



**TRASTOR
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ
ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

χρήσεως από 1 Ιανουαρίου 2017 έως 31 Δεκεμβρίου 2017

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

ΜΑΡΤΙΟΣ 2018

Η Ετήσια Οικονομική Έκθεση 2017 καταρτίστηκε σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν. 3556/2007, εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. την 9η Μαρτίου 2018 και έχει αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση www.trastor.gr

Πίνακας Περιεχομένων

	Σελίδα
ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	4
ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	5
ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	14
ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ	16
ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	21
ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	28
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	29
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	30
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	31
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	32
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	33
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	33
2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	33
2.1 Βάση κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	33
2.2 Πληροφόρηση κατά τομέα	33
2.3 Συναλλαγματικές μετατροπές	33
2.4 Ενσώματα πάγια	34
2.5 Άυλα περιουσιακά στοιχεία	34
2.6 Επενδύσεις σε ακίνητα	34
2.7 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	34
2.8 Μισθώσεις	35
2.9 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	35
2.10 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	35
2.11 Εμπορικές και λουπές απαιτήσεις	35
2.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	35
2.13 Μετοχικό Κεφάλαιο	35
2.14 Προγράμματα παροχών προσωπικού	35
2.15 Προβλέψεις	36
2.16 Δανειακές υποχρεώσεις	36
2.17 Εμπορικές και λουπές υποχρεώσεις	36
2.18 Διανομή μερισμάτων	36
2.19 Φορολογία	36
2.20 Αναγνώριση εσόδων	36
2.21 Έσοδα και Έξοδα από τόκους	36
2.22 Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες	37
3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	38
3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	38
3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	39

4	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	39
4.1	Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων	39
4.2	Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου	40
4.3	Εκτίμηση εύλογης αξίας	41
5	ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ	41
6	ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ	42
7	Άλλα περιουσιακά στοιχεία	42
8	ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	43
9	ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	44
10	ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	45
11	ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	45
12	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	45
13	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	46
14	ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΙΣ ΝΕΟ	46
15	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΕΣ ΜΕΤΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΙΟΔΟΤΗΣΗ	46
16	ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	47
17	ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	48
18	ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	48
19	ΦΟΡΟΙ	48
20	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	49
21	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	49
22	ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	49
23	ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	49
24	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ	49
25	ΚΕΡΔΗ / (ΖΗΜΙΕΣ) ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	50
26	ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	50
27	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	50
28	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	50
29	ΑΝΑΤΑΞΙΝΟΜΗΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ	50
30	ΑΜΟΙΒΕΣ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ	51
31	ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗ REMBO S.A.	51
32	ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	52

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

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

Δηλώνουμε ότι εξ όσων γνωρίζουμε:

α) Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2017 (από 01.01 έως 31.12.2017), 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", 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, 9 Μαρτίου 2018

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 2017

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση»), της Εταιρείας «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (εφεξής η «Εταιρεία»), αναφέρεται στην οικονομική χρήση 2017 (περίοδος από 1.1 έως 31.12.2017). 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και τα λοιπά απαιτούμενα από το νόμο στοιχεία και δηλώσεις στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση που αφορά στη χρήση 2017.

ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Η ολοκλήρωση της δεύτερης αξιολόγησης του τρίτου Προγράμματος Δημοσιονομικής Προσαρμογής συνέβαλε στην άρση της οικονομικής αβεβαιότητας που παρατηρήθηκε από την αρχή του 2017 και αποτέλεσε σημαντικό βήμα για την επαναφορά της ελληνικής οικονομίας σε ανοδική τροχιά. Οι κύριοι δείκτες σε βασικούς τομείς της οικονομίας επέστρεψαν σε θετικό έδαφος και το οικονομικό κλίμα βελτιώθηκε.

Η προοπτική θετικών ρυθμών ανάπτυξης, η βελτιούμενη πρόσβαση στις διεθνείς αγορές, η ομαλή ολοκλήρωση της τρίτης αξιολόγησης η οποία αναμένεται τις προσεχείς εβδομάδες και η διαφαινόμενη επίτευξη των στόχων για τα πρωτογενή πλεονάσματα, αποτελούν τους καταλύτες διαμόρφωσης θετικότερων προσδοκιών. Σύμφωνα με το ΙΟΒΕ, η αύξηση του ΑΕΠ αναμένεται να ξεπεράσει το 2% το 2018, ενώ η αγορά εργασίας έχει αρχίσει να ανακάμπτει, με την ανεργία να υποχωρεί στο επίπεδο του 20% από τα υψηλά του 28%.

Η διασφάλιση σταθερότητας, η διαμόρφωση φιλικού πλαισίου για την επιχειρηματικότητα, η φορολογική ελάφρυνση και η υλοποίηση μεταρρυθμίσεων, αποτελούν κρίσιμες παραμέτρους για να μετουσιωθεί το ενδιαφέρον σε επενδύσεις και ισχυρή ανάπτυξη, γεγονός που τροφοδοτούν σταδιακά και τον κλάδο των ακινήτων όπου δραστηριοποιείται η Εταιρεία.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**Επενδύσεις σε ακίνητα**

Στις 31.12.2017, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρείας περιελάμβανε 32 ακίνητα συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 69.418,82 τ.μ. με εύλογη αξία € 79.497 χιλ., όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της εταιρείας ΔΑΝΟΣ Διεθνείς Σύμβουλοι & Εκτιμητές Ακινήτων. Στην παρούσα χρήση η Εταιρεία προέβη στην αγορά 9 νέων ακινήτων συνολικής αξίας κτήσης € 19.106 χιλ., αξιοποιώντας τα κεφάλαια που αντλήθηκαν από την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας καθώς και τα ταμειακά της διαθέσιμα.

