.02.2017, αποφασίστηκε η σύναψη σύμβασης μακροπρόθεσμου δανείου ποσού έως € 20.000.000 με την Τράπεζα Πειραιώς, με τους συνήθεις όρους παρόμοιων δανειοδοτήσεων και την παροχή εμπράγματων εξασφαλίσεων.

5. Η Εταιρεία την 15.02.2017 ανακηρύχθηκε πλειοδότη σε δημόσιο πλειστηριασμό για την απόκτηση ακινήτου επί της Λεωφόρου Κηφισίας 269 και της οδού Μητροπολίτου Ιακώβου, στην Κηφισιά Αττικής. Πρόκειται για τριώροφο επαγγελματικό κτίριο με δυο υπόγεια επίπεδα. Η εκμισθώσιμη επιφάνεια ανέρχεται σε 1.302,27 τ.μ. και είναι πλήρως εκμισθωμένο. Σημειώνεται ότι η απόκτηση θα χρηματοδοτηθεί από κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε το 2017.

6. Κατά την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας η οποία συνεδρίασε την 24.02.2017, ελήφθη απόφαση για αλλαγή έδρας της Εταιρείας από το Δήμο Αθηναίων στο Δήμο Αμαρουσίου και τροποποίηση του άρθρου 2 του καταστατικού της Εταιρείας.

7. Κατά την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας η οποία συνεδρίασε την 24.02.2017, ελήφθη απόφαση ορισμού του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους του Δ.Σ. κ. Δημήτριο Γκούμα και των μη εκτελεστικών μελών του Δ.Σ. κ.κ. Δημήτριο Βούκα και Γεώργιο Τίγγη ως νέων μελών της προβλεπόμενης στο άρθρο 37 του Ν. 3693/2008 Επιτροπής Ελέγχου.

8. Κατά την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας η οποία συνεδρίασε την 24.02.2017, ανακοινώθηκε ότι το Διοικητικό Συμβούλιο κατά τη συνεδρίαση της 27ης Ιανουαρίου 2017, κατόπιν εισήγησης της Επιτροπής Αμοιβών και Υποψηφιοτήτων και σύμφωνα με το άρθρο 18 παρ. 7 του Κ.Ν. 2190/1920 και το άρθρο 22 παρ. 1 του καταστατικού της Εταιρείας, εξέλεξε ως νέα μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ., τους κ.κ. Μιχάλη Χατζηπαύλου και Γεώργιο Τίγγη, σε αντικατάσταση των παραιτηθέντων μη εκτελεστικών μελών του Δ.Σ. κ. Δημήτριο Γεωργακόπουλο και κ. Γεώργιο Παπαϊωάννου για το υπόλοιπο της θητείας αυτών, ήτοι μέχρι την 07.04.2019.

9. Στις 13.03.2017 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση ακινήτου συνολικής επιφάνειας 456 τ.μ. σε κτίριο καταστημάτων/γραφείων επί των οδών Πατησίων και Σκαλιστήρη στην Αθήνα. Πρόκειται για γωνιακό ακίνητο που ξεχωρίζει λόγω του ιδιαίτερου, για την περιοχή, αρχιτεκτονικού του χαρακτήρα. Ειδικότερα, το ακίνητο αποτελείται από ισόγειο χώρο καταστήματος και περιλαμβάνει επιπλέον βοηθητικούς χώρους και 6 θέσεις στάθμευσης υπογείου και είναι μισθωμένο στο σύνολό του στην Τράπεζα Eurobank. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 1.100.000 και χρηματοδοτήθηκε από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε το 2017.

10. Στις 11.04.2017 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση ακινήτου και ειδικότερα τον 4^ο και 5^ο όροφο, συνολικής επιφάνειας 748 τ.μ., κτιρίου καταστημάτων/γραφείων επί των οδών Φιλελλήνων 1 και Όθωνος στο κέντρο της Αθήνας κατόπιν της από 24.02.2017 ειδικής αδειάς που έλαβε από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της. Πρόκειται για διατηρητέο και ιστορικό ακίνητο στην πλατεία Συντάγματος εξαιρετικής θέσης και άριστης προβολής. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 1.577.841 και χρηματοδοτήθηκε από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε το 2017.

11. Η Μέτοχος «Wert RED S.à.r.l.» (εφεξής, ο «Προτείνων») υπέβαλε, σύμφωνα με το Ν. 3461/2006, Υποχρεωτική Δημόσια Πρόταση για την απόκτηση του συνόλου των κοινών, ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας, την κυριότητα των οποίων δεν είχε κατά την ημερομηνία που κατέστη υπόχρεος σε υποβολή υποχρεωτικής Δημόσιας Πρότασης (23.01.2017), ήτοι κατ' ανώτατο 37.093.737 Μετοχές, ή ποσοστό 45,97% περίπου του συνολικού καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

Το περιεχόμενο του Πληροφοριακού Δελτίου της Υποχρεωτικής Δημόσιας Πρότασης εγκρίθηκε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς δυνάμει της από 04.04.2017 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου αυτής. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στην από 11.04.2017 συνεδρίασή του διατύπωσε την αιτιολογημένη γνώμη του επί της ως άνω Δημόσιας Πρότασης σύμφωνα με το άρθρο 15 παρ. 1 του Ν. 3461/2006, συνοδεία της απαιτούμενης, δυνάμει του άρθρου 15 παρ. 2 του Ν. 3461/2006, έκθεσης την οποία συνέταξε, με ημερομηνία 07.04.2017, ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος της Εταιρείας, ήτοι η «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.». Σύμφωνα με την Αιτιολογημένη Γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση το Προσφερόμενο Τίμημα (€0,882 ανά μετοχή) εκπληρώνει τις απαιτήσεις του Ν. 3461/2006 και βρίσκεται εντός των ορίων του εύρους τιμών που προσδιόρισε ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος. Επιπλέον, κρίθηκε ότι τα επιχειρηματικά σχέδια του Προτείνοντος για την Εταιρεία, όπως προκύπτουν από το περιεχόμενο του Πληροφοριακού Δελτίου, είναι θετικά καθώς εκτιμήθηκε ότι θα συμβάλουν στην περαιτέρω ενδυνάμωση και ενίσχυση της Εταιρείας και επιπλέον ότι δεδομένων των δηλώσεων του Προτείνοντος στο Πληροφοριακό Δελτίο, η Δημόσια Πρόταση δεν αναμένεται να επηρεάσει αρνητικά τα συμφέροντα της Εταιρείας και δεν θα έχει δυσμενή αντίκτυπο στο συνολικό αριθμό των απασχολούμενων στην Εταιρεία καθώς και στους όρους της απασχόλησής τους. Η αιτιολογημένη γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και η Έκθεση του Συμβούλου υπεβλήθησαν στις υποχρεώσεις δημοσιότητας σύμφωνα με το άρθρο 16 του Ν. 3461/2006.

Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2016 γεγονότα που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρεία για τα οποία χρειάζεται αναφορά.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ & ΔΙΑΚΑΝΟΝΙΣΜΟΙ ΠΟΥ ΔΕΝ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΣΤΙΣ ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ.

Δεν υπάρχουν συναλλαγές, πράξεις, συμβάσεις ή άλλοι διακανονισμοί των εταιρειών του Ομίλου, οι οποίοι δεν αναφέρονται στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2016.

ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Η παρούσα επεξηγηματική έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, περιέχει πληροφορίες που απαιτούνται σύμφωνα με την παράγραφο 7 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 κατά την ημερομηνία αναφοράς της 31.12.2016.

1. Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε είκοσι επτά εκατομμύρια τετρακόσιες σαράντα τέσσερις χιλιάδες εκατόν είκοσι ευρώ (€ 27.444.120,00), διαιρούμενο σε πενήντα τέσσερα εκατομμύρια οκτακόσιες ογδόντα οκτώ χιλιάδες διακόσιες σαράντα (54.888.240) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας πενήντα λεπτών (€ 0,50) η καθεμία. Οι μετοχές της Εταιρείας είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

2. Περιορισμοί στη μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας

Η μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας γίνεται όπως ορίζει ο Νόμος και δεν υφίστανται από το καταστατικό της περιορισμοί στη μεταβίβασή τους.

3. Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές στα δικαιώματα ψήφου της Εταιρείας

Κατά την 31.12.2016 οι παρακάτω μέτοχοι κατείχαν ποσοστό άνω του 5% του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρείας με δικαίωμα ψήφου:

Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.	:	57,91%
Värde Partners	:	33,80%

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

4. Μετοχές που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου

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

5. Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

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

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

Στο πλαίσιο της από 07.06.2016 συμφωνίας μεταξύ της Τράπεζας Πειραιώς και της Wert Red S.à.r.l. δυνάμει της οποίας την 13.06.2016 η τελευταία απέκτησε 18.551.880 μετοχές της Εταιρείας κυριότητας της Τράπεζας Πειραιώς, η Wert Red S.à.r.l. ανέλαβε την υποχρέωση να μην μεταβιβάσει τις ως άνω αποκτηθείσες μετοχές της Εταιρείας για χρονικό διάστημα ενός έτους από την ημερομηνία απόκτησης αυτών. Αντιστοίχως, στο πλαίσιο της ανωτέρω συμφωνίας, η Τράπεζα Πειραιώς ανέλαβε την υποχρέωση, για χρονικό διάστημα 2 ετών από την ημερομηνία πώλησης των μετοχών (13.06.2016), να μην μεταβιβάσει εκ του εναπομένοντος μετά την προαναφερόμενη πώληση ποσοστού συμμετοχής της στην Εταιρεία (57,91%), πλέον του 10% ετησίως χωρίς τη συναίνεση της Wert Red S.à.r.l.. Από τον περιορισμό εξαιρείται η περίπτωση που η Τράπεζα Πειραιώς υποχρεωθεί βάσει απόφασης εποπτικής αρχής ή διάταξης νόμου να προβεί στην πώληση μετοχών της Εταιρείας. Εκτός των ανωτέρω, η Εταιρεία δηλώνει ότι δεν έχει λάβει γνώση οποιασδήποτε άλλης σχετικής συμφωνίας.

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

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

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

α) Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγρ. 1β του άρθρου 13 του Κ.Ν. 2190/1920, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έχει το δικαίωμα, κατόπιν σχετικής απόφασης της Γενικής Συνέλευσης που υπόκειται στις διατυπώσεις δημοσιότητας του άρθρου 7β του Κ.Ν. 2190/1920, να αυξάνει το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας με την έκδοση νέων μετοχών, με απόφασή του που λαμβάνεται με πλειοψηφία τουλάχιστον των δύο τρίτων (2/3) του συνόλου των μελών του. Στην περίπτωση αυτή, το μετοχικό κεφάλαιο μπορεί να αυξάνεται μέχρι το ποσό του κεφαλαίου που είναι καταβεβλημένο κατά την ημερομηνία που χορηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο η εν λόγω εξουσία από τη Γενική Συνέλευση. Η ως άνω εξουσία του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να ανανεώνεται από τη Γενική Συνέλευση για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει την πενταετία για κάθε ανανέωση.

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

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

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

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

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

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

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

ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση εταιρικής διακυβέρνησης της Εταιρείας προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της περιέχει πληροφορίες αναφορικά με τα ζητήματα της του άρθρου 43ββ του Κ.Ν. 2190/1920 κατά την ημερομηνία αναφοράς της 31.12.2016.

A. ΚΩΔΙΚΑΣ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

Η Εταιρεία, με σκοπό την προώθηση της εταιρικής διακυβέρνησης, έχει υιοθετήσει τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης όπως αυτός διαμορφώθηκε από το Ελληνικό Συμβούλιο Εταιρικής Διακυβέρνησης, πρωτοβουλία της ΕΧΑΕ και του Σ.Ε.Β., και τον οποίο χρησιμοποιεί σαν σημείο αναφοράς για την αξιολόγηση των πρακτικών εταιρικής διακυβέρνησης που εφαρμόζει.

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

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

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

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

Οι συγκεκριμένες αποκλίσεις είναι οι εξής:

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

II Μέγεθος και σύνθεση του Δ.Σ.: Στο Δ.Σ. περιλαμβάνονται 2 μη εκτελεστικά μέλη του, τα οποία τηρούν τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας που έχουν τεθεί από τον Κώδικα και το άρθρο 4 του Ν. 3016/2002, με αποτέλεσμα να αντιπροσωπεύουν κλάσμα μικρότερο του 1/3. Ωστόσο το Δ.Σ. αποτελείται κατά πλειοψηφία από μη εκτελεστικά μέλη και σε αυτό εκπροσωπούνται όλοι οι μέτοχοι με ποσοστό ίσο ή μεγαλύτερο του 5%.

VI Λειτουργία του Δ.Σ.: Δεν υφίστανται προγράμματα εισαγωγικής ενημέρωσης και επαγγελματικής επιμόρφωσης για τα μέλη του Δ.Σ., δεδομένου ότι προτείνονται προς εκλογή ως μέλη του Δ.Σ. πρόσωπα που διαθέτουν ικανή και αποδεδειγμένη εμπειρία στον κλάδο στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία.

B. ΠΡΑΚΤΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΤΩΝ ΠΡΟΒΛΕΨΕΩΝ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ

Η Εταιρεία εφαρμόζει τις αρχές και κανόνες εταιρικής διακυβέρνησης που ορίζονται από το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο και τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που έχει υιοθετήσει.

Η πρακτική επιπλέον των προβλέψεων του νόμου που ακολουθεί η Εταιρεία αφορά την ανάθεση των καθηκόντων του Προέδρου του Δ.Σ. και του Διευθύνοντος Συμβούλου σε ξεχωριστά πρόσωπα. Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. είναι μη εκτελεστικό μέλος.

Γ. ΣΥΣΤΗΜΑ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

1. Κύρια χαρακτηριστικά του συστήματος εσωτερικού ελέγχου.

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

Στο παραπάνω πλαίσιο, το Δ.Σ. έχει θεσμοθετήσει διαδικασίες και πολιτικές για τον ορθό έλεγχο και καταγραφή των εσόδων και δαπανών καθώς και την παρακολούθηση της κατάστασης και της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της Εταιρείας και των θυγατρικών της σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π., την εταιρική και τη φορολογική νομοθεσία, ώστε να διασφαλίζεται η ορθή αποτύπωση της οικονομικής θέσης και των επιδόσεων της μέσω των οικονομικών καταστάσεων, εκθέσεων του Δ.Σ. και της κατάστασης επενδύσεων.

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

2. Διαχείριση κινδύνων της Εταιρείας σε σχέση με την διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Οι διαδικασίες και οι πολιτικές για τη διαχείριση κινδύνων σχεδιάζονται από τη μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων σύμφωνα με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν τεθεί από το Δ.Σ., οι οποίοι μεταξύ άλλων στοχεύουν στον έλεγχο και την ορθή καταγραφή των εσόδων και δαπανών καθώς και την παρακολούθηση της κατάστασης και της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Εταιρείας και των θυγατρικών της σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π., την εταιρική και την φορολογική νομοθεσία, ώστε να διασφαλίζεται η ορθή αποτύπωση της οικονομικής θέσης και των επιδόσεων της μέσω της ετήσιας οικονομικής έκθεσης και των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων.

Στις διαδικασίες και πολιτικές αυτές, οι οποίες εφαρμόζονται από τις καθ' ύλην αρμόδιες Διευθύνσεις, περιλαμβάνονται μεταξύ άλλων:

Η εφαρμογή συγκεκριμένων λογιστικών αρχών και παραδοχών και η διαδικασία παρακολούθησης της τήρησής τους από ανεξάρτητους ελεγκτές και εκτιμητές.

Η σύνταξη προϋπολογισμών και η παρακολούθηση της υλοποίησης τόσο των εσόδων όσο και των εξόδων μέσω αναφορών προς το Δ.Σ..

Η τήρηση των βιβλίων της Εταιρείας σε αξιόπιστο μηχανογραφικό σύστημα με την παράλληλη εφαρμογή κανόνων ασφαλείας και περιορισμού πρόσβασης σε αυτά.

Η έγκριση των εσόδων και δαπανών, η παρακολούθηση της τήρησης των όρων που αφορούν τις σχετικές συμβάσεις και η έγκριση των παραστατικών και πληρωμών.

Η παρακολούθηση και αναφορά των συναλλαγών, απαιτήσεων και υποχρεώσεων με συνδεδεμένα μέρη.

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

Δ. ΤΡΟΠΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ & ΕΞΟΥΣΙΕΣ ΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

1. Λειτουργία Γενικής Συνέλευσης

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

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

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

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

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

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

2. Δικαιώματα μετόχων

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

α) Δικαίωμα μερίσματος από τα ετήσια κέρδη της Εταιρείας. Ποσοστό 50% των ετήσιων καθαρών προς διανομή κερδών της (μετά την αφαίρεση του τακτικού αποθεματικού) διανέμεται υποχρεωτικά στους μετόχους ως μέρισμα, ενώ η χορήγηση πρόσθετου μερίσματος αποφασίζεται από τη Γενική Συνέλευση.

Μέρισμα δικαιούται κάθε μέτοχος, ο οποίος αναφέρεται στο τηρούμενο από την Εταιρεία μητρώο μετόχων κατά την ημερομηνία προσδιορισμού δικαιούχων μερίσματος. Το μέρισμα καταβάλλεται στο μέτοχο εντός δύο (2) μηνών από την ημερομηνία της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης που ενέκρινε τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις. Ο τρόπος και ο τόπος καταβολής ανακοινώνεται μέσω του Τύπου. Το δικαίωμα είσπραξης του μερίσματος παραγράφεται και το αντίστοιχο ποσό περιέρχεται στο Δημόσιο μετά την παρέλευση 5 ετών από το τέλος του έτους, κατά το οποίο ενέκρινε τη διανομή του η Γενική Συνέλευση.

β) Δικαίωμα προτίμησης σε κάθε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με μετρητά και την ανάληψη νέων μετοχών.

γ) Δικαίωμα λήψης αντιγράφου των οικονομικών καταστάσεων και των εκθέσεων των ορκωτών ελεγκτών και του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

δ) Δικαίωμα συμμετοχής στη Γενική Συνέλευση, το οποίο εξειδικεύεται στα επιμέρους δικαιώματα: νομιμοποίησης, παρουσίας, συμμετοχής στις συζητήσεις, υποβολής προτάσεων σε θέματα της ημερήσιας διάταξης, καταχώρησης των απόψεων στα πρακτικά και ψήφου.

ε) Δικαίωμα ανάληψης της εισφοράς κατά την εκκαθάριση ή, αντίστοιχα, της απόσβεσης κεφαλαίου που αντιστοιχεί στη μετοχή, εφόσον αυτό αποφασισθεί από τη Γενική Συνέλευση.

στ) Η Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας διατηρεί όλα τα δικαιώματά της κατά τη διάρκεια της εκκαθάρισης (σύμφωνα με την παράγρ. 4 του άρθρου 34 του Καταστατικού της).

ζ) Η ευθύνη των μετόχων της Εταιρείας περιορίζεται στην ονομαστική αξία των μετοχών που κατέχουν.

Ε. ΣΥΝΘΕΣΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΚΑΙ ΤΩΝ ΑΛΛΩΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΩΝ Ή ΕΠΟΠΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ Ή ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ

1. Διοικητικό συμβούλιο

Η Εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο έχει τετραετή θητεία και αποτελείται από 7 μέλη από τα οποία τα 6 είναι μη εκτελεστικά. Από τα μη εκτελεστικά μέλη τα 2 είναι ανεξάρτητα.

Η Εταιρεία εκπροσωπείται από τα εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. τα οποία ασχολούνται με τα καθημερινά θέματα διοίκησης της Εταιρείας. Τα μη εκτελεστικά μέλη έχουν εποπτικό ρόλο και είναι επιφορτισμένα με την προαγωγή όλων των εταιρικών ζητημάτων στα πλαίσια των συνεδριάσεων του Δ.Σ. και των επιτροπών του που το υποστηρίζουν.

Το Δ.Σ. συνεδριάζει κάθε φορά που ο νόμος, το καταστατικό ή οι ανάγκες της Εταιρείας το απαιτούν μετά από πρόσκληση του Προέδρου του Δ.Σ..

Οι συνεδριάσεις πραγματοποιούνται στην έδρα της Εταιρείας και ο Πρόεδρος του Δ.Σ. καθορίζει τα θέματα ημερήσιας διάταξης της κάθε συνεδρίασης. Το Δ.Σ. μπορεί να συνεδριάζει και με τηλεδιάσκεψη.

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

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

Η σημερινή σύνθεση Δ.Σ. της Εταιρείας, όπως διαμορφώθηκε από την απόφαση του Δ.Σ. της 28.02.2017, είναι:

Μιχάλης Χατζηπαύλου- Πρόεδρος Δ.Σ. - Μη εκτελεστικό μέλος

Τάσος Καζίνος- Αντιπρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος - Εκτελεστικό μέλος

Anthony Clifford Iannazzo - Μέλος Δ.Σ. - Μη Εκτελεστικό μέλος

Γεώργιος Τίγγης - Μέλος Δ.Σ. - Μη Εκτελεστικό μέλος

Δημήτριος Βούκας - Μέλος Δ.Σ. - Μη Εκτελεστικό μέλος

Δημήτριος Γκούμας - Μέλος Δ.Σ. - Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό μέλος

Jeremy Greenhalgh - Μέλος Δ.Σ. - Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό μέλος

2. Επιτροπή ελέγχου

Τα μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ., εκτός του Προέδρου, συγκροτούν την τριμελή επιτροπή ελέγχου, η σύνθεση της οποίας έχει διαμορφωθεί από το Δ.Σ. της 28.02.2017 και αποτελείται από τους:

Δημήτριος Γκούμας Πρόεδρος

Δημήτριος Βούκας Μέλος

Γεώργιος Τίγγης Μέλος

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

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

3. Επιτροπή αμοιβών και υποψηφιοτήτων

Η Επιτροπή αμοιβών και υποψηφιοτήτων είναι τριμελής. Η σύνθεσή της έχει διαμορφωθεί από το Δ.Σ. της 28.02.2017 και αποτελείται από τους:

Δημήτριος Γκούμας	Πρόεδρος
Anthony Clifford Iannazzo	Μέλος
Jeremy Greenhalgh	Μέλος

Οι αρμοδιότητες της επιτροπής περιλαμβάνουν:

α) την αξιολόγηση των υποψήφιων μελών του Δ.Σ. και την αξιολόγηση της τήρησης των προϋποθέσεων για τον χαρακτηρισμό τους ως εκτελεστικών, μη εκτελεστικών και ανεξαρτητών,

β) την αξιολόγηση των υποψηφιοτήτων για την πλήρωση των θέσεων των ανώτατων διευθυντικών στελεχών και

γ) την υποβολή προτάσεων για το ύψος των αμοιβών των μελών του Δ.Σ. και των διευθυντικών στελεχών σε εφαρμογή της πολιτικής αμοιβών της Εταιρείας.

Η επιτροπή αμοιβών και υποψηφιοτήτων συνεδριάζει τουλάχιστον μία φορά το έτος ή όποτε αυτό κριθεί αναγκαίο μετά από πρόσκληση του Προέδρου του Δ.Σ..

4. Επενδυτική επιτροπή

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

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελείται από 3 έως 5 μέλη, που ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο, των οποίων η θητεία δεν μπορεί να υπερβαίνει την θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου που τα όρισε.

Η Επενδυτική Επιτροπή συνεδριάζει τουλάχιστον μία φορά το εξάμηνο ή όποτε άλλοτε κρίνεται αναγκαίο ή σκόπιμο.

Η σύνθεση της Επενδυτικής Επιτροπής, η οποία προέκυψε από την απόφαση του Δ.Σ. της 27.01.2017 είναι η ακόλουθη:

Τάσος Καζίνος	Πρόεδρος
Anthony Clifford Iannazzo	Μέλος
Γεώργιος Τίγγης	Μέλος

5. Πρακτικές Πολυμορφίας

Η Εταιρεία έχει δεσμευτεί να παρέχει ίσες ευκαιρίες για όλους τους εργαζόμενους και υποψηφίους, σε όλα τα επίπεδα εργασιακής ιεραρχίας, ανεξάρτητα από την ηλικία, το φύλο, τη φυλή και την οικογενειακή κατάσταση. Οι αποφάσεις για την απασχόληση είναι απαλλαγμένες από οποιαδήποτε τέτοιου είδους διάκριση. Η Εταιρεία προσβλέπει σε αυξανόμενη ποικιλομορφία στο Δ.Σ. και τα Ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη ως βασικό στοιχείο για την καλύτερη δυνατή εξυπηρέτηση των εταιρικών στόχων, μέσω της πολυμορφης εμπειρίας και οπτικής που η εταιρεία ενθαρρύνει για τις υψηλότερες θέσεις της. Τα ελάχιστα προσόντα που πρέπει να έχουν τα υποψήφια μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τα Ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη, είναι οι ατομικές δεξιότητες, η εμπειρία και οι ικανότητες και ο κατάλληλος υποψήφιος δεν αποκλείεται για λόγους που αφορούν το φύλο, την φυλή την ηλικία.

Αθήνα, 25 Απριλίου 2017

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Χατζηπαύλου Μιχάλης



Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας “TRASTOR Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία”

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας “TRASTOR Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία”, οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2016, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περιλήψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

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

Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου, που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία (ΦΕΚ/Β’/2848/23.10.2012). Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

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



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

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας “TRASTOR Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία” και της θυγατρικής αυτής κατά την 31η Δεκεμβρίου 2016, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, 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 Κωδ. 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 107Α και της παραγράφου 1 (περιπτώσεις γ’ και δ’) του άρθρου 43ββ του Κωδ. Ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2016.

γ) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία “TRASTOR Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία” και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.



Αθήνα, 27 Απριλίου 2017
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΠραϊσογουτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμος ελεγκτική Εταιρεία
Λ. Κηφισίας 268, Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Δημήτρης Σούρμπης
ΑΜ ΣΟΕΛ 16891



TRASTOR
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

31 Δεκεμβρίου 2016

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ενσώματα πάγια	6	16.937,17	37.018,61	16.937,17	37.018,61
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	7	753,30	1.509,30	753,30	1.509,30
Επενδύσεις σε ακίνητα	8	60.054.000,00	63.053.000,00	55.114.000,00	56.300.000,00
Συμμετοχές σε θυγατρικές	9	0,00	0,00	0,00	1.073.138,05
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις	10	0,00	0,00	850.000,00	550.000,00
Λοιπές απαιτήσεις	11	262.697,33	3.076.468,95	248.798,73	3.062.570,35
		60.334.387,80	66.167.996,86	56.230.489,20	61.024.236,31
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές απαιτήσεις	12	198.212,16	198.226,87	177.337,71	134.367,62
Λοιπές απαιτήσεις	11	198.121,20	86.891,26	307.686,91	163.752,90
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	4.888.709,91	2.862.586,32	4.621.330,09	2.625.322,47
		5.285.043,27	3.147.704,45	5.106.354,71	2.923.442,99
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		65.619.431,07	69.315.701,31	61.336.843,91	63.947.679,30
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής					
Μετοχικό κεφάλαιο	14	27.444.120,00	62.023.711,20	27.444.120,00	62.023.711,20
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	14	163.190,75	163.190,75	163.190,75	163.190,75
Αποθεματικά	15	37.539.649,11	2.959.588,91	37.539.649,11	2.959.588,91
(Ζημίες) / Κέρδη εις νέο	16	(5.642.761,26)	(1.741.219,98)	(4.557.667,47)	(1.741.219,98)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		59.504.198,60	63.405.270,88	60.589.292,39	63.405.270,88
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	17	37.189,00	3.678,00	37.189,00	3.678,00
Δανειακές υποχρεώσεις	18	5.012.372,50	5.229.250,00	0,00	0,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	19	189.396,70	133.396,70	152.796,70	96.796,70
		5.238.958,20	5.366.324,70	189.985,70	100.474,70
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	20	360.517,24	456.496,34	333.565,76	410.997,92
Δανειακές υποχρεώσεις	18	269.170,00	53.003,67	0,00	0,00
Τρέχουσες φορολογικές Υποχρεώσεις	21	246.587,03	34.605,72	224.000,06	30.935,80
		876.274,27	544.105,73	557.565,82	441.933,72
Σύνολο υποχρεώσεων		6.115.232,47	5.910.430,43	747.551,52	542.408,42
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		65.619.431,07	69.315.701,31	61.336.843,91	63.947.679,30