Κατά την 31.12.2017 προέκυψε κέρδος από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας ύψους € 269 χιλ. έναντι ζημίας € 2.469 χιλ. της χρήσης 2016.

Διαθέσιμα - Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας την 31.12.2017, ανήλθαν σε € 5.762 χιλ. έναντι € 4.889 χιλ. της 31.12.2016.

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας την 31.12.2017 ανήλθαν σε € 5.061 χιλ. έναντι € 5.282 χιλ. της 31.12.2016.

Έσοδα από μισθώματα

Τα έσοδα της Εταιρείας από μισθώματα κατά το 2017 ανήλθαν σε € 4.169 χιλ. έναντι € 3.944 χιλ. του έτους 2016, αυξημένα κατά 5,7% λόγω των νέων μισθώσεων των αγορασθέντων ακινήτων.

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Τα λειτουργικά αποτελέσματα της Εταιρείας ανήλθαν σε κέρδη ύψους € 816 χιλ. έναντι ζημιών € 3.086 χιλ. στο 2016.

Τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας μη συμπεριλαμβανομένων κερδών/(ζημιών) από αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία, προβλέψων για επισφαλείς απαιτήσεις και λοιπών εσόδων ανήλθαν σε ποσό € 821 χιλ. έναντι € 2.281 χιλ. της προηγούμενης χρήσης.

Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας ανήλθαν σε € 83 χιλ. έναντι € 71 χιλ. του 2016.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας ανήλθαν σε € 295 χιλ. έναντι € 292 χιλ. του 2016.

Φόρος

Ο φόρος επί των επενδύσεων και διαθεσίμων της Εταιρείας της χρήσης 2017 ανήλθε σε € 602 χιλ. αντί € 316 χιλ. της χρήσης 2016. Η μεταβολή οφείλεται στην αύξηση από 01.06.2016 του συντελεστή φόρου με βάση το άρθρο 46 του Ν. 4389/2016, καθώς και στις προσθήκες της χρήσης.

Αποτελέσματα μετά από φόρους

Τα αποτελέσματα της Εταιρείας μετά από φόρους για το 2017 ανήλθαν σε κέρδη ύψους € 3 χιλ. έναντι ζημιών € 3.622 χιλ. της χρήσης 2016.

Αντίστοιχα, τα μετά από φόρους αποτελέσματα της Εταιρείας, μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών/ζημιών από αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες, των αποσβέσεων πάγιων στοιχείων, της πρόβλεψης απομείωσης απαιτήσεων και των χρηματοοικονομικών εσόδων και εξόδων ανήλθαν για το 2017 σε κέρδη €264 χιλ., έναντι κερδών €1.994 χιλ. της προηγούμενης χρήσης.

Βασικοί δείκτες

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
I. Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό προς Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	5,3 : 1	6,0 : 1
II. Δείκτης Μόχλευσης		
Δανειακές Υποχρεώσεις προς Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Δανειακών Υποχρεώσεων :	6,0%	8,2%
III. LTV		
Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις (L.T.V.):	6,4%	8,8%
IV. Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations)		
Κέρδη /(Ζημίες) μετά από φόρους	2,65	(3.621,93)
Μείον/Πλέον: (Κέρδη) / Ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(268,93)	2.469,45
Πλέον: Αποσβέσεις	38,99	28,20
Πλέον: Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	279,54	2.897,74
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα/έξοδα	211,92	220,29
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (F.F.O.):	264,17	1.993,75
V. Προσαρμοσμένο EBITDA		
Κέρδη EBITDA προ αναπροσαρμογών επενδυτικών ακινήτων και προ προβλέψεων απομείωσης απαιτήσεων	865,99	2.309,58
VI. Στοιχεία Μετοχής (ποσά σε €)		
Χρηματιστηριακή αξία μετοχής:	0,850	0,786
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (N.A.V.):	0,987	1,084

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2017 δε διαθέτε υποκαταστήματα.

Ίδιες μετοχές

Η Εταιρεία δεν έχει αποκτήσει ίδιες μετοχές.

Έρευνα και ανάπτυξη

Πέραν της δραστηριότητας στην αγορά των ακινήτων, η Εταιρεία δεν αναπτύσσει δραστηριότητες έρευνας και ανάπτυξης.

ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η θετική τάση που διαφάνεται, επιβεβαιώνει ότι έχει ξεκινήσει η σταδιακή αποκατάσταση της ελληνικής οικονομίας, ενώ οι συνθήκες που έχουν διαμορφωθεί, διατηρούν τη χώρα σε αναπτυξιακή τροχιά. Εντούτοις, η εμπιστοσύνη στις προοπτικές εμπειρικλείει και τις προκλήσεις που πρέπει να αντιμετωπισθούν έτσι ώστε να μετουσιωθεί το ενδιαφέρον σε επενδύσεις και ισχυρή ανάπτυξη. Στην αγορά ακινήτων υπάρχουν σαφή δείγματα σταθεροποίησης ενώ πλέον διαφαίνεται αντιστροφή του κλίματος που επικρατούσε τα τελευταία χρόνια.

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων παρατηρείται ουσιαστική ανάκαμψη της μισθωτικής συναλλακτικής δραστηριότητας η οποία σχετίζεται πλέον με τα θεμελιώδη της κτηματαγοράς. Έπειτα από την ευρεία επιδείνωση τους από το 2008, έχουν αναδειχθεί σημαντικές ευκαιρίες σε πρώτης ποιότητας (prime) ακίνητα, πυροδοτώντας έτσι αναστροφή της κατάστασης που επικράτησε την τελευταία οκταετία. Το νέο σημείο ισορροπίας της κτηματαγοράς εξαρτάται από την ελαστικότητα της ζήτησης, ενώ ο θετικός ρυθμός μεταβολής των ενοικίων των επαγγελματικών ακινήτων και η σταθεροποίηση των ζητούμενων αποδόσεων, αναμένεται το 2018 να επιφέρει μικρή αύξηση των τιμών.