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		01.01.-31.12.2016	01.01.-31.12.2015	01.01.-31.12.2016	01.01.-31.12.2015
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	22	3.943.842,88	4.178.358,57	3.770.476,07	3.934.704,07
Κέρδη από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων		45.273,87	0,00	45.273,87	0,00
Σύνολο Εσόδων		3.989.116,75	4.178.358,57	3.815.749,94	3.934.704,07
Ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	8	(2.469.448,88)	(11.926.233,11)	(656.448,88)	(8.594.799,11)
Έξοδα ακινήτων	23	(1.080.459,44)	(1.084.608,87)	(913.904,63)	(1.015.252,31)
Δαπάνες προσωπικού	24	(154.244,17)	(89.143,70)	(154.244,17)	(89.143,70)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	25	(445.012,27)	(441.381,26)	(415.234,56)	(424.020,40)
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	11	(2.897.739,07)	(236.513,67)	(2.897.739,07)	(236.513,67)
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	6, 7	(28.196,16)	(22.320,41)	(28.196,16)	(22.320,41)
Άλλα έσοδα		182,59	114.467,11	1.742,59	87.135,98
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		(3.085.800,65)	(9.507.375,34)	(1.248.274,94)	(6.360.209,55)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	26	71.453,47	453.227,05	71.407,16	453.219,20
Χρηματοοικονομικά έξοδα	26	(291.746,71)	(345.675,46)	(813,01)	(942,00)
Απομείωση αξίας επενδύσεων σε θυγατρικές	9	0,00	0,00	(1.073.138,05)	(3.500.299,79)
(Ζημίες) προ φόρων		(3.306.093,89)	(9.399.823,75)	(2.250.818,84)	(9.408.232,14)
Φόρος	21	(315.832,89)	17.540,52	(286.014,15)	25.948,91
(Ζημίες) μετά από φόρους		(3.621.926,78)	(9.382.283,23)	(2.536.832,99)	(9.382.283,23)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:					
Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα:					
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημίες) από πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού		469,00	0,00	469,00	0,00
Συγκεντρωτικές συνολικές (ζημίες) μετά από φόρους		(3.621.457,78)	(9.382.283,23)	(2.536.363,99)	(9.382.283,23)
<u>(Ζημίες) μετά από φόρους κατανεμόμενα σε :</u>					
-Μετόχους της μητρικής		(3.621.926,78)	(9.382.283,23)	(2.536.832,99)	(9.382.283,23)
- Μη ελέγχουσες συμμετοχές		0,00	0,00	0,00	0,00
		(3.621.926,78)	(9.382.283,23)	(2.536.832,99)	(9.382.283,23)
<u>Συγκεντρωτικές συνολικές (ζημίες) μετά από φόρους κατανεμόμενες σε :</u>					
-Μετόχους της μητρικής		(3.621.457,78)	(9.382.283,23)	(2.536.363,99)	(9.382.283,23)
- Μη ελέγχουσες συμμετοχές		0,00	0,00	0,00	0,00
		(3.621.457,78)	(9.382.283,23)	(2.536.363,99)	(9.382.283,23)
(Ζημίες) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)					
Βασικά & μειωμένα	27	(0,0660)	(0,1709)		

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

ΟΜΙΛΟΣ						
Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Ειδικό αποθεματικό άρθρ. 4 παρ. 4α κ.ν. 2190/1920	Λοιπά Αποθεματικά	(Ζημίες)/Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2015	62.023.711,20	163.190,75	0,00	2.959.588,91	7.641.063,25	72.787.554,11
Ζημίες μετά από φόρους χρήσης 01.01.2015 – 31.12.2015	0,00	0,00	0,00	0,00	(9.382.283,23)	(9.382.283,23)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2015	62.023.711,20	163.190,75	0,00	2.959.588,91	(1.741.219,98)	63.405.270,88
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2016	62.023.711,20	163.190,75	0,00	2.959.588,91	(1.741.219,98)	63.405.270,88
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών (μετά φόρων)	0,00	0,00	0,00	469,00	0,00	469,00
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0,00	0,00	0,00	0,00	(279.614,50)	(279.614,50)
Σχηματισμός ειδικού αποθεματικού άρθρ. 4 παρ. 4α κ.ν 2190/1920	(34.579.591,20)	0,00	34.579.591,20	0,00	0,00	0,00
Ζημίες μετά από φόρους χρήσης 01.01.2016 – 31.12.2016	0,00	0,00	0,00	0,00	(3.621.926,78)	(3.621.926,78)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2016	27.444.120,00	163.190,75	34.579.591,20	2.960.057,91	(5.642.761,26)	59.504.198,60

ΕΤΑΙΡΕΙΑ						
Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Ειδικό αποθεματικό άρθρ. 4 παρ. 4α κ.ν. 2190/1920	Λοιπά Αποθεματικά	(Ζημίες)/Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2015	62.023.711,20	163.190,75	0,00	2.959.588,91	7.641.063,25	72.787.554,11
Ζημίες μετά από φόρους χρήσης 01.01.2015 – 31.12.2015	0,00	0,00	0,00	0,00	(9.382.283,23)	(9.382.283,23)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2015	62.023.711,20	163.190,75	0,00	2.959.588,91	(1.741.219,98)	63.405.270,88
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2016	62.023.711,20	163.190,75	0,00	2.959.588,91	(1.741.219,98)	63.405.270,88
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών (μετά φόρων)	0,00	0,00	0,00	469,00	0,00	469,00
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0,00	0,00	0,00	0,00	(279.614,50)	(279.614,50)
Σχηματισμός ειδικού αποθεματικού άρθρ. 4 παρ. 4α κ.ν 2190/1920	(34.579.591,20)	0,00	34.579.591,20	0,00	0,00	34.579.591,20
Ζημίες μετά από φόρους χρήσης 01.01.2016 – 31.12.2016	0,00	0,00	0,00	0,00	(2.536.832,99)	(2.536.832,99)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2016	27.444.120,00	163.190,75	34.579.591,20	2.960.057,91	(4.557.667,47)	60.589.292,39

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2016 -	01.01.2015 -	01.01.2016 -	01.01.2015 -
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες				
(Ζημίες)/Κέρδη προ φόρων	(3.306.093,89)	(9.399.823,75)	(2.250.818,84)	(9.408.232,14)
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u>				
Αποσβέσεις	28.196,16	22.320,41	28.196,16	22.320,41
Πρόβλεψη απομείωσης θυγατρικής	0,00	0,00	1.073.138,05	3.500.299,79
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	2.897.739,07	236.513,67	2.897.739,07	236.513,67
Προβλέψεις	33.980,00	(16.527,00)	33.980,00	(16.527,00)
Ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	8 2.469.448,88	11.926.233,11	656.448,88	8.594.799,11
Κέρδη από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων / παγίων	(45.273,87)	(1.005,26)	(45.273,87)	(1.005,29)
Έσοδα από τόκους	26 (71.453,47)	(81.810,52)	(71.407,16)	(81.802,67)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	26 291.035,54	345.675,46	813,01	942,00
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</u>				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(127.682,68)	(369.702,94)	(503.371,55)	(940.404,09)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	(39.979,10)	(224.072,76)	(21.432,16)	(158.826,05)
Μείον :				
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβληθέντα	(291.746,71)	(345.675,46)	(813,01)	(942,00)
Καταβλημένοι φόροι	(103.851,58)	(83.760,88)	(92.949,89)	(73.256,08)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	1.734.318,35	2.008.364,08	1.704.248,69	1.673.879,66
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες				
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	6, 7 (7.358,72)	(4.843,19)	(7.358,72)	(4.843,19)
Πωλήσεις ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	6, 7 0,00	1.110,00	0,00	1.110,00
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	8 (125.175,01)	(159.233,11)	(125.175,01)	(4.799,11)
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων	(67.500,00)	0,00	(67.500,00)	0,00
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	700.000,00	0,00	700.000,00	0,00
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής	9 0,00	0,00	0,00	(2.300.000,00)
Τόκοι εισπραχθέντες	26 71.453,47	81.810,52	71.407,16	81.802,67
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	571.419,74	(81.155,78)	571.373,43	(2.226.729,63)
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες				
Πληρωμές σε αναληφθέντα δάνεια	0,00	(2.483.441,34)	0,00	0,00
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	(279.614,50)	0,00	(279.614,50)	0,00
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(279.614,50)	(2.483.441,34)	(279.614,50)	0,00
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης	2.026.123,59	(556.233,04)	1.996.007,62	(552.849,97)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	2.862.586,32	3.418.819,36	2.625.322,47	3.178.172,44
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	4.888.709,91	2.862.586,32	4.621.330,09	2.625.322,47

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ**1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΟΜΙΛΟ**

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

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.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και η έδρα της είναι επί της οδού Χειμάρρας 5 στο Μαρούσι Αττικής.

Οι μετοχές της Εταιρείας διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Οι ενοποιημένες καταστάσεις του Ομίλου συντάσσονται, με ενσωμάτωση των οικονομικών καταστάσεων της θυγατρικής εταιρείας "REMBO Α.Ε.", με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης. Η θυγατρική "REMBO Α.Ε." αποκτήθηκε κατά 100% στις 08.12.2009 και έχει ως κύριο αντικείμενο την εκμετάλλευση ακινήτων, δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και η έδρα της βρίσκεται στην οδό Χειμάρρας 5 στο Μαρούσι Αττικής.

Οι οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου περιλαμβάνονται, με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της εισηγμένης "ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.", με έδρα την Ελλάδα και ποσοστό συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας 57,91 %. Όλες οι συναλλαγές του Ομίλου, στα πλαίσια των δραστηριοτήτων του με τα συνδεδεμένα μέρη, είναι αντικειμενικές και διενεργούνται κάτω από κανονικές συνθήκες.

Οι παρούσες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 25.04.2017 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

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

2.1. Βάση κατάρτισης των Οικονομικών Καταστάσεων

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

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

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

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

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

2.2. Ενοποίηση

Θυγατρικές είναι όλες οι επιχειρήσεις (συμπεριλαμβανομένων των επιχειρήσεων ειδικού σκοπού) στις οποίες ο όμιλος ασκεί έλεγχο. Ο Όμιλος ασκεί έλεγχο σε μια επιχείρηση όταν ο Όμιλος εκτίθεται ή έχει δικαιώματα σε μεταβλητές αποδόσεις από τη συμμετοχή του στην επιχείρηση και έχει την ικανότητα να επηρεάζει αυτές τις αποδόσεις μέσω της δύναμης που ασκεί στην επιχείρηση. Οι θυγατρικές ενοποιούνται με ολική ενοποίηση από την ημερομηνία που αποκτάται ο έλεγχος από τον Όμιλο και παύουν να ενοποιούνται από την ημερομηνία που τέτοιος έλεγχος δεν υφίσταται.

Οι συνενώσεις επιχειρήσεων λογιστικοποιούνται από τον Όμιλο βάσει της μεθόδου εξαγοράς. Το τίμημα της εξαγοράς υπολογίζεται ως η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που μεταβιβάζονται, των υποχρεώσεων που αναλαμβάνονται προς τους πρώην μετόχους και των μετοχών που εκδίδονται από τον Όμιλο. Το τίμημα της εξαγοράς περιλαμβάνει και την εύλογη αξία οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης που προκύπτει από τυχόν συμφωνία ενδεχόμενου τιμήματος. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποκτώνται και οι υποχρεώσεις και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις που αναλαμβάνονται σε μία επιχειρηματική συνένωση επιμετρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Ανά περίπτωση εξαγοράς, ο Όμιλος αναγνωρίζει τυχόν μη ελέγχουσα συμμετοχή στη θυγατρική είτε στην εύλογη αξία, είτε στην αξία του μεριδίου της μη ελέγχουσας συμμετοχής στην καθαρή θέση της θυγατρικής.

Τα έξοδα που σχετίζονται με την εξαγορά καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

Εάν η επιχειρηματική συνένωση επιτυγχάνεται σταδιακά, η εύλογη αξία της συμμετοχής που κατείχε ο Όμιλος στην αποκτηθείσα εταιρεία επαναμετράται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Το κέρδος ή η ζημιά που προκύπτει από την επαναμέτρηση αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Τυχόν ενδεχόμενο τίμημα που μεταβιβάζεται από τον Όμιλο αναγνωρίζεται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Οποιοσδήποτε μεταγενέστερες μεταβολές στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου τιμήματος, που θεωρείται περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση, αναγνωρίζονται σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 είτε στα αποτελέσματα είτε ως μεταβολή στα λοιπά συνολικά εισοδήματα. Εάν το ενδεχόμενο τίμημα κατατάσσεται ως στοιχείο της καθαρής θέσης δεν επαναμετράται έως την τελική τακτοποίησή του μέσω της καθαρής θέσης.

Διεταιρικές συναλλαγές, υπόλοιπα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του Ομίλου απαλείφονται. Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές επίσης απαλείφονται. Οι λογιστικές αρχές που εφαρμόζονται από τις θυγατρικές έχουν προσαρμοστεί όπου κρίθηκε αναγκαίο ώστε να εναρμονιστούν με εκείνες που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

Η Εταιρεία καταχωρεί τις επενδύσεις σε θυγατρικές στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις στο κόστος κτήσης μετά την αφαίρεση τυχόν ζημιών απομείωσης. Επιπλέον, το κόστος κτήσης προσαρμόζεται ώστε να αντανakλά τις μεταβολές στο τίμημα που προκύπτουν από τυχόν τροποποιήσεις του ενδεχόμενου τιμήματος.

Όταν ο Όμιλος παύσει να έχει έλεγχο, το εναπομένον ποσοστό συμμετοχής επιμετράται εκ νέου στην εύλογη αξία του, ενώ τυχόν διαφορές που προκύπτουν σε σχέση με την τρέχουσα αξία καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Κατόπιν, το περιουσιακό αυτό στοιχείο αναγνωρίζεται ως συγγενής επιχείρηση, κοινοπραξία ή χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ενεργητικού στην εύλογη αυτή αξία. Επιπροσθέτως, σχετικά ποσά που είχαν προηγουμένως καταχωρηθεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα λογιστικοποιούνται με τον ίδιο τρόπο που θα ακολουθούσαν σε περίπτωση πώλησης των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, δηλαδή μπορεί να μεταφερθούν στα αποτελέσματα.

2.3. Πληροφόρηση κατά τομέα

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

2.4. Συναλλαγματικές μετατροπές

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

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

Ο Όμιλος δεν πραγματοποίησε συναλλαγές σε ξένα νομίσματα κατά την διάρκεια της χρήσης 2016.

2.5. Ενσώματα πάγια

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

- Λοιπός εξοπλισμός και έπιπλα: 5 χρόνια.

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

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

2.6. Άυλα Περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσης. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο ποσό αυτό μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν σωρευμένες ζημιές απομείωσης της αξίας τους. Οι αποσβέσεις τους λογίζονται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης, βάσει της μέσης ωφέλιμης ζωής τους που είναι 3-4 έτη. Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου αφορούν λογισμικά προγράμματα. Δαπάνες που σχετίζονται με τη συντήρηση λογισμικών προγραμμάτων αναγνωρίζονται ως έξοδα όταν πραγματοποιούνται.

2.7. Επενδύσεις σε ακίνητα

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται αρχικά στο κόστος τους, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Στη συνέχεια οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου . Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε ο Όμιλος εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις διενεργήθηκαν από Ανεξάρτητο Εκτιμητή σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee) για κάθε ημερομηνία ισολογισμού μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2016.

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

Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλες εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχόμενων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Τα έξοδα επιδιορθώσεων και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις "εύλογες αξίες" καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα διαγράφονται όταν πουληθούν ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναξινομείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στην χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αντιμετωπίζεται λογιστικά ως αναπροσαρμογή αξίας βάσει του ΔΛΠ16. Κάθε προκύπτουσα αύξηση της λογιστικής αξίας αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στο βαθμό που αντιστρέφει μία προηγούμενη απομείωση αναφορικά με το ίδιο στοιχείο. Η επιπλέον αύξηση αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και παρουσιάζεται στα ίδια κεφάλαια στα «λοιπά αποθεματικά». Κάθε προκύπτουσα μείωση της λογιστικής αξίας που αντιστρέφει προηγούμενη αύξηση αναφορικά με το ίδιο στοιχείο, καταχωρείται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και χρεώνεται απευθείας στα «λοιπά αποθεματικά» στα ίδια κεφάλαια. Οι επιπλέον μειώσεις χρεώνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

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

2.8. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

2.9. Μισθώσεις

α) Περιπτώσεις στις οποίες ο Όμιλος είναι εκμισθωτής

Λειτουργική μίσθωση - ακίνητα εκμισθωμένα με λειτουργική μίσθωση παρουσιάζονται στον Ισολογισμό ως επενδύσεις σε ακίνητα και αποτιμώνται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού στις οικονομικές καταστάσεις όπως και τα λοιπά πάγια της ίδιας κατηγορίας. Τα έσοδα μισθωμάτων του Ομίλου αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

β) Περιπτώσεις στις οποίες ο Όμιλος είναι μισθωτής:

Λειτουργική μίσθωση – οι μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που πραγματοποιούνται για λειτουργικές μισθώσεις, συμπεριλαμβανομένων των προκαταβολών (καθαρές από τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή), αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης, με τη σταθερή μέθοδο, αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Δεν υπάρχουν ουσιώδεις λειτουργικές μισθώσεις για τις χρήσεις που έχουν συνταχθεί οι οικονομικές καταστάσεις. Ο Όμιλος ως μισθωτής δεν αναλαμβάνει χρηματοδοτικές μισθώσεις.

2.10. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου ταξινομούνται στην κατηγορία δάνεια και απαιτήσεις.

Δάνεια και απαιτήσεις

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δε διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές. Περιλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, εκτός από εκείνα με λήξεις μεγαλύτερες των 12 μηνών από την ημερομηνία αναφοράς. Τα τελευταία συμπεριλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία. Τα δάνεια και απαιτήσεις του Ομίλου περιλαμβάνουν τα κονδύλια «Πελάτες», «Λοιπές απαιτήσεις» και «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» που παρουσιάζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης (σημειώσεις 2.12 και 2.13).

Τα δάνεια και απαιτήσεις επιμετρούνται μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

2.11. Συμφηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις συμφηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην κατάσταση οικονομικής θέσης, όταν υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα συμφηφισμού των ποσών που αναγνωρίστηκαν και παράλληλα υπάρχει η πρόθεση να γίνει διακανονισμός σε καθαρή βάση, ή η ανάκτηση του περιουσιακού στοιχείου και ο διακανονισμός της υποχρέωσης να γίνουν ταυτόχρονα. Το νομικά εκτελεστό δικαίωμα δεν πρέπει να εξαρτάται από μελλοντικά γεγονότα και πρέπει να ασκείται κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών καθώς και σε περιπτώσεις αθέτησης των υποχρεώσεων, αφερεγγυότητας ή πτώχευσης της εταιρείας ή του αντισυμβαλλόμενου.

2.12. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

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

2.13. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

2.14. Μετοχικό Κεφάλαιο

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

2.15. Προγράμματα καθορισμένων παροχών**A) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία**

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

Η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή υπολογίζεται με την προεξόφληση των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών εκροών χρησιμοποιώντας επιτόκια υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων που εκφράζονται στο νόμισμα στο οποίο η παροχή θα πληρωθεί και που έχουν διάρκεια που προσεγγίζει τη διάρκεια της σχετικής συνταξιοδοτικής υποχρέωσης.

Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης του προγράμματος καθορισμένων παροχών αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων εκτός από την περίπτωση που συμπεριλαμβάνεται στο κόστος ενός περιουσιακού στοιχείου. Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης αντανακλά την αύξηση της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που προέρχεται από την απασχόληση των εργαζομένων μέσα στη χρήση καθώς και μεταβολές λόγω περικοπών ή διακανονισμών.

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα.

Το καθαρό κόστος τόκων υπολογίζεται ως το καθαρό ποσό μεταξύ της υποχρέωσης για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών και της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος επί το επιτόκιο προεξόφλησης. Το κόστος αυτό συμπεριλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στις παροχές σε εργαζομένους.

Τα αναλογιστικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από εμπειρικές προσαρμογές και από αλλαγές σε αναλογιστικές υποθέσεις αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα στη χρήση που έχουν προκύψει.

B) Προγράμματα καθορισμένων εισφορών

Για τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών, ο Όμιλος πληρώνει εισφορές σε δημόσια ασφαλιστικά ταμεία είτε υποχρεωτικά είτε συμβατικά είτε εθελοντικά. Μετά την πληρωμή των εισφορών δεν υφίσταται περαιτέρω δέσμευση για τον όμιλο. Οι εισφορές αναγνωρίζονται σαν κόστος παροχών σε εργαζομένους όταν αυτές καθίστανται πληρωτέες. Οι προπληρωμένες εισφορές αναγνωρίζονται σαν περιουσιακό στοιχείο κατά την έκταση που η προπληρωμή θα οδηγήσει σε μείωση μελλοντικών πληρωμών ή επιστροφή χρημάτων.

2.16. Προβλέψεις

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

2.17. Δανειακές υποχρεώσεις

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

Τα γενικά κόστη δανεισμού καθώς και τα κόστη δανεισμού που έχουν αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου που πληροί τις προϋποθέσεις, κεφαλαιοποιούνται, ως τμήμα του κόστους του στοιχείου αυτού, για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο να είναι έτοιμο για χρήση ή πώληση. Περιουσιακό στοιχείο που πληροί τις προϋποθέσεις είναι ένα περιουσιακό στοιχείο για το οποίο απαιτείται εκτεταμένη χρονική περίοδος, προκειμένου να είναι έτοιμο για τη χρήση για την οποία προσδιορίζεται ή την πώληση.

Όλα τα υπόλοιπα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίησή τους.

2.18. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

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

2.19. Διανομή μερισμάτων

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

2.20. Φορολογία

Η Εταιρεία, έως 31.12.2015, φορολογούνταν σύμφωνα με την παράγρ. 8 του άρθρου 15 του Ν.3522/2006, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθέσιμων σε τρέχουσες τιμές. Από 01.06.2016, τροποποιείται η παραπάνω διάταξη σύμφωνα με την παράγρ. 2 του άρθρου 46 του Ν. 4389/2016 "Επείγουσες διατάξεις για την εφαρμογή της συμφωνίας δημοσιονομικών στόχων και διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και άλλες διατάξεις", και ορίζεται ότι ο οφειλόμενος, κατά τα ανωτέρω, φόρος κάθε εξαμήνου δεν μπορεί να είναι μικρότερος του 0,375% του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθέσιμων σε τρέχουσες τιμές.

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

2.21. Αναγνώριση εσόδων

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

Τα έσοδα του Ομίλου αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα. Αναλυτικότερα:

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

Τα διεταιρικά έσοδα στον Όμιλο απαλείφονται πλήρως.

2.22. Έσοδα και Έξοδα από Τόκους

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

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

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

2.23. Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες της ΔΕΕΧΠ

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση**ΔΛΠ 19 Αναθεωρημένο (Τροποποίηση) «Παροχές σε Εργαζομένους»**

Η περιορισμένου σκοπού τροποποίηση εφαρμόζεται σε εισφορές των εργαζομένων ή τρίτων μερών στα προγράμματα καθορισμένων παροχών και απλοποιεί την λογιστικοποίηση των εισφορών όταν είναι ανεξάρτητες του αριθμού των ετών που παρέχεται η εργασία, για παράδειγμα, εισφορές εργαζομένων που υπολογίζονται βάση ενός σταθερού ποσοστού του μισθού.

ΔΠΧΑ 11 (Τροποποίηση) «Από κοινού Συμφωνίες»

Αυτή η τροποποίηση απαιτεί από έναν επενδυτή να εφαρμόσει την μέθοδο της εξαγοράς όταν αποκτά συμμετοχή σε μία από κοινού δραστηριότητα η οποία αποτελεί μία 'επιχείρηση'.

ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 38 (Τροποποιήσεις) «Διευκρίνιση των Επιτρεπτών Μεθόδων Απόσβεσης»

Αυτή η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η χρήση μεθόδων βασισμένων στα έσοδα δεν είναι κατάλληλες για τον υπολογισμό των αποσβέσεων ενός περιουσιακού στοιχείου και επίσης διευκρινίζει πως τα έσοδα δεν θεωρούνται κατάλληλη βάση επιμέτρησης της ανάλωσης των οικονομικών οφελών που ενσωματώνονται σε ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο.

ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση) «Ατομικές οικονομικές καταστάσεις»

Αυτή η τροποποίηση επιτρέπει στις οικονομικές οντότητες να χρησιμοποιούν την μέθοδο της καθαρής θέσης προκειμένου να λογιστικοποιήσουν τις επενδύσεις σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς στις ατομικές τους οικονομικές καταστάσεις και επίσης ξεκαθαρίζει τον ορισμό των ατομικών οικονομικών καταστάσεων.

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) "Γνωστοποιήσεις"

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τις οδηγίες του ΔΛΠ 1 σχετικά με τις έννοιες της σημαντικότητας και της συγκέντρωσης, την παρουσίαση των μερικών αθροισμάτων, τη δομή των οικονομικών καταστάσεων και τις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών.

Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2012

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υπεισέρχονται σε ορισμένα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του κύκλου 2010-12 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ.

ΔΠΧΑ 2 «Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών»

Η τροποποίηση διευκρινίζει τον ορισμό της 'προϋπόθεσης κατοχύρωσης' και ορίζει διακριτά τον 'όρο απόδοσης' και τον 'όρο υπηρεσίας'.

ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως η υποχρέωση για ενδεχόμενο τίμημα το οποίο πληροί τον ορισμό του χρηματοοικονομικού στοιχείου ταξινομείται ως χρηματοοικονομική υποχρέωση ή ως στοιχείο της καθαρής θέσης βάσει του ορισμού του ΔΛΠ 32 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση». Επίσης διευκρινίζει πως κάθε ενδεχόμενο τίμημα, χρηματοοικονομικό και μη χρηματοοικονομικό, που δεν είναι στοιχείο της καθαρής θέσης επιμετράται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

ΔΠΧΑ 8 «Λειτουργικοί τομείς»

Η τροποποίηση απαιτεί τη γνωστοποίηση των εκτιμήσεων της διοίκησης όσον αφορά τη συνάθροιση των λειτουργικών τομέων.

ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι το πρότυπο δεν αποκλείει τη δυνατότητα της επιμέτρησης βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων και υποχρεώσεων στα ποσά των τιμολογίων σε περιπτώσεις όπου η επίπτωση της προεξόφλησης είναι ασήμαντη.

ΔΛΠ 16 «Ενώματα πάγια» και ΔΛΠ 38 «Άυλα περιουσιακά στοιχεία»

Και τα δύο πρότυπα τροποποιήθηκαν προκειμένου να διευκρινιστεί ο τρόπος με τον οποίο αντιμετωπίζονται η προ αποσβέσεων λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου και οι συσσωρευμένες αποσβέσεις όταν μια οικονομική οντότητα ακολουθεί τη μέθοδο της αναπροσαρμογής.

ΔΛΠ 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών»

Το πρότυπο τροποποιήθηκε προκειμένου να συμπεριλάβει ως συνδεδεμένο μέρος μία εταιρεία που παρέχει υπηρεσίες βασικού διοικητικού στελέχους στην οικονομική οντότητα ή στην μητρική εταιρεία της οικονομικής οντότητας.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2014

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιγράφουν τις βασικές αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ.

ΔΠΧΑ 5 «Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση και διακοπείσες δραστηριότητες»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως όταν ένα περιουσιακό στοιχείο (ή ομάδα στοιχείων) αναξινομείται από «διακρατούμενο προς πώληση» σε «διακρατούμενο προς διανομή», ή το αντίθετο, αυτό δεν αποτελεί αλλαγή στο σχέδιο για πώληση ή διανομή και δεν πρέπει να λογιστικοποιείται σαν αλλαγή.

ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις»

Η τροποποίηση προσθέτει συγκεκριμένες οδηγίες προκειμένου να βοηθήσει τη διοίκηση να προσδιορίσει εάν οι όροι μίας συμφωνίας για εξυπηρέτηση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου το οποίο έχει μεταβιβαστεί συνιστούν συνεχιζόμενη ανάμειξη και διευκρινίζει πως οι επιπρόσθετες γνωστοποιήσεις που απαιτούνται βάσει της τροποποίησης του ΔΠΧΑ 7 «Γνωστοποιήσεις – Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων» δεν απαιτούνται για όλες τις ενδιάμεσες περιόδους, εκτός εάν απαιτείται από το ΔΛΠ 34.

ΔΛΠ 19 «Παροχές σε εργαζομένους»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως, όταν προσδιορίζεται το επιτόκιο προεξόφλησης για τις υποχρεώσεις παροχών προσωπικού μετά την έξοδο από την υπηρεσία, το σημαντικό είναι το νόμισμα στο οποίο παρουσιάζονται οι υποχρεώσεις και όχι η χώρα στην οποία αυτές προκύπτουν.