Ο τομέας των γραφείων ηγείται των θετικών τάσεων σε αξίες και ενοίκια καθώς παρατηρείται αυξανόμενος ρυθμός απορρόφησης του αποθέματος σύγχρονων κτιρίων υψηλών προδιαγραφών. Ο ετήσιος ρυθμός μεταβολής των ενοικίων κατά το 2017 στους κύριους άξονες εγκατάστασης της επιχειρηματικής δραστηριότητας, προσεγγίζει κατά μ.ο.+4,5%. Η νέα ζήτηση προέρχεται κυρίως από τους κλάδους του χρηματοπιστωτικού (εταιρείες διαχείρισης δανείων), φαρμακευτικού και τεχνολογικού τομέα με επιθυμητή περιοχή εγκατάστασης το επιχειρηματικό κέντρο της Αθήνας και τις Λεωφόρους Κηφισίας και Συγγρού, ενώ η μέση ζήτηση αφορά σε επιφάνεια 1.500-2.000 τ.μ.

Ο τομέας των καταστημάτων είναι ο κλάδος που λόγω της πτώσης της κατανάλωσης είχε επηρεαστεί περισσότερο αρνητικά από το 2008 τόσο σε επίπεδο αξιών όσο και μισθωμάτων. Ωστόσο η επάνοδος της κατανάλωσης σε θετικούς ρυθμούς σηματοδοτεί ότι είναι ο τομέας με τις μεγαλύτερες προσδοκώμενες υπεραξίες. Ο ετήσιος ρυθμός μεταβολής των ενοικίων κατά το 2017 στις βασικές εμπορικές αγορές προσεγγίζει κατά μ.ο.+5,7%. Οι πολυεθνικές αλυσίδες κυρίως από τον κλάδο ένδυσης μετά την επιτυχημένη εγκατάστασή τους στα υφιστάμενα σύγχρονα εμπορικά κέντρα επιστρέφουν στους κύριους εμπορικούς δρόμους προσφέροντας κυρίως μισθώματα ως ποσοστό επί του κύκλου εργασιών τους. Οι κερδοφόρες ελληνικές επιχειρήσεις λιανεμπορίου με μέση ζήτηση ακινήτων 50-150 τ.μ. έχουν ολοκληρώσει την επιστροφή στους βασικούς εμπορικούς άξονες ενώ συχνά εκδηλώνουν και ενδιαφέρον αγοράς των ακινήτων της δραστηριότητάς τους.

Ο κλάδος των αποθηκών και logistics παρουσιάζει τα πιο ποιοτικά θεμελιώδη σε σχέση με τους κλάδους γραφείων/καταστημάτων, καταγράφοντας ετήσιο ρυθμό μεταβολής ενοικίων για το 2017 κατά μέσο όρο + 6,2 %. Το μεγαλύτερο ποσοστό του αποθέματος αποθηκών αντιπροσωπεύει κατασκευές «built to suit», με στόχο την ιδιόχρηση. Η μέση ζήτηση για σύγχρονους χώρους αφορά σε επιφάνεια 5.000-10.000 τ.μ., ενώ έντονη κινητικότητα στον κλάδο διαφάνεται από τις μεγάλες αλυσίδες τροφίμων και των παροχών υπηρεσιών μεταφοράς και αποθήκευσης (3PL providers). Η επιθυμητή τοποθεσία συγκέντρωσης είναι η περιοχή του Ασπροπύργου λόγω της εξαιρετικής πρόσβασης στο εθνικό διαμετακομιστικό δίκτυο. Στον κλάδο αναμένεται αποκλιμάκωση των διψήφιων εισοδηματικών αποδόσεων λόγω του σχεδόν μηδενικού αποθέματος αποθηκών προς πώληση και της δυσκολίας εύρεσης κατάλληλης γης για ανάπτυξη νέου προϊόντος.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΓΙΑ ΤΟ 2018

Παρά την περίοδο αβεβαιότητας στην αρχή του έτους, οι προσδοκίες για την προοπτική της αγοράς των ακινήτων είναι θετικές. Η διαμόρφωση φιλικού πλαισίου για νέες επενδύσεις, η εξάλειψη των περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων και η φορολογική ελάφρυνση, αποτελούν εξελίξεις όπου θα οδηγήσουν σε ανάταση του κλάδου των ακινήτων, αγορά στην οποία δραστηριοποιείται η Εταιρεία.

Η Trastor διαχειρίστηκε με επιτυχία την υλοποίηση του στρατηγικού της πλάνου επενδύοντας το 95% των κεφαλαίων τα οποία αντλήθηκαν κατά την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας, η οποία ολοκληρώθηκε τον Ιανουάριο 2017. Η Εταιρεία, υλοποιώντας επενδύσεις ύψους €18.881 χιλ., ενέταξε στο χαρτοφυλάκιο της 8 ακίνητα υψηλών προδιαγραφών σε ελκυστικές αποδόσεις. Τα έσοδα από μισθώματα κατά το 2017 αυξήθηκαν κατά 5,7% κυρίως λόγω της ενσωμάτωσης των εσόδων προερχομένων από τις επενδύσεις που πραγματοποιήθηκαν, ενώ επιπρόσθετα διασφαλίσθηκαν τα υψηλά ποσοστά των μισθωμένων σε σχέση με το σύνολο των ακινήτων της.

Η Εταιρεία προχώρησε παράλληλα στην αναβάθμιση του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου με στόχο τον εκσυγχρονισμό των εργασιακών χώρων των μισθωτών της.