ΔΛΠ 34 «Ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά»

Η τροποποίηση διευκρινίζει την έννοια του «πληροφόρηση που γνωστοποιείται οπουδήποτε αλλού στην ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά» που αναφέρεται στο πρότυπο.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους**ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» και μεταγενέστερες τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)**

Το ΔΠΧΑ 9 αντικαθιστά τις πρόνοιες του ΔΛΠ 39 που αφορούν στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και συμπεριλαμβάνει επίσης ένα μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών το οποίο αντικαθιστά το μοντέλο των πραγματοποιημένων πιστωτικών ζημιών που εφαρμόζεται σήμερα. Το ΔΠΧΑ 9 καθιερώνει μία προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασιζόμενη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο τρέχον μοντέλο του ΔΛΠ 39. Ο Όμιλος βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 9 στις οικονομικές του καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

Το ΔΠΧΑ 15 εκδόθηκε τον Μάιο του 2014. Σκοπός του προτύπου είναι να παρέχει ένα ενιαίο, κατανοητό μοντέλο αναγνώρισης των εσόδων από όλα τα συμβόλαια με πελάτες ώστε να βελτιώσει τη συγκρισιμότητα μεταξύ εταιρειών του ίδιου κλάδου, διαφορετικών κλάδων και διαφορετικών κεφαλαγορών. Περιλαμβάνει τις αρχές που πρέπει να εφαρμόσει μία οικονομική οντότητα για να προσδιορίσει την επιμέτρηση των εσόδων και τη χρονική στιγμή της αναγνώρισής τους. Η βασική αρχή είναι ότι μία οικονομική οντότητα θα αναγνωρίσει τα έσοδα με τρόπο που να απεικονίζει τη μεταβίβαση των αγαθών ή υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο αναμένει να δικαιούται σε αντάλλαγμα για αυτά τα αγαθά ή τις υπηρεσίες. Ο Όμιλος βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 15 στις οικονομικές του καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Το ΔΠΧΑ 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και αντικαθιστά το ΔΛΠ 17. Σκοπός του προτύπου είναι να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές παρέχουν χρήσιμη πληροφόρηση που παρουσιάζει εύλογα την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις. Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Επομένως, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης. Ο Όμιλος βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 16 στις οικονομικές του καταστάσεις. Το πρότυπο δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) “Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2017)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τον λογιστικό χειρισμό σχετικά με την αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές που έχουν προκύψει από δάνεια που επιμετρώνται στην εύλογη αξία. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 7 (Τροποποιήσεις) “Γνωστοποιήσεις” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2017)

Οι τροποποιήσεις εισάγουν υποχρεωτικές γνωστοποιήσεις που παρέχουν τη δυνατότητα στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές των υποχρεώσεων που προέρχονται από χρηματοδοτικές δραστηριότητες. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 2 (Τροποποιήσεις) “Ταξινόμηση και επιμέτρηση συναλλαγών που αφορούν παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018)

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινήσεις σχετικά με την βάση επιμέτρησης όσον αφορά παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται σε μετρητά και τον λογιστικό χειρισμό σχετικά με τροποποιήσεις σε όρους που μεταβάλλουν μία παροχή που διακανονίζεται σε μετρητά σε παροχή που διακανονίζεται σε συμμετοχικούς τίτλους. Επιπλέον εισάγουν μία εξαίρεση όσον αφορά τις αρχές του ΔΠΧΑ 2 με βάση την οποία μία παροχή θα πρέπει να αντιμετωπίζεται σαν να επρόκειτο να διακανονιστεί εξ ολοκλήρου σε συμμετοχικούς τίτλους, στις περιπτώσεις όπου ο εργοδότης υποχρεούται να παρακρατά ένα ποσό προς κάλυψη των φορολογικών υποχρεώσεων των εργαζομένων που προκύπτουν από παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και να το αποδίδει στις φορολογικές αρχές. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 40 (Τροποποιήσεις) “Μεταφορές επενδυτικών ακινήτων” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι προκειμένου να μπορεί να πραγματοποιηθεί μεταφορά προς ή από τα επενδυτικά ακίνητα θα πρέπει να έχει πραγματοποιηθεί αλλαγή στη χρήση. Προκειμένου να θεωρηθεί ότι έχει επέλθει αλλαγή στην χρήση ενός ακινήτου, θα πρέπει να αξιολογηθεί κατά πόσο το ακίνητο πληροί τον ορισμό και η αλλαγή στη χρήση να μπορεί να τεκμηριωθεί. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 22 “Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

Η Διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση σχετικά με το πως προσδιορίζεται η ημερομηνία της συναλλαγής όταν εφαρμόζεται το πρότυπο που αφορά τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα, ΔΛΠ 21. Η Διερμηνεία έχει εφαρμογή όταν μία οντότητα είτε καταβάλει, είτε εισπράττει προκαταβολικά τίμημα για συμβάσεις που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα. Η Διερμηνεία δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2014 (Κύκλος 2014 – 2016) (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 12 “Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες”

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινήσεις σχετικά με το ότι η υποχρέωση για παροχή των γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΑ 12 έχει εφαρμογή σε συμμετοχές σε οντότητες που έχουν κατηγοριοποιηθεί ως διακρατούμενες προς πώληση, εκτός της υποχρέωσης για παροχή συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

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

Ο Όμιλος προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές εξ' ορισμού σπάνια ταυτίζονται επακριβώς με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν.

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

3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές**Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα**

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και τη γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά τεχνική αποτίμησης:

Επίπεδο 1: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

Επίπεδο 2: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Επίπεδο 3: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

Τα επενδυτικά ακίνητα του ομίλου έχουν κατηγοριοποιηθεί στο επίπεδο 3 (σημείωση 8)

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

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

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

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

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

3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

Κατηγοριοποίηση νέων αγορασθέντων ακινήτων σαν επενδυτικά ακίνητα ή ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα.

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

4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

4.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

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

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

α) Κίνδυνος αγοράς

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

ii) Κίνδυνος τιμών: Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, μη σχετιζομένων με χρηματοοικονομικά μέσα, όπως κίνδυνο τιμών κτηματαγοράς, ο Όμιλος επιδιώκει την σύναψη μακροχρόνιων συμβάσεων λειτουργικών μισθώσεων, στις οποίες να προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων που συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ + 1% σύμφωνα με την συνήθη εμπορική πρακτική).

Σχετική αναφορά στη σημείωση 3.

iii) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων: Ο Όμιλος έχει στο ενεργητικό σημαντικά έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και ενίοτε προθεσμιακές τραπεζικές καταθέσεις.

Αύξηση/μείωση 1% στο επιτόκιο καταθέσεων θα είχε ως αποτέλεσμα κέρδη/ζημιές αντίστοιχα μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης ύψους € 48.887,10 το 2016 (2015: € 28.625,86).

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

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

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

Αύξηση/μείωση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα ζημία/κέρδος αντίστοιχα μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης ύψους € 52.815,43 το 2016 (2015: € 52.822,54).

β) Πιστωτικός κίνδυνος

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

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές καθώς οι συναλλαγές του Ομίλου με πελάτες - μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών. Να σημειωθεί επίσης, ότι ο Όμιλος για την ελαχιστοποίηση του εν λόγω κινδύνου, τοποθετεί τα χρηματικά του διαθέσιμα σε συστημικές τράπεζες. Κατά την 31.12.2015 τα χρηματικά διαθέσιμα της εταιρείας ήταν κατατεθειμένα σε καταθέσεις όψεως κυρίως στην Τράπεζα Πειραιώς.

Η μέγιστη έκθεση του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο παρατίθεται στις σημειώσεις 11 και 12.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά διαθέσιμα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων και δυνατότητα κλεισίματος ανοικτών θέσεων αγοράς (απαιτήσεις από πελάτες, ήτοι μισθωτές ακινήτων).

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

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

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Δάνεια

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Από 2 έως 5 έτη	1.809.520,16	1.927.583,56	0,00	0,00
Πάνω από 5 έτη	4.250.211,09	4.759.267,59	0,00	0,00
	6.059.731,25	6.686.851,15	0,00	0,00

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Έως 1 μήνα	99.506,97	148.709,41	87.389,77	120.896,56
από 1 μήνα έως 3 μήνες	126.609,01	158.848,20	118.059,88	150.031,65
από 3 μήνες έως 12 μήνες	117.604,45	129.259,22	111.319,30	120.390,20
άνω των 12 μηνών	16.796,81	19.679,51	16.796,81	19.679,51
	360.517,24	456.496,34	333.565,76	410.997,92

Δάνεια

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Έως 1 μήνα	0,00	0,00	0,00	0,00
από 2 μήνες έως 12 μήνες	479.941,56	265.018,39	0,00	0,00
	479.941,56	265.018,39	0,00	0,00

Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα μέσω του δείκτη γενικής ρευστότητας (current ratio). Ο δείκτης γενικής ρευστότητας είναι ο λόγος των βραχυπρόθεσμων περιουσιακών στοιχείων (κυκλοφορούν ενεργητικό) προς το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων όπως παρουσιάζεται στις οικονομικές καταστάσεις.

Ο δείκτης γενικής ρευστότητας την 31.12.2016 ήταν 6,0:1 (από 5,8:1 την 31.12.2015) που σημαίνει ότι η αξία των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων είναι 6,0 φορές η αξία των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων.

4.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

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

Η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης του Ομίλου παρακολουθείται βάσει συντελεστή μόχλευσης (gearing ratio) που αφορά τη σχέση του δανεισμού προς το συνολικό κεφάλαιο και υπολογίζεται διαιρώντας τον δανεισμό με τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια.

Ο δανεισμός υπολογίζεται ως ο συνολικός δανεισμός (βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα δάνεια) όπως εμφανίζεται στην κατάσταση οικονομικής θέσης.

Τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια υπολογίζονται ως το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων όπως εμφανίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης συν τον δανεισμό. Ο συντελεστής μόχλευσης υπολογίζεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ	
	31.12.2016	31.12.2015
Συνολικός Δανεισμός	5.281.542,50	5.282.253,67
Ίδια Κεφάλαια	59.504.198,60	63.405.270,88
Συνολικός Δανεισμός	5.281.542,50	5.282.253,67
Απασχολούμενα κεφάλαια	64.785.741,10	68.687.524,55
Συντελεστής μόχλευσης (Gearing ratio)	8,2%	7,7%

Δεν συντρέχει σημαντικός κίνδυνος κεφαλαίου για την Εταιρεία, λόγω του μεγάλου ύψους των κεφαλαίων και των ελάχιστων υποχρεώσεών της. Η υποχρέωση του μερίσματος, καλύπτεται πάντα από τα διαθέσιμα της Εταιρείας.

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

4.3. Εκτίμηση εύλογης αξίας

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και τη γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων ανά τεχνική αποτίμησης:

Επίπεδο 1: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

Επίπεδο 2: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Επίπεδο 3: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

Στον κάτωθι πίνακα γνωστοποιείται η αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού, που δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2016:

<u>Υποχρεώσεις</u>	<u>Επίπεδο 1</u>	<u>Επίπεδο 2</u>	<u>Επίπεδο 3</u>	<u>Σύνολο</u>
Δάνεια	-	-	5.281.542,50	5.281.542,50
Εγγυήσεις Μισθωμάτων			189.396,70	189.396,70
Σύνολο	-	-	5.470.939,20	5.470.939,20

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2016, η λογιστική αξία των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, καθώς και του κονδυλίου εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις, προσέγγιζε την εύλογη αξία.

5 ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ

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

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

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

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

01.01-31.12.2016	ΟΜΙΛΟΣ					Σύνολο Ομίλου
	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	822.420,84	2.609.991,62	377.232,60	134.197,82	0,00	3.943.842,88
Κέρδη από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	0,00	0,00	45.273,87	0,00	0,00	45.273,87
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	822.420,84	2.609.991,62	422.506,47	134.197,82	0,00	3.989.116,75
(Ζημίες) / Κέρδη από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	(1.973.162,28)	(345.441,60)	(140.845,00)	(10.000,00)	0,00	(2.469.448,88)
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	(384.728,74)	(420.777,89)	(127.540,37)	(147.412,44)	(3.525.191,67)	(4.605.651,11)
Λοιπά έσοδα	0,00	0,00	0,00	0,00	182,59	182,59
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0,00	0,00	0,00	0,00	71.453,47	71.453,47
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(290.823,20)	0,00	0,00	0,00	(923,51)	(291.746,71)
(Ζημίες) / Κέρδη προ φόρων	(1.826.293,38)	1.843.772,13	154.121,10	(23.214,62)	(3.454.479,12)	(3.306.093,89)
Φόρος εισοδήματος	(81.556,77)	(165.603,52)	(26.757,62)	(18.139,94)	(23.775,04)	(315.832,89)
(Ζημίες) / Κέρδη μετά από φόρους	(1.907.850,15)	1.678.168,61	127.363,48	(41.354,56)	(3.478.254,16)	(3.621.926,78)
31.12.2016						
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	16.770.000,00	34.052.000,00	5.502.000,00	3.730.000,00	17.690,47	60.071.690,47
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	351.508,68	2.073,48	0,01	49.538,62	5.144.619,81	5.547.740,60
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	17.121.508,68	34.054.073,48	5.502.000,01	3.779.538,62	5.162.310,28	65.619.431,07
Σύνολο υποχρεώσεων	5.418.646,70	0,00	0,00	0,00	696.585,77	6.115.232,47

01.01-31.12.2015	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο Ομίλου
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	834.312,07	2.806.998,96	404.683,92	132.363,62	0,00	4.178.358,57
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	834.312,07	2.806.998,96	404.683,92	132.363,62	0,00	4.178.358,57
(Ζημίες) / Κέρδη από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	(4.467.949,00)	(6.470.269,11)	(242.015,00)	(746.000,00)	0,00	(11.926.233,11)
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	(352.567,38)	(454.675,96)	(130.032,67)	(147.332,86)	(789.359,04)	(1.873.967,91)
Άλλα έσοδα	397,06	0,00	0,00	0,00	114.070,05	114.467,11
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0,00	0,00	0,00	0,00	453.227,05	453.227,05
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(344.655,26)	0,00	0,00	0,00	(1.020,20)	(345.675,46)
(Ζημίες) / Κέρδη προ φόρων	(4.330.462,51)	(4.117.946,11)	32.636,25	(760.969,24)	(223.082,14)	(9.399.823,75)
Φόρος εισοδήματος	4.982,57	9.125,83	1.675,14	995,24	761,74	17.540,52
(Ζημίες) / Κέρδη μετά από φόρους	(4.325.479,94)	(4.108.820,28)	34.311,39	(759.974,00)	(222.320,40)	(9.382.283,23)

31.12.2015

Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	18.724.000,00	34.294.000,00	6.295.000,00	3.740.000,00	38.527,91	63.091.527,91
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	267.703,06	309.792,73	0,00	51.969,42	5.594.708,19	6.224.173,40
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	18.991.703,06	34.603.792,73	6.295.000,00	3.791.969,42	5.633.236,10	69.315.701,31
Σύνολο υποχρεώσεων	5.362.646,70	0,00	0,00	0,00	547.783,73	5.910.430,43

Σχετικά με την παραπάνω ανάλυση των επιχειρηματικών τομέων αναφέρουμε ότι:

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

6 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ

	ΟΜΙΛΟΣ/ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2016	31.12.2015
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο έναρξης 1/1	133.362,26	158.439,67
Αγορές	5.749,92	4.843,19
Διαγραφές	0,00	(23.727,68)
Πωλήσεις	0,00	(6.192,92)
Υπόλοιπο 31/12	139.112,18	133.362,26
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο έναρξης	96.343,65	104.595,13
Αποσβέσεις πωληθέντων/διαγραφέντων	0,00	(29.815,89)
Αποσβέσεις χρήσης	25.831,36	21.564,41
Υπόλοιπο 31/12	122.175,01	96.343,65
Αναπόσβεστη αξία 31/12	16.937,17	37.018,61

Δεν υπήρξε απομείωση της αξίας των πάγιων περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου κατά τα έτη 2016 και 2015. Το υπόλοιπο αφορά έπιπλα και λοιπό εξοπλισμό.

7 ΆΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

	ΟΜΙΛΟΣ/ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2016	31.12.2015
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο έναρξης 1/1	47.621,13	47.621,13
Αγορές	1.608,80	0,00
Υπόλοιπο 31/12	49.229,93	47.621,13
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο έναρξης	46.111,83	45.355,83
Αποσβέσεις χρήσης	2.364,80	756,00
Υπόλοιπο 31/12	48.476,63	46.111,83
Αναπόσβεστη αξία 31/12	753,30	1.509,30

8 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	63.053.000,00	74.820.000,00	56.300.000,00	64.890.000,00
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	(654.726,13)	0,00	(654.726,13)	0,00
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	125.175,01	159.233,11	125.175,01	4.799,11
Ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	(2.469.448,88)	(11.926.233,11)	(656.448,88)	(8.594.799,11)
ΣΥΝΟΛΑ	60.054.000,00	63.053.000,00	55.114.000,00	56.300.000,00

Στις 7.4.2016, η Εταιρεία πραγματοποίησε πώληση ακινήτου ιδιοκτησίας της (πρατήριο καυσίμων), στην Ν.Ε.Ο. Αθηνών-Πατρών αρ. 6-8, Δήμου Πατρέων. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 700.000 ενώ η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου στις 31 Δεκεμβρίου 2015 ήταν € 655.000. Το κέρδος που προέκυψε από την πώληση αυτή, ύψους € 45.273,87 εμφανίστηκε στα αποτελέσματα της κλειόμενης περιόδου. Οι επενδύσεις σε ακίνητα εκτιμώνται στην εύλογη αξία κάθε εξαήμερο βάσει εκτιμήσεων της διοίκησης οι οποίες στηρίζονται σε εκτιμήσεις ανεξάρτητου ορκωτού εκτιμητή. Οι εκτιμήσεις βασίζονται πρωτογενώς σε προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών, καθώς και τρεχουσών τιμών που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2016, οι κενές περίοδοι χωρίς ενοικιοστάσια στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφεραν κατά +/- 5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση +/- €806.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2016, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €15.477 χαμηλότερη ή €16.613 υψηλότερη.

Στον κάτωθι πίνακα αναλύονται οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου ανά λειτουργικό τομέα και γεωγραφική ζώνη (Ελλάδα):

ΟΜΙΛΟΣ					
Χρήση	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια υγρών καυσίμων	Σταθμοί Αυτοκινήτων	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 1.1.2016	18.724.000,00	34.294.000,00	6.295.000,00	3.740.000,00	63.053.000,00
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	0,00	0,00	(654.726,13)	0,00	(654.726,13)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	19.162,28	103.441,60	2.571,13	0,00	125.175,01
Αποτελέσματα Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	(1.973.162,28)	(345.441,60)	(140.845,00)	(10.000,00)	(2.469.448,88)
Εύλογη αξία 31.12.2016	16.770.000,00	34.052.000,00	5.502.000,00	3.730.000,00	60.054.000,00

Χρήση	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια υγρών καυσίμων	Σταθμοί Αυτοκινήτων	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 1.1.2015	23.037.000,00	40.760.000,00	6.537.000,00	4.486.000,00	74.820.000,00
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	154.949,00	4.269,11	15,00		159.233,11
Αποτελέσματα Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	(4.467.949,00)	(6.470.269,11)	(242.015,00)	(746.000,00)	(11.926.233,11)
Εύλογη αξία 31.12.2015	18.724.000,00	34.294.000,00	6.295.000,00	3.740.000,00	63.053.000,00

ΕΤΑΙΡΕΙΑ					
Χρήση	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια υγρών καυσίμων	Σταθμοί Αυτοκινήτων	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 1.1.2016	11.971.000,00	34.294.000,00	6.295.000,00	3.740.000,00	56.300.000,00
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	0,00	0,00	(654.726,13)	0,00	(654.726,13)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	19.162,28	103.441,60	2.571,13	0,00	125.175,01
Αποτελέσματα Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	(160.162,28)	(345.441,60)	(140.845,00)	(10.000,00)	(656.448,88)
Εύλογη αξία 31.12.2016	11.830.000,00	34.052.000,00	5.502.000,00	3.730.000,00	55.114.000,00

Χρήση	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια υγρών καυσίμων	Σταθμοί Αυτοκινήτων	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 1.1.2015	13.107.000,00	40.760.000,00	6.537.000,00	4.486.000,00	64.890.000,00
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	515,00	4.269,11	15,00	0,00	4.799,11
Αποτελέσματα Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	(1.136.515,00)	(6.470.269,11)	(242.015,00)	(746.000,00)	(8.594.799,11)
Εύλογη αξία 31.12.2015	11.971.000,00	34.294.000,00	6.295.000,00	3.740.000,00	56.300.000,00

Η επιμέτρηση στη εύλογη αξία των μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων καθορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη την ικανότητα της Εταιρείας για την επίτευξη της μέγιστης και βέλτιστης χρήσης τους, αξιολογώντας τη χρήση του κάθε στοιχείου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στα φυσικά χαρακτηριστικά, τις επιτρεπόμενες χρήσεις και το κόστος ευκαιρίας των πραγματοποιημένων επενδύσεων.

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας έγινε στις 31.12.2016 με βάση τις από 17.01.2017 εκθέσεις εκτίμησης της εταιρείας ΔΑΝΟΣ Διεθνείς Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999. Από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας σε εύλογες αξίες προέκυψαν ζημιές € 2.469.448,88 και € 656.448,88 αντίστοιχα.

Πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων ανά κατηγορία λειτουργικού τομέα και γεωγραφικής ζώνης (Ελλάδα):

Χρήση	Κατηγορία εύλογης αξίας	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο
Καταστήματα	3	16.770.000	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	63.476,45	9% - 10%
Γραφεία	3	34.052.000	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	220.886,23	8% - 9,25%
Πρατήρια καυσίμων (α)	3	5.442.000	60% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) & 40% μέθοδος αντικατάστασης (DRC)	30.488,45	9,25% - 10,5%
Πρατήρια καυσίμων (β)	3	60.000	90% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων & 10% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF)	0,00	13,75%
Σταθμοί Αυτοκινήτων	3	3.730.000	70% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) & 30% συγκριτική μέθοδος	11.342,94	9,75%
Σύνολο		60.054.000		326.194,07	8% - 13,75%

Στην κατηγορία Πρατήρια καυσίμων (β) περιλαμβάνονται 3 ακίνητα (οικόπεδα με κτίσματα) τα οποία είναι κενά και η μελλοντική χρήση τους σαν πρατήρια υγρών καυσίμων είναι αβέβαιη, με πιθανότερο σενάριο αξιοποίησης τους την πώληση τους σαν οικόπεδα Ως εκ τούτου αποτιμώνται ως γήπεδα με την χρήση της συγκριτικής μεθόδου. Δεν υπάρχουν έξοδα σχετιζόμενα με τα εν λόγω πρατήρια υγρών καυσίμων.

Επί των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας δεν υπάρχουν εμπράγματα βάρη.

Επί του ακινήτου της θυγατρικής εταιρείας REMBO A.E. που βρίσκεται στην Λ. Αλίμου 36-38-40 και Ιονίου 9, στο Δήμο Αλίμου (καταστήματα), έχει εγγραφεί υποθήκη ύψους € 10.200.000,00 υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς. Η εύλογη αξία του εν λόγω επενδυτικού ακινήτου κατά την 31.12.2016 είναι € 4.940.000.

Ο Όμιλος έχει την πλήρη κυριότητα επί των ακινήτων του, εκτός της κατά 50% εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας του στο ακίνητο επί της Λ. Συγγρού 87 στην Αθήνα (κτίριο γραφείων). Η εύλογη αξία του εν λόγω επενδυτικού ακινήτου κατά την 31.12.2016 είναι € 15.482.000,00.

Έχει κοινοποιηθεί στην Εταιρεία αίτηση του Ελληνικού Δημοσίου περί καθορισμού προσωρινής τιμής μονάδος λόγω απαλλοτρίωσης τμήματος 3.600 τμ οικοπέδου της Εταιρείας στην Ανθήλη Φθιώτιδος (πρατήριο). Η εύλογη αξία του εν λόγω επενδυτικού ακινήτου κατά την 31.12.2016 είναι € 690.000,00. Η οριστική απόφαση για τον καθορισμό του οριστικού ποσού αποζημίωσης αναμένεται εντός του 2017. Η Εταιρεία δεν αναμένει να προκύψει ζημία από την ως άνω απαλλοτρίωση.

9 ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ

Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε θυγατρικές επιχειρήσεις έχουν ως εξής:

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2016	31.12.2015
Κόστος συμμετοχών	1.073.138,05	2.273.437,84
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής	0,00	2.300.000,00
Μείον: Απομείωση συμμετοχής σε θυγατρική	(1.073.138,05)	(3.500.299,79)
ΣΥΝΟΛΑ	0,00	1.073.138,05

Η Εταιρεία, στις 31.12.2016, απομείωσε στο σύνολο της τη συμμετοχή στη θυγατρική REMBO AE, εταιρεία ειδικού σκοπού, που αποκτήθηκε την 08.12.2009. Η απομείωση έγινε λόγω της αρνητικής καθαρής θέσης που παρουσιάζει η REMBO A.E. στις 31.12.2016 και η οποία προέκυψε κυρίως λόγω της ζημίας αποτίμησης του ακινήτου της στον Άλιμο. Οι σημαντικές υποθέσεις που χρησιμοποιήθηκαν στην αποτίμηση του ακινήτου της Εταιρείας παρατίθενται στην σημείωση 8, στην κατηγορία «καταστήματα».

Κατά τη συνεδρίαση του Διοικητικού της Συμβουλίου που πραγματοποιήθηκε την 30.01.2017, αποφασίστηκε η συγχώνευση της Εταιρείας με τη θυγατρική της εταιρεία REMBO S.A. σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 68 παρ. 2 και 78 του Κ.Ν. 2190/1920, όπως σήμερα ισχύουν, σε συνδυασμό με τις διατάξεις των άρθρων 1 – 5 του Ν. 2166/1993, όπως ισχύουν, με απορρόφηση της δεύτερης από την πρώτη. Ως ισολογισμός μετασχηματισμού για το σκοπό της συγχώνευσης, ορίστηκε ο ισολογισμός της 31.01.2017.

10 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

Απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις
ΣΥΝΟΛΑ

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
0,00	0,00	850.000,00	550.000,00
0,00	0,00	850.000,00	550.000,00

Η απαίτηση της Εταιρείας, ποσού € 850.000,00, αφορά χορηγηθέντα δάνεια προς τη θυγατρική Rembo A.E..

11 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Εγγυήσεις
 Λοιπές Απαιτήσεις
 Μείον: Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων
ΣΥΝΟΛΑ

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
96.188,92	77.055,16	82.290,32	63.156,56
5.182.117,77	5.117.284,08	5.182.117,77	5.117.284,08
(5.015.609,36)	(2.117.870,29)	(5.015.609,36)	(2.117.870,29)
262.697,33	3.076.468,95	248.798,73	3.062.570,35

Κίνηση πρόβλεψης μακροπρόθεσμων απαιτήσεων

Υπόλοιπο έναρξης
 Πλέον: Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων
 Μείον: Ανάκτηση προεξόφλησης χρήσης (σημείωση 26)
ΣΥΝΟΛΑ (α+β)

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
<u>01.01-31.12.2016</u>	<u>01.01-31.12.2015</u>
2.117.870,29	2.252.773,15
2.897.739,07	236.513,67
0,00	(371.416,53)
5.015.609,36	2.117.870,29

Η Διοίκηση της Εταιρείας, αξιολογώντας τους κινδύνους που σχετίζονται με την είσπραξη των ανωτέρω μακροπρόθεσμων απαιτήσεων, αποφάσισε να σχηματίσει πρόβλεψη απομείωσης των απαιτήσεων αυτών, επιβαρύνοντας τα αποτελέσματα της Εταιρείας κατά το ποσό των € 2.897.739,07.

Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

Λοιποί Χρεώστες
 Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων
 Έξοδα επόμενων χρήσεων
 Έσοδα χρήσης δεδουλευμένα
 Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις κατά συνδεδεμένων επιχειρήσεων
 Μείον: Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων
ΣΥΝΟΛΑ

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
58.607,89	33.822,31	38.924,38	5.043,54
67.500,00	0,00	67.500,00	0,00
0,00	5.356,20	0,00	105,08
74.538,21	35.602,75	68.702,53	26.044,28
12.110,00	12.110,00	132.560,00	132.560,00
(14.634,90)	0,00	0,00	0,00
198.121,20	86.891,26	307.686,91	163.752,90

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

Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις
Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις

Έως 1 μήνα
 από 1 μήνα έως 3 μήνες
 από 3 μήνες έως 12 μήνες
 άνω των 12 μηνών
ΣΥΝΟΛΑ

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
51.108,12	19.948,21	40.267,24	5.148,62
0,00	0,00	0,00	0,00
82.580,97	17.381,75	82.578,27	0,00
52.322,11	37.451,30	52.281,40	26.044,28
12.110,00	12.110,00	132.560,00	132.560,00
198.121,20	86.891,26	307.686,91	163.752,90

12 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Πελάτες-Μισθωτές ακινήτων
 Επιταγές εισπρακτέες πελατών
 Γραμμάτια εισπρακτέα πελατών
 Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις
ΣΥΝΟΛΑ

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
255.155,75	240.982,46	200.093,30	157.123,21
12.316,15	12.316,15	12.316,15	12.316,15
19.532,98	19.532,98	19.532,98	19.532,98
(88.792,72)	(74.604,72)	(54.604,72)	(54.604,72)
198.212,16	198.226,87	177.337,71	134.367,62

Οι παραπάνω απαιτήσεις αναλύονται ανάλογα με το χρόνο που γίνονται ληξιπρόθεσμες ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	89.572,67	73.377,10	68.698,22	60.006,59
<u>Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις</u>				
Έως 1 μήνα	31.882,64	47.647,51	31.882,64	28.934,07
από 1 μήνα έως 3 μήνες	32.197,45	26.536,40	32.197,45	16.176,40
από 3 μήνες έως 12 μήνες	44.559,40	50.665,86	44.559,40	29.250,56
άνω των 12 μηνών	0,00	0,00	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	198.212,16	198.226,87	177.337,71	134.367,62

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

13 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Καταθέσεις όψεως και ταμειακά διαθέσιμα	4.888.709,91	2.862.586,32	4.621.330,09	2.625.322,47
ΣΥΝΟΛΑ	4.888.709,91	2.862.586,32	4.621.330,09	2.625.322,47

14 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2015	54.888.240	62.023.711,20	163.190,75	62.186.901,95
Υπόλοιπο 31.12.2015	54.888.240	62.023.711,20	163.190,75	62.186.901,95
Υπόλοιπο 01.01.2016	54.888.240	62.023.711,20	163.190,75	62.186.901,95
Σχηματισμός ειδικού αποθεματικού άρθ. 4 παρ. 4α κ.ν 2190/1920 (σημείωση 15)	0,00	(34.579.591,20)	0,00	(34.579.591,20)
Υπόλοιπο 31.12.2016	54.888.240	27.444.120,00	163.190,75	27.607.310,75

Η Εταιρεία μείωσε το μετοχικό της κεφάλαιο κατά το ποσό των € 34.579.591,20 με σκοπό το σχηματισμό ειδικού αποθεματικού προς απόσβεση ζημιών, σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 4α του κ.ν. 2190/1920, μέσω μείωσης της ονομαστικής αξίας της μετοχής από € 1,13 σε € 0,50, χωρίς αλλαγή του συνολικού αριθμού των υφιστάμενων μετοχών της, σύμφωνα με την απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της, η οποία συνεδρίασε την 01.07.2016

Ο συνολικός αριθμός των κοινών ονομαστικών μετοχών είναι 54.888.240, με ονομαστική αξία 0,50 € ανά μετοχή. Το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου έχει πλήρως καταβληθεί.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2016 δεν κατέχονταν μετοχές της Εταιρείας είτε από την ίδια είτε από θυγατρικές της επιχειρήσεις.

Η Εταιρεία δεν έχει πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών.

15 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

Τα αποθεματικά αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ/ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	<u>Τακτικό αποθεματικό</u>	<u>Ειδικό αποθεματικό άρθρ. 4 παρ. 4α κ.ν. 2190/1920</u>	<u>Λοιπά Αποθεματικά</u>	<u>Σύνολο αποθεματικών</u>
Υπόλοιπο Έναρξης την 1η Ιανουαρίου 2015	2.956.713,54	0,00	2.875,37	2.959.588,91
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2015	2.956.713,54	0,00	2.875,37	2.959.588,91
Υπόλοιπο Έναρξης την 1η Ιανουαρίου 2016	2.956.713,54	0,00	2.875,37	2.959.588,91
Σχηματισμός ειδικού αποθεματικού άρθ. 4 παρ. 4α κ.ν 2190/1920 (σημείωση 14)	0,00	34.579.591,20	0,00	34.579.591,20
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών (μετά φόρων)	0,00	0,00	469,00	469,00
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2016	2.956.713,54	34.579.591,20	3.344,37	37.539.649,11

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

Το ειδικό αποθεματικό, του άρθρου 4 παρ. 4α του κ.ν. 2190/1920, σχηματίστηκε προς απόσβεση ζημιών (σημείωση 14).

16 ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΙΣ ΝΕΟ

Τα αποτελέσματα εις νέο αναλύονται πλήρως στην Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων.

Στα αποτελέσματα εις νέο του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται ζημιές ποσού € 2.469,45 χιλ. (ζημιές ποσού € 5.077,22 χιλ. 2015) που αφορούν ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες.

17 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΕΣ ΜΕΤΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΙΟΔΟΤΗΣΗ

Οι αναλογιστικοί υπολογισμοί διενεργήθηκαν με βάση τα ποσά της αποζημίωσης συνταξιοδότησης που προβλέπονται από το Ν. 2112/20, όπως τροποποιήθηκε από το Ν. 4093/12 και τα δεδομένα σχετικά με τους ενεργούς εργαζόμενους κατά το Δεκέμβριο του 2016.

Η κίνηση της υποχρέωσης όπως αναγνωρίζεται στην κατάσταση οικονομικής θέσης αναλύεται ως εξής:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	3.678,00	3.678,00
Αναλογιστικά ζημιές / (κέρδη) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών	(469,00)	0,00
Μεταβολή στη χρήση	33.980,00	0,00
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	37.189,00	3.678,00

Τα ποσά που αναγνωρίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης αναλύονται ως εξής:

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Παρούσα αξία υποχρεώσεων	37.189,00	3.678,00
Μη καταχωρημένες αναλογιστικές (ζημιές) / κέρδη	0,00	0,00
Υποχρέωση στην κατάσταση οικονομικής θέσης	37.189,00	3.678,00

Η κίνηση της παρούσας αξίας της υποχρέωσης για τις χρήσεις 2016 και 2015 αναλύεται ως εξής:

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	3.678,00	3.678,00
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	359,00	0,00
Δαπάνη τόκου	92,00	0,00
Παροχές που καταβλήθηκαν από τον εργοδότη	0,00	0,00
Πρόσθετες πληρωμές ή έξοδα	0,00	0,00
Αναλογιστικά ζημιές / (κέρδη) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών	(469,00)	0,00
Αναγνωρισμένο κόστος προϋπηρεσίας	33.529,00	1,00
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	37.189,00	3.678,00

Τα ποσά που επιβάρυναν τα αποτελέσματα των χρήσεων 2016 και 2015 έχουν ως εξής:

Λογαριασμός Αποτελεσμάτων	<u>1.1.2016-</u> <u>31.12.2016</u>	<u>1.1.2015-</u> <u>31.12.2015</u>
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	359,00	0,00
Δαπάνη τόκου	92,00	0,00
Αναγνωρισμένο κόστος προϋπηρεσίας	33.529,00	0,00
Κέρδος / (κόστος) περικοπών / διακανονισμών / τερματισμού υπηρεσίας	0,00	0,00
Σύνολο	33.980,00	0,00
Παροχές που καταβλήθηκαν από τον εργοδότη	0,00	0,00
Σύνολο που περιλαμβάνεται στις δαπάνες προσωπικού (σημείωση 24)	33.980,00	0,00

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν έχουν ως εξής:

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1,70%	–
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	1,75%	–
Μέση εναπομένουσα εργάσιμη ζωή (έτη)	25,66	–

Ανάλυση ευαισθησίας αποτελεσμάτων

Προεξοφλητικό επιτόκιο
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών

Επίπτωση στην Υποχρέωση στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

Μεταβολή	Αύξηση	Μείωση
0,50	Μείωση 11,8%	Αύξηση 13,6%
0,50	Αύξηση 13,5%	Μείωση 11,9%

18 ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

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

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Ομολογιακά Τραπεζικά δάνεια

ΣΥΝΟΛΑ

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
5.012.372,50	5.229.250,00	0,00	0,00
5.012.372,50	5.229.250,00	0,00	0,00

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Ομολογιακά Τραπεζικά δάνεια

ΣΥΝΟΛΑ

269.170,00	53.003,67	0,00	0,00
269.170,00	53.003,67	0,00	0,00

Οι δανειακές υποχρεώσεις, αφορούν ομολογιακά δάνεια της θυγατρικής εταιρείας REMBO A.E. Τα ομολογιακά δάνεια έχουν ληφθεί από Ελληνική Τράπεζα και είναι σε ευρώ, είναι απλά, μη μετατρέψιμα, διαιρούνται σε απλές ανώνυμες ομολογίες και έχουν εκδοθεί για τη χρηματοδότηση αγοράς ακινήτου, επί του οποίου έχει εγγραφεί υποθήκη ύψους € 10.200.000,00. Τα εν λόγω δάνεια έχει εγγυηθεί η εταιρεία TRASTOR ΑΕΕΑΠ. Οι πληρωμές των τόκων γίνονται ανά εξάμηνο, με επιτόκιο που υπολογίζεται σε Euribor εξαμήνου πλέον περιθωρίου.

Το ομολογιακό δάνειο λογιστικοποιείται στην αναπόσβεστη αξία του.

Η λήξη των μακροπρόθεσμων δανείων έχει ως εξής:

Έως 1 έτος
Από 2 έως 5 έτη
άνω των 5

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
479.941,56	265.018,39	0,00	0,00
1.809.520,16	1.927.583,56	0,00	0,00
4.250.211,09	4.759.267,59	0,00	0,00
6.539.672,81	6.951.869,54	0,00	0,00

Μείον:

Μελλοντικές χρηματοοικονομικές χρεώσεις

Τρέχουσα αξία υποχρεώσεων

Η τρέχουσα αξία των υποχρεώσεων έχει ως εξής:

Έως 1 έτος
Από 2 έως 5 έτη
άνω των 5
ΣΥΝΟΛΑ

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
269.170,00	53.003,67	0,00	0,00
5.012.372,50	867.510,00	0,00	0,00
0,00	4.361.740,00	0,00	0,00
5.281.542,50	5.282.253,67	0,00	0,00

19 ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν :

Ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων

ΣΥΝΟΛΑ

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
189.396,70	133.396,70	152.796,70	96.796,70
189.396,70	133.396,70	152.796,70	96.796,70

20 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Πιστωτές διάφοροι
Χαρτόσημο & λοιποί φόροι
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα
Μερίσματα πληρωτέα
ΣΥΝΟΛΑ

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
83.624,67	75.512,43	75.231,54	68.563,39
168.705,77	148.760,66	161.983,58	138.343,09
0,00	165.906,13	0,00	150.570,12
88.507,29	42.295,80	76.671,13	29.500,00
19.679,51	24.021,32	19.679,51	24.021,32
360.517,24	456.496,34	333.565,76	410.997,92

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

21 ΦΟΡΟΙ

Η Εταιρεία, έως 31.12.2015, φορολογούνταν σύμφωνα με την παράγρ. 8 του άρθρου 15 του Ν. 3522/2006, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθέσιμων σε τρέχουσες τιμές. Από 01.06.2016, τροποποιείται η παραπάνω διάταξη σύμφωνα με την παράγρ. 2 του άρθρου 46 του Ν. 4389/2016 "Επείγουσες διατάξεις για την εφαρμογή της συμφωνίας δημοσιονομικών στόχων και διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και άλλες διατάξεις", και ορίζεται ότι ο οφειλόμενος, κατά τα ανωτέρω, φόρος κάθε εξαμήνου δεν μπορεί να είναι μικρότερος του 0,375% του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθέσιμων σε τρέχουσες τιμές.

Με τον ίδιο τρόπο φορολογείται και η REMBO A.E. από την ημερομηνία που κατέστη θυγατρική της Εταιρείας.

Επομένως δεν υφίστανται προσωρινές φορολογικές διαφορές, που να δημιουργούν αντίστοιχη αναβαλλόμενη φορολογία.

Το συνολικό ποσό του φόρου αναλύεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.2016	01.01-31.12.2015	01.01-31.12.2016	01.01-31.12.2015
Φόρος α' εξαμήνου	69.245,86	39.398,26	62.014,09	34.659,76
Φόρος β' εξαμήνου	246.587,03	34.605,69	224.000,06	30.935,80
Μείον: Έσοδο ρύθμισης φόρου Ν. 4321/2015	0,00	(91.544,47)	0,00	(91.544,47)
ΣΥΝΟΛΑ	315.832,89	(17.540,52)	286.014,15	(25.948,91)

Ο φόρος του α' εξαμήνου έχει καταβληθεί εντός της χρήσης.

Η Εταιρεία και η θυγατρική της και μοναδική ενοποιούμενη εταιρεία REMBO A.E. δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά για τη χρήση 2010.

Για τις χρήσεις 2011 έως και 2015 ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή και έχουν λάβει "Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης", σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις (άρθρο 82 παράγρ. 5 Ν. 2238/1994 για τις χρήσεις 2011-2013 και άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013 για τις χρήσεις 2014- 2015).