Ωστόσο, δυσμενής συνθήκη παραμένει η υπερβολική αύξηση των φορολογικών συντελεστών στον κλάδο των Α.Ε.Ε.Α.Π. ως αποτέλεσμα των υφεσιακών μέτρων στα οποία στηρίχθηκε η δημοσιονομική ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας. Η επιβάρυνση από την αύξηση του φορολογικού συντελεστή και του συμπληρωματικού φόρου στον ΕΝΦΙΑ αποτυπώνονται στα οικονομικά αποτελέσματα της χρήσης.

Για το 2018, η Εταιρεία, προετοιμασμένη να αντιμετωπίσει με επιτυχία τις σημαντικές προκλήσεις, θα συνεχίσει σταθερά προσανατολισμένη στο στόχο της, διατηρώντας υψηλά τα επενδυτικά της πρότυπα και αξιολογώντας συνεχώς τις διαμορφούμενες οικονομικές συνθήκες, θα αναζητήσει νέες επενδυτικές ευκαιρίες.

Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας αναμένεται να παρουσιάσουν αύξηση, ως αποτέλεσμα των επενδύσεων που έχουν ολοκληρωθεί το έτος 2017, καθώς και των νέων επενδύσεων που αναμένεται να πραγματοποιηθούν εντός του 2018. Επιπλέον, η Εταιρεία θα ολοκληρώσει τα βελτιωτικά έργα σε ακίνητα του χαρτοφυλακίου της.

Το ευνοϊκό κλίμα και οι θετικοί ρυθμοί ανάπτυξης της κτηματαγοράς ενισχύουν την εφαρμογή του στρατηγικού της πλάνου της Εταιρείας. Η περαιτέρω διεύρυνση του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας με αξιόλογες τοποθετήσεις και η ισχυροποίηση του ισολογισμού της συνηγορούν στην εδραίωση της Trastor ως ένα επιτυχημένο επενδυτικό όχημα στην Ελλάδα.

ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

Διαχείριση Χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία 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 λοιπές υποχρεώσεις.

α) Κίνδυνος αγοράς

i) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, η Εταιρεία 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).

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

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό σημαντικά έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και ενίοτε προθεσμιακές τραπεζικές καταθέσεις.

Η έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από τραπεζικά δάνεια.

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

Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στην παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού της Εταιρείας, 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 δανεισμού θα είχε ως αποτέλεσμα ζημία/κέρδος αντίστοιχα μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης ύψους € 50.611 το 2017 (2016: € 52.815).

iii) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία λειτουργεί σε ένα και μόνο νομισματικό περιβάλλον (Ελλάδα) και δεν είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία 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 της Εταιρείας με πελάτες - μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

Η καλή διαχείριση των διαθεσίμων, η υγιής χρηματοοικονομική διάρθρωση και η προσεκτική επιλογή των επενδυτικών κινήσεων εξασφαλίζει έγκαιρα στην Εταιρεία την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες της. Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση της Εταιρείας 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 της Εταιρείας, σύμφωνα με το οποίο α) τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου του αποτιμώνται περιοδικά, καθώς και προ αποκτήσεων και μεταβιβάσεων, από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή και β) προβλέπεται η δυνατότητα επένδυσης σε ανάπτυξη και κατασκευή ακινήτων υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις και περιορισμούς, συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή / και έγκαιρη αναγνώριση και αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων.

ε) Κεφαλαιουχικός κίνδυνος

Ο σκοπός της Εταιρείας κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητάς της να συνεχίσει τη δραστηριότητά της ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με την Εταιρεία, 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 υποχρεώσεων 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.

στ) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία, προκειμένου να ελαχιστοποιήσει τον κίνδυνο από σημαντικές μεταβολές του πληθωρισμού στο μέλλον, συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων, για την πλειοψηφία των μισθώσεων, συνδέονται με τον Δ.Τ.Κ. πλέον περιθωρίου και σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα. Επιπλέον σε ορισμένα μισθωτήρια συμβόλαια εμπεριέχεται και όρος μισθώματος βάσει ποσοστού καθαρών πωλήσεων του ακινήτου.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία, αναγνωρίζει τόσο τις υποχρεώσεις της απέναντι στο περιβάλλον όσο και την ανάγκη συνεχούς βελτίωσης των περιβαλλοντικών επιδόσεων της, έτσι ώστε να επιτυγχάνει μια ισορροπημένη οικονομική ανάπτυξη σε αρμονία με την προστασία του περιβάλλοντος.

Η περιβαλλοντική πολιτική της Εταιρείας εστιάζεται στα ακόλουθα:

- Παρακολούθηση των περιβαλλοντικών επιδόσεων των κτηριακών υποδομών, θέτοντας στόχους βελτίωσης και εφαρμόζοντας βελτιωτικά έργα με σκοπό την ενεργειακή τους αναβάθμιση
- Ενημέρωση των εργαζομένων σε θέματα προστασίας του περιβάλλοντος

α) Πραγματικές και δυνητικές επιπτώσεις της οντότητας στο περιβάλλον

Η Εταιρεία λόγω του αντικειμένου της δεν δημιουργεί ιδιαίτερα απορρίμματα τα οποία να επιβαρύνουν το περιβάλλον. Ωστόσο η Εταιρεία αναπτύσσει τις δραστηριότητές της υπεύθυνα και με πλήρη συναίσθηση της περιβαλλοντικής της ευθύνης, προσαρμόζοντας συστηματικά τις επιχειρηματικές της πρακτικές σε θέματα που σχετίζονται με την Ανακύκλωση και την Εξοικονόμηση ενέργειας.

β) Γνωστοποίηση σχετικά με τις διαδικασίες που εφαρμόζει η οντότητα για την πρόληψη και τον έλεγχο της ρύπανσης και των περιβαλλοντικών επιπτώσεων από διάφορους παράγοντες

- Αντικατάσταση λαμπτήρων φωτισμού από νέους τεχνολογίας LED
- Εφαρμογή προγράμματος ανακύκλωσης του χαρτιού
- Ανακύκλωση μελανιών εκτυπωτών

γ) Αναφορά στην ανάπτυξη των πράσινων προϊόντων και υπηρεσιών εφόσον υπάρχουν.

Δεν συντρέχει τέτοια περίπτωση

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η προώθηση των ίσων ευκαιριών και η προστασία της διαφορετικότητας αποτελούν βασικές αρχές της Εταιρείας. Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν κάνει διακρίσεις στην πρόσληψη/επιλογή, στις αποδοχές, στην εκπαίδευση, την ανάθεση εργασιακών καθηκόντων ή σε οποιοδήποτε λοιπές εργασιακές δραστηριότητες. Οι παράγοντες που αποκλειστικά λαμβάνονται υπόψη είναι η εμπειρία, η προσωπικότητα, η θεωρητική κατάρτιση, τα προσόντα, η αποδοτικότητα και οι ικανότητες του ατόμου.

α) Πολιτική διαφοροποίησης και ίσων ευκαιριών (ανεξαρτήτως φύλου, θρησκείας, μειονεκτικότητας ή και άλλων πτυχών)

Η Εταιρεία ως εργοδότης έχει την υποχρέωση να τηρεί την αρχή της ισότητας στις εργασιακές σχέσεις σε όλες τις εκφάνσεις της, περιλαμβανομένης της ισότητας μεταξύ ανδρών και γυναικών. Η Εταιρεία το 2017 απασχόλησε 11 εργαζομένους διαφορετικών φύλων και ηλικιών και άγια πολιτική της είναι η παροχή ίσων ευκαιριών στους εργαζόμενους, ανεξαρτήτως φύλου, θρησκείας, μειονεκτικότητας ή και άλλων πτυχών.

Οι σχέσεις της Εταιρείας με το προσωπικό της είναι άριστες και δεν παρουσιάζονται εργασιακά προβλήματα.

β) Σεβασμός των δικαιωμάτων των εργαζόμενων και συνδικαλιστική ελευθερία

Η Εταιρεία σέβεται τα δικαιώματα των εργαζομένων και τηρεί την εργατική Νομοθεσία. Στην χρήση 2017, κανένα όργανο ελέγχου δεν καταλόγισε παραβάσεις της εργατικής Νομοθεσίας.

Στην Εταιρεία δεν υπάρχει σωματείο των εργαζομένων.

γ) Υγιεινή και ασφάλεια στην εργασία

Η ασφάλεια στην εργασία για τους εργαζομένους αποτελεί κυρίαρχη προτεραιότητα και απαραίτητη προϋπόθεση στην λειτουργία της Εταιρείας. Η Εταιρεία διατηρεί στο χώρο εργασίας υλικά (φάρμακα, επιδέσμους κ.λπ.) «πρώτων βοηθειών».

Η Εταιρεία εκπαιδεύει συστηματικά τους εργαζομένους της σε θέματα πρώτων βοηθειών, πυρασφάλειας και σεισμού.

Η Εταιρεία διαθέτει τεχνικό ασφαλείας, σύμφωνα με την ισχύουσα Νομοθεσία.

δ) Συστήματα εκπαίδευσης, τρόπος προαγωγών κτλ.

Οι διαδικασίες επιλογής και πρόσληψης προσωπικού, γίνονται με βάση τα απαιτούμενα για την θέση προσόντα και χωρίς διακρίσεις. Η Εταιρεία εκπαιδεύει όλες τις κατηγορίες των εργαζομένων της, με εσωτερικά και με εξωτερικά σεμινάρια.

Οι προαγωγές στην Εταιρεία γίνονται με βάση την αξιολόγηση της Διοίκησης και προωθούνται στην Επιτροπή Αμοιβών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων η οποία με τη σειρά της εισηγείται προς έγκρισή στο Δ.Σ. Για το θέμα αυτό υπάρχουν Πολιτικές Ανθρώπινου Δυναμικού οι οποίες περιλαμβάνουν γραπτές διαδικασίες/κανονισμούς, ήτοι: Διαδικασίες Πρόσληψης και Αξιολόγησης Διευθυντικών - Ανωτάτων Στελεχών, και Πολιτική Αποδοχών.

ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΕΠΙΔΟΣΕΩΝ (ΜΧΔΕ)

Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί, τέτοιου είδους δείκτες.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Όλες οι συναλλαγές από και προς τα συνδεδεμένα μέρη γίνονται με τους συνήθεις όρους της αγοράς. Οι συναλλαγές της Εταιρείας με τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες και πρόσωπα που αναφέρονται στη σημείωση 27 των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων, και οι οποίες επηρεάζουν σημαντικά τη χρηματοοικονομική θέση και τις επιδόσεις της, είναι οι ακόλουθες:

	<u>ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ</u>	<u>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</u>	<u>ΕΣΟΔΑ</u>	<u>ΕΞΟΔΑ</u>
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	378.862,89	5.075.983,90	2.157.328,24	287.624,47
ΠΕΙΡΑΙΩΣ ACT SERVICES A.E.	0,00	1.122,57	0,00	84.412,03
OLYMPIC A.E.	0,00	80,60	0,00	12.911,92
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ- ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0,00	0,00	0,00	108.500,00
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ				
ΔΙΕΥΘΥΝΤΙΚΩΝ ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0,00	25.645,00	0,00	62.255,00
VARDE PARTNERS ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ	0,00	0,00	5.649,00	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	378.862,89	5.102.832,07	2.162.977,24	555.703,42

Αναλυτικότερα, οι απαιτήσεις από την Τράπεζα Πειραιώς, αφορούν καταθέσεις, οι υποχρεώσεις αφορούν ομολογιακά δάνεια για την αγορά του ακινήτου στη Λ. Αλίμου 36-38-40, τα έσοδα αφορούν μισθώματα επενδυτικών ακινήτων και τόκους καταθέσεων ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους δανείων.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

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. Με την από 27.01.2017 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας ορίστηκε η σύνθεση της Επενδυτικής Επιτροπής ως ακολούθως:

- Τάσος Καζίνος	Πρόεδρος
- Anthony Clifford Iannazzo	Μέλος
- Γεώργιος Τίγγης	Μέλος

3. 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.

4. 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 της απορροφούμενης για το σκοπό της συγχώνευσης, ορίστηκε ο ισολογισμός της 31.01.2017.

5. Κατά τη συνεδρίαση του Διοικητικού της Συμβουλίου που πραγματοποιήθηκε την 02.02.2017, αποφασίστηκε η σύναψη σύμβασης μακροπρόθεσμου δανείου ποσού έως € 20.000.000,00 με την Τράπεζα Πειραιώς, με τους συνήθεις όρους παρόμοιων δανειοδοτήσεων και την παροχή εμπράγματων εξασφαλίσεων. Η σύμβαση υπεγράφη στις 10.04.2017.

6. 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. Η εκμισθώσιμη επιφάνεια ανέρχεται σε 1.343,88 τ.μ. και είναι πλήρως εκμισθωμένο. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 2.539.420,00 και χρηματοδοτήθηκε από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε το 2017.

7. Κατά την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας η οποία συνεδρίασε την 24.02.2017 :

- Αποφασίστηκε η αλλαγή της έδρας της Εταιρείας από το Δήμο Αθηναίων στο Δήμο Αμαρουσίου και η τροποποίηση του άρθρου 2 του καταστατικού της Εταιρείας.
- Αποφασίστηκε ο ορισμός 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.
- Επικυρώθηκε η από 27.01.2017 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας σύμφωνα με την οποία εκλέχθηκαν ως νέα μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ., οι κ.κ. Μιχάλης Χατζηπαύλου και Γεώργιος Τίγγης, σε αντικατάσταση των παραιτηθέντων μη εκτελεστικών μελών του Δ.Σ. κ.κ. Δημητρίου Γεωργακόπουλου και Γεωργίου Παπαϊωάννου για το υπόλοιπο της θητείας αυτών, ήτοι μέχρι την 07.04.2019.

8. Στις 09.03.2017 η Εταιρεία απέκτησε 20 θέσεις parking συνολικής επιφάνειας 250 τ.μ. στο ακίνητο επί των οδών Ιάσονος και Καρτάλη στο Βόλο. Το τίμημα για την απόκτηση των θέσεων parking ανήλθε σε € 228.358,00.

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. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 1.100.000,00 και χρηματοδοτήθηκε από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε το 2017.

10. Στις 11.04.2017 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση ακινήτου και ειδικότερα τον 4ο και 5ο όροφο, συνολικής επιφάνειας 747,97 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. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 1.577.841,00 και χρηματοδοτήθηκε από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την αύξηση του 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.

12. Στις 19.07.2017 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση δύο ακινήτων στο Δήμο Κηφισιάς Αττικής, ενός επί της οδού Κασσαβέτη αρ. 9 και ενός επί της οδού Κολοκοτρώνη αρ. 1. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία απέκτησε οριζόντια ιδιοκτησία επί της οδού Κασσαβέτη συνολικής επιφάνειας 251,91 τ.μ. Το ακίνητο είναι πλήρως μισθωμένο ενώ το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 1.400.000,00. Επιπρόσθετα, η Εταιρεία απέκτησε οριζόντια ιδιοκτησία επί της οδού Κολοκοτρώνη συνολικής επιφάνειας 101,85 τ.μ. Το ακίνητο είναι πλήρως μισθωμένο ενώ το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 720.000,00. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση των δύο ακινήτων χρηματοδοτήθηκε από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν από την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε το 2017.

13. Με την από 25.07.2017 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας :

- Εκλέχθηκε ως νέο ανεξάρτητο και μη εκτελεστικό μέλος ο κ. Λάμπρος Παπαδόπουλος, σε αντικατάσταση του παραιτηθέντος ανεξάρτητου και μη εκτελεστικού μέλους κ. Δημήτριου Γκούμα, για το υπόλοιπο της θητείας αυτού, ήτοι έως την 07.04.2019.

Ενόψει των ανωτέρω, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ανασυγκροτήθηκε σε σώμα ως ακολούθως:

- Μιχάλης Χατζηπαύλου, Πρόεδρος Δ.Σ., Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Τάσος Καζίνος, Αντιπρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος
- Anthony Clifford Iannazzo, Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Γεώργιος Τίγγης, Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Δημήτριος Βούκας, Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Jeremy Greenhalgh, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Λάμπρος Παπαδόπουλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

- Ορίσθηκε η σύνθεση της Επιτροπής Αμοιβών και Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας ως ακολούθως:

- Jeremy Greenhalgh, Πρόεδρος
- Anthony Clifford Iannazzo, Μέλος
- Λάμπρος Παπαδόπουλος, Μέλος

14. Στις 25.07.2017 τα Διοικητικά Συμβούλια της Απορροφώσας Εταιρείας TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. και της Απορροφώμενης Εταιρείας REMBO Α.Ε. ενέκριναν το Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης (εφεξής το «ΣΣΣ») της δεύτερης από την πρώτη σύμφωνα με το άρθρο 69, παρ. 2 του κ.ν. 2190/1920. Την 25η Ιουλίου 2017 το ΣΣΣ υπεγράφη από τους εξουσιοδοτημένους προς τούτο εκπροσώπους εκάστης εταιρείας, ενώ ακολούθως υποβλήθηκε στις κατ' άρθ. 69, παρ. 3 και 7β του κ.ν. 2190/1920, διατυπώσεις δημοσιότητας.

15. Στις 27.07.2017 και σύμφωνα με το άρθρο 44 του Νόμου 4449/2017, η Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε τον ορισμό της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας ως ακολούθως:

- Λάμπρος Παπαδόπουλος, Πρόεδρος
- Γεώργιος Τίγγης, Μέλος
- Δημήτριος Γκούμας, Μέλος

16. Στις 10.08.2017 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση ακινήτου συνολικής επιφάνειας 320,43 τ.μ. επί της οδού Ανδρέα Παπανδρέου αρ.28 στο Χαλάνδρι Αττικής. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 780.000 και χρηματοδοτήθηκε από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε το 2017.

17. Κατά την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας η οποία συνεδρίασε την 05.09.2017, ελήφθη απόφαση να δοθεί ειδική άδεια για την απόκτηση από την "ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ" και έναντι τιμήματος € 692.900,00 ποσοστού 8,20% εξ αδιαιρέτου του δικαιώματος κυριότητας επί οριζόντιων ιδιοκτησιών συνολικής επιφάνειας 1.873,13 τ.μ., οι οποίες αποτελούν το σύνολο ενός κτιρίου και περιλαμβάνει (2) υπόγεια, ισόγειο και (8) ορόφους, πάνω από το ισόγειο, κτισμένου σε οικοπέδο 302,20 τ.μ., στην οδό Ταμισκή 64 του Δήμου Θεσσαλονίκης.

18. Στις 04.10.2017 η Εταιρεία, σε συνέχεια της από 07.07.2017 ανακήρυξης της σε πλειοδότη σε δημόσιο πλειοδοτικό διαγωνισμό για την απόκτηση επενδυτικού ακινήτου στο κέντρο της Θεσσαλονίκης επί της οδού Τιμισική αρ. 64, ο οποίος διοργανώθηκε από την Εθνική Leasing ανώνυμος εταιρεία χρηματοδοτικών μισθώσεων, ανακοίνωσε ότι ολοκλήρωσε την αγορά του εν λόγω ακινήτου. Πρόκειται για πολυώροφο κτίριο (πολυκατάστημα) επί της οδού Τιμισική αρ. 64, με συνολική επιφάνεια 2.322,74 τ.μ.. Το τίμημα ανήλθε συνολικά σε € 8.450.000,00 και η αγορά του ακινήτου χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε το 2017.

19. Στις 14.11.2017 ολοκληρώθηκε η διαδικασία απορρόφησης της θυγατρικής εταιρείας REMBO S.A. από τη μητρική TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. με την έκδοση της σχετικής απόφασης από το Γενικό Εμπορικό Μητρώο.

20. Στις 30.11.2017 η Εταιρεία, στα πλαίσια υλοποίησης της επενδυτικής στρατηγικής της, ανακοίνωσε την απόκτηση ακινήτου επί της οδού Αγίου Ανδρέα αρ. 3 στην Αγία Παρασκευή Αττικής. Πρόκειται για σύγχρονο τριώροφο κτίριο γραφείων, συνολικής μεικτής επιφάνειας 3.472,74 τ.μ. Το τίμημα ανήλθε συνολικά σε € 2.100.000,00. Η αγορά του ακινήτου χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε το 2017.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. Στις 05.02.2018 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση της κυριότητας του 80% εξ αδιαίρετου επί των οριζόντιων ιδιοκτησιών του κτιρίου Kronos Business Centre, το οποίο βρίσκεται στη συμβολή των οδών Αγ. Κωνσταντίνου 49 & Γράμμου στο Μαρούσι Αττικής. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε συνολικά σε € 6.500.000,00. Η αγορά χρηματοδοτήθηκε κατά το μεγαλύτερο μέρος από τραπεζικό δανεισμό και από τα υπολλειπόμενα κεφάλαια που αντλήθηκαν από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας στο 2017.

2. Κατά την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας η οποία συνεδρίασε την 22.02.2018, ελήφθη απόφαση να δοθεί ειδική άδεια για την απόκτηση από την "Τράπεζα Πειραιώς" και έναντι τιμήματος € 1.300.000,00 ακινήτου επί της οδού Σκαλίδη 53 και Μανουσογιαννάκηδων στα Χανιά.

Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2017 γεγονότα που να αφορούν την Εταιρεία για τα οποία χρειάζεται αναφορά.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ & ΔΙΑΚΑΝΟΝΙΣΜΟΙ ΠΟΥ ΔΕΝ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΣΤΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ.

Δεν υπάρχουν συναλλαγές, πράξεις, συμβάσεις ή άλλοι διακανονισμοί της Εταιρείας, οι οποίοι δεν αναφέρονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31.12.2017.

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 31.12.2017.

1. Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε σαράντα εκατομμύρια τριακόσιες σαράντα πέντε χιλιάδες τριακόσια είκοσι έξι ευρώ και πενήντα λεπτά (€ 40.345.326,50), διαιρούμενο σε ογδόντα εκατομμύρια εξακόσιες ενενήντα χιλιάδες εξακόσιες πενήντα τρεις (80.690.653) 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 31.12.2017 οι παρακάτω μέτοχοι κατείχαν ποσοστό άνω του 5% του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρείας με δικαίωμα ψήφου:

Wert Red S.a.r.l. (συμφερόντων VARDE Partners) με ποσοστό συμμετοχής:	55,99%
Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. :	39,40%

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 εναπομένουτος μετά την προαναφερόμενη πώληση ποσοστού συμμετοχής της στην Εταιρεία, 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 31.12.2017.

Α. ΚΩΔΙΚΑΣ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

Η Εταιρεία, με σκοπό την προώθηση της εταιρικής διακυβέρνησης, έχει υιοθετήσει τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (εφεξής ο «Κώδικας») 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. 4449/2017 όπως ισχύει).

Ο Κώδικας 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 αυτού του Κώδικα.

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:

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

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%.

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.

Β. ΠΡΑΚΤΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΤΩΝ ΠΡΟΒΛΕΨΕΩΝ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ

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 τον υπεύθυνο 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 υπηρεσίες, 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 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. Ακολούθως 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 μερίσμα, 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 μερίσμα 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 του Δ.Σ. της Εταιρείας, όπως διαμορφώθηκε από την απόφαση του Δ.Σ. της 25.07.2017, 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

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

Λάμπρος Παπαδόπουλος - 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 τη Γ.Σ. των Μετόχων της 27.07.2017 και αποτελείται από τους:

Λάμπρος Παπαδόπουλος, Πρόεδρος

Γεώργιος Τίγγης, Μέλος

Δημήτριος Γκούμας, 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 25.07.2017 και αποτελείται από τους:

Jeremy Greenhalgh Πρόεδρος

Anthony Clifford Iannazzo Μέλος

Λάμπρος Παπαδόπουλος 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 ανεξαρτήτων,

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

ΣΤ. ΠΡΑΚΤΙΚΕΣ ΠΟΛΥΜΟΡΦΙΑΣ

Η Εταιρεία έχει δεσμευτεί να παρέχει ίσες ευκαιρίες για όλους τους εργαζομένους 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 πολύμορφης 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, τη φυλή ή την ηλικία.

Αθήνα, 9 Μαρτίου 2018

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Χατζηπαύλου Μιχάλης



ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

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

Έκθεση Ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

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

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

Βάση γνώμης

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

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

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

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

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

Κύρια θέματα ελέγχου

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

Κύριο Θέμα Ελέγχου	Οι διαδικασίες που ακολουθήσαμε για την αντιμετώπιση του κύριου θέματος ελέγχου
<p>Αποτίμηση επενδυτικών ακινήτων</p> <p>Στα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας περιλαμβάνονται κυρίως γραφεία, καταστήματα και πρατήρια πώλησης υγρών καυσίμων. Σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 40 και την ΚΥΑ 26294/Β.1425/19.07.2000 (ΦΕΚ 949/31.07.2000), η Εταιρεία αποτιμά τις επενδύσεις σε ακίνητα στην εύλογη αξία, εφαρμόζοντας τη μέθοδο της προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών σε συνδυασμό με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων, όπως και τη μέθοδο του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης. Αυτή η λογιστική πολιτική ακολουθείται με συνέπεια και εφαρμόστηκε κατά τη σύνταξη και των χρηματοοικονομικών καταστάσεων του προηγούμενου έτους, με βάση τις διατάξεις της νομοθεσίας που διέπει τη λειτουργία των ΑΕΕΑΠ.</p> <p>Σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Ν.2778/1999, η διοίκηση αναθέτει σε πιστοποιημένο εκτιμητή τη διενέργεια της αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας, με σκοπό τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας τους. Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων συμπεριλαμβάνεται στην Κατάσταση Επενδύσεων της 31 Δεκεμβρίου 2017 που καταρτίστηκε σύμφωνα με τις απαιτήσεις του άρθρου 25 του Ν. 2778/1999 και της απόφασης 8/259/19.12.2002 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.97.2016. Η Κατάσταση Επενδύσεων εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 26η Ιανουαρίου 2018.</p> <p>Όπως αναφέρεται στη σημείωση 8 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017, η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας ανήλθε σε € 79,5 εκ., αντιπροσωπεύοντας το 92% του συνόλου της αξίας του ενεργητικού της. Κατά την διάρκεια της χρήσης, η Εταιρεία απέκτησε την κυριότητα επενδυτικών</p>	<p>Οι διαδικασίες ελέγχου μας σχετικά με τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017, περιλάμβαναν τα ακόλουθα:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Λάβαμε τις αποτιμήσεις που ετοιμάστηκαν από τον πιστοποιημένο εκτιμητή της Εταιρείας με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2017. • Συμφωνήσαμε την εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων όπως παρουσιάζεται στις αποτιμήσεις με τα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας. • Διαβάσαμε τη σύμβαση συνεργασίας μεταξύ του πιστοποιημένου εκτιμητή και της Εταιρείας για να εκτιμήσουμε τους όρους ανάθεσης της ως άνω εργασίας. • Αξιολογήσαμε και επιβεβαιώσαμε την ανεξαρτησία του πιστοποιημένου εκτιμητή, τις ικανότητες και την αντικειμενικότητά του. Δεν εντοπίστηκαν στοιχεία ή γεγονότα που να υποδεικνύουν ότι έχει επηρεαστεί η ανεξαρτησία του πιστοποιημένου εκτιμητή. • Για το σύνολο των ακινήτων, επιβεβαιώσαμε ότι χρησιμοποιήθηκαν οι μέθοδοι αποτίμησης που είναι αποδεκτές από τα Διεθνή Πρότυπα Αποτίμησης και κρίθηκαν κατάλληλες για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων την 31 Δεκεμβρίου 2017. • Εξετάσαμε την ακρίβεια και τη συνέπεια των δεδομένων που παρασχέθηκαν