Για τη χρήση 2016 ο φορολογικός έλεγχος ήδη διενεργείται από την PricewaterhouseCoopers A.E. σύμφωνα με το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013. Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η διοίκηση του Ομίλου δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

22 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.2016	01.01-31.12.2015	01.01-31.12.2016	01.01-31.12.2015
Καταστήματα	822.420,84	834.312,07	649.054,03	590.657,57
Γραφεία	2.609.991,62	2.806.998,96	2.609.991,62	2.806.998,96
Πρατήρια καυσίμων	377.232,60	404.683,92	377.232,60	404.683,92
Σταθμοί Αυτ/των	134.197,82	132.363,62	134.197,82	132.363,62
ΣΥΝΟΛΑ	3.943.842,88	4.178.358,57	3.770.476,07	3.934.704,07

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

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Μέχρι 1 έτος	3.709.182,97	3.457.216,16
Από 2 μέχρι και 5 έτη	14.840.369,59	14.054.586,35
Περισσότερο από 5 έτη	5.080.421,76	4.760.068,83
ΣΥΝΟΛΑ	23.629.974,31	22.271.871,34

23 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα λειτουργικά έξοδα ακινήτων αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.2016	01.01-31.12.2015	01.01-31.12.2016	01.01-31.12.2015
Αμοιβές διαχείρισης ακινήτων	77.133,59	192.061,95	77.133,59	192.061,95
Αμοιβές εκτιμητών	21.500,00	20.000,00	21.500,00	20.000,00
Ασφάλιστρα	56.354,82	80.806,07	51.214,70	74.132,62
Συντηρήσεις - κοινόχρηστα	205.480,70	145.095,12	175.676,98	151.086,75
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	548.025,33	414.765,34	452.983,98	376.425,30
Φόροι - τέλη	82.764,21	73.979,07	79.351,87	71.994,17
Λοιπά έξοδα	89.200,79	157.901,32	56.043,51	129.551,52
ΣΥΝΟΛΑ	1.080.459,44	1.084.608,87	913.904,63	1.015.252,31

24 ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Οι δαπάνες προσωπικού αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.2016	01.01-31.12.2015	01.01-31.12.2016	01.01-31.12.2015
Τακτικές αποδοχές	67.216,24	71.014,10	67.216,24	71.014,10
Εργοδοτικές εισφορές	14.496,58	14.630,67	14.496,58	14.630,67
Αποζημιώσεις απολύσεως προσωπικού	0,00	1.667,00	0,00	1.667,00
Λοιπές παροχές προσωπικού	3.726,61	1.831,93	3.726,61	1.831,93
Αμοιβές δανειζόμενου προσωπικού	34.824,74	0,00	34.824,74	0,00
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού (σημείωση 17)	33.980,00	0,00	33.980,00	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	154.244,17	89.143,70	154.244,17	89.143,70

Ο αριθμός του προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας την 31.12.2016 ήταν 6 άτομα, ενώ την 31.12.2015 ήταν 1 άτομο.

25 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.2016	01.01-31.12.2015	01.01-31.12.2016	01.01-31.12.2015
Αμοιβές τρίτων	230.394,88	237.257,73	213.211,64	228.707,73
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	52.600,00	58.993,37	52.600,00	58.993,37
Ενοίκια	9.600,00	20.400,00	9.600,00	20.400,00
Έξοδα δημοσιεύσεων	1.863,99	1.254,38	1.308,80	652,00
Φόροι - τέλη	80.876,84	71.017,48	74.939,70	64.362,67
Διάφορα έξοδα	69.676,56	52.458,30	63.574,42	50.904,63
ΣΥΝΟΛΑ	445.012,27	441.381,26	415.234,56	424.020,40

26 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.2016	01.01-31.12.2015	01.01-31.12.2016	01.01-31.12.2015
Τόκοι από καταθέσεις όψεως & προθεσμιακές	6.619,78	26.219,17	6.573,47	26.211,32
Τόκοι αποπληρωμής μακροπρόθεσμων απαιτήσεων	64.833,69	55.591,35	64.833,69	55.591,35
Ανάκτηση προεξοφλημένων απαιτήσεων (σημείωση 11)	0,00	371.416,53	0,00	371.416,53
ΣΥΝΟΛΑ	71.453,47	453.227,05	71.407,16	453.219,20

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.2016	01.01-31.12.2015	01.01-31.12.2016	01.01-31.12.2015
Τόκοι δανείων	290.823,20	344.655,26	0,00	0,00
Χρηματοοικονομικά έξοδα	923,51	1.020,20	813,01	942,00
ΣΥΝΟΛΑ	291.746,71	345.675,46	813,01	942,00

27 ΖΗΜΙΕΣ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

Τα βασικά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά από φόρους που αναλογούν στους μετόχους του Ομίλου και της Εταιρείας, με το μέσο σταθμικό αριθμό των κοινών μετοχών που βρίσκονταν σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της χρήσης.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.2016	01.01-31.12.2015	01.01-31.12.2016	01.01-31.12.2015
Ζημίες μετά από φόρους	(3.621.926,78)	(9.382.283,23)	(2.536.832,99)	(9.382.283,23)
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	54.888.240	54.888.240	54.888.240	54.888.240
Βασικές ζημίες ανά μετοχή (ποσά σε €)	(0,0660)	(0,1709)	(0,0462)	(0,1709)

28 ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Το Διοικητικό Συμβούλιο εισηγείται προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, να μη διανεμηθεί μέρισμα για τη χρήση 2016.

29 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

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

Τα υπόλοιπα και οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη παρατίθενται παρακάτω:

	ΟΜΙΛΟΣ			
	31.12.2016		01.01.2016-31.12.2016	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	3.047.114,27	5.296.422,50	2.372.602,33	437.940,07
ΠΕΙΡΑΙΩΣ ACT SERVICES A.E.	0,00	1.623,83	0,00	83.422,51
ΟΛΥΜΠΙΚ ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.	0,00	217,99	0,00	726,57
ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α.Ε.	12.110,00	0,00	0,00	0,00
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ.	0,00	0,00	0,00	52.600,00
ΣΥΝΟΛΑ	3.059.224,27	5.298.264,32	2.372.602,33	522.089,15

	31.12.2015		01.01.2015-31.12.2015	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	2.495.542,84	5.238.851,93	2.760.696,20
ΠΕΙΡΑΙΩΣ ACT SERVICES A.E.	0,00	864,86	0,00	51.258,45
ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α.Ε.	12.110,00	0,00	0,00	0,00
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ.	0,00	1.246,15	0,00	58.993,37
ΣΥΝΟΛΑ	2.507.652,84	5.239.716,79	2.760.696,20	410.443,96

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	31.12.2016		01.01.2016-31.12.2016	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	2.793.000,79	14.880,00	2.372.602,33	147.060,37
REMBO ΑΕ	970.450,00	0,00	1.560,00	0,00
ΠΕΙΡΑΙΩΣ ACT SERVICES A.E.	0,00	1.003,83	0,00	77.422,51
ΟΛΥΜΠΙΚ ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.	0,00	217,99	0,00	726,57
ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α.Ε.	12.110,00	0,00	0,00	0,00
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ.	0,00	0,00	0,00	52.600,00
ΣΥΝΟΛΑ	3.775.560,79	16.101,82	2.374.162,33	225.209,45

	31.12.2015		01.01.2015-31.12.2015	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	2.290.411,88	9.601,93	2.760.696,20
REMBO ΑΕ	670.450,00	0,00	2.040,00	0,00
ΠΕΙΡΑΙΩΣ ACT SERVICES A.E.	0,00	864,86	0,00	46.953,45
ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α.Ε.	12.110,00	0,00	0,00	0,00
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ.	0,00	1.246,15	0,00	58.993,37
ΣΥΝΟΛΑ	2.972.971,88	11.712,94	2.762.736,20	120.419,14

Οι απαιτήσεις από την Τράπεζα Πειραιώς, αφορούν καταθέσεις, οι υποχρεώσεις αφορούν ομολογιακό δάνειο της θυγατρικής REMBO για την αγορά του υφιστάμενου ακινήτου της, τα έσοδα αφορούν μισθώματα επενδυτικών ακινήτων και τόκους καταθέσεων ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους δανείων.

Οι απαιτήσεις από την ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α.Ε. αφορούν απαίτηση επιστροφής προκαταβολής για αγορά ακινήτου. Οι εταιρείες ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α.Ε. και ΠΕΙΡΑΙΩΣ ACT SERVICES A.E. είναι θυγατρικές της Τράπεζας Πειραιώς.

ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Για την περίοδο από 01.01.2016 έως 31.12.2016, οι μικτές αμοιβές των μελών του Δ.Σ. ανήλθαν στο ποσό των € 52.600,00 έναντι € 58.993,37 της περιόδου 01.01.2015 έως 31.12.2015.

30 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά του Ομίλου, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31.12.2016 που θα επηρέαζαν την οικονομική κατάστασή του.

31 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

1. Το Διοικητικό Συμβούλιο, κατά την από 12.01.2017 συνεδρίασή του, πιστοποίησε την καταβολή του ποσού της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου, η οποία είχε αποφασισθεί από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της 01.07.2016, μέχρι του ποσού της μερικής κάλυψης της αύξησης, το οποίο διαμορφώθηκε σε 20.125.882,14 Ευρώ.
2. Κατά τη συνεδρίαση του Διοικητικού της Συμβουλίου που πραγματοποιήθηκε την 30.01.2017, αποφασίστηκε η συγχώνευση της Εταιρείας με τη θυγατρική της εταιρεία REMBO S.A. σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 68 παρ. 2 και 78 του Κ.Ν. 2190/1920, όπως σήμερα ισχύουν, σε συνδυασμό με τις διατάξεις των άρθρων 1 – 5 του Ν. 2166/1993, όπως ισχύουν, με απορρόφηση της δεύτερης από την πρώτη. Ως ισολογισμός μετασηματισμού για το σκοπό της συγχώνευσης, ορίστηκε ο ισολογισμός της 31.01.2017.
3. Κατά τη συνεδρίαση του Διοικητικού της Συμβουλίου που πραγματοποιήθηκε την 02.02.2017, αποφασίστηκε η σύναψη σύμβασης μακροπρόθεσμου δανείου ποσού έως € 20.000.000 με την Τράπεζα Πειραιώς, με τους συνήθεις όρους παρόμοιων δανειοδοτήσεων και την παροχή εμπράγματων εξασφαλίσεων.
4. Η Εταιρεία την 15.02.2017 ανακηρύχθηκε πλειοδότη σε δημόσιο πλειστηριασμό για την απόκτηση ακινήτου επί της Λεωφόρου Κηφισίας 269 και της οδού Μητροπολίτου Ιακώβου, στην Κηφισιά Αττικής. Πρόκειται για τριώροφο επαγγελματικό κτίριο με δυο υπόγεια επίπεδα. Η εκμισθώσιμη επιφάνεια ανέρχεται σε 1.302,27 τ.μ. και είναι πλήρως εκμισθωμένο. Σημειώνεται ότι η απόκτηση θα χρηματοδοτηθεί από κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε το 2017.
5. Κατά την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας η οποία συνεδρίασε την 24.02.2017, ελήφθη απόφαση για αλλαγή έδρας της Εταιρείας από το Δήμο Αθηναίων στο Δήμο Αμαρουσίου και τροποποίηση του άρθρου 2 του καταστατικού της Εταιρείας .
6. Στις 13.03.2017 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση ακινήτου συνολικής επιφάνειας 456 τ.μ. σε κτίριο καταστημάτων/γραφείων επί των οδών Πατησίων και Σκαλιστήρη στην Αθήνα. Πρόκειται για γωνιακό ακίνητο που ξεχωρίζει λόγω του ιδιαίτερου, για την περιοχή, αρχιτεκτονικού του χαρακτήρα. Ειδικότερα, το ακίνητο αποτελείται από ισόγειο χώρο καταστήματος και περιλαμβάνει επιπλέον βοηθητικούς χώρους και 6 θέσεις στάθμευσης υπογείου και είναι μισθωμένο στο σύνολό του στην Τράπεζα Eurobank. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 1.100.000 και χρηματοδοτήθηκε από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε το 2017.
7. Στις 11.04.2017 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση ακινήτου και ειδικότερα τον 4^ο και 5^ο όροφο, συνολικής επιφάνειας 748 τ.μ., κτιρίου καταστημάτων/γραφείων επί των οδών Φιλελλήνων 1 και Όθωνος στο κέντρο της Αθήνας κατόπιν της από 24.02.2017 ειδικής αδείας που έλαβε από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της. Πρόκειται για διατηρητέο και ιστορικό ακίνητο στην πλατεία Συντάγματος εξαιρετικής θέσης και άριστης προβολής. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 1.577.841 και χρηματοδοτήθηκε από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε το 2017.
8. Η Μέτοχος «Wert RED S.à.r.l.» (εφεξής, ο «Προτείνων») υπέβαλε, σύμφωνα με το Ν. 3461/2006, Υποχρεωτική Δημόσια Πρόταση για την απόκτηση του συνόλου των κοινών, ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας, την κυριότητα των οποίων δεν είχε κατά την ημερομηνία που κατέστη υπόχρεος σε υποβολή υποχρεωτικής Δημόσιας Πρότασης (23.01.2017), ήτοι κατ' ανώτατο 37.093.737 Μετοχές, ή ποσοστό 45,97% περίπου του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

Το περιεχόμενο του Πληροφοριακού Δελτίου της Υποχρεωτικής Δημόσιας Πρότασης εγκρίθηκε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς δυνάμει της από 04.04.2017 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου αυτής. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στην από 11.04.2017 συνεδρίασή του διατύπωσε την αιτιολογημένη γνώμη του επί της ως άνω Δημόσιας Πρότασης σύμφωνα με το άρθρο 15 παρ. 1 του Ν. 3461/2006, συνοδεία της απαιτούμενης, δυνάμει του άρθρου 15 παρ. 2 του Ν. 3461/2006, έκθεσης την οποία συνέταξε, με ημερομηνία 07.04.2017, ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος της Εταιρείας, ήτοι η «ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.». Σύμφωνα με την Αιτιολογημένη Γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση το Προσφερόμενο Τίμημα (€0,882 ανά μετοχή) εκπληρώνει τις απαιτήσεις του Ν. 3461/2006 και βρίσκεται εντός των ορίων του εύρους τιμών που προσδιόρισε ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος. Επιπλέον, κρίθηκε ότι τα επιχειρηματικά σχέδια του Προτείνοντος για την Εταιρεία, όπως προκύπτουν από το περιεχόμενο του Πληροφοριακού Δελτίου, είναι θετικά καθώς εκτιμήθηκε ότι θα συμβάλουν στην περαιτέρω ενδυνάμωση και ενίσχυση της Εταιρείας και επιπλέον ότι δεδομένων των δηλώσεων του Προτείνοντος στο Πληροφοριακό Δελτίο, η Δημόσια Πρόταση δεν αναμένεται να επηρεάσει αρνητικά τα συμφέροντα της Εταιρείας και δεν θα έχει δυσμενή αντίκτυπο στο συνολικό αριθμό των απασχολούμενων στην Εταιρεία καθώς και στους όρους της απασχόλησής τους. Η αιτιολογημένη γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και η Έκθεση του Συμβούλου υπεβλήθησαν στις υποχρεώσεις δημοσιότητας σύμφωνα με το άρθρο 16 του Ν. 3461/2006.

Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2016 γεγονότα που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρεία και τα οποία να έχουν σημαντική επίδραση στις ενδιάμεσες Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις.

Αθήνα, 25 Απριλίου 2017

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. &
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Για την ΠΕΙΡΑΙΩΣ ACT SERVICES Α.Ε.
Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΜΙΧΑΛΗΣ ΧΑΤΖΗΠΑΥΛΟΥ
Α.Δ.Τ. 471383

ΤΑΣΟΣ ΚΑΖΙΝΟΣ
Α.Δ.Τ. 669747

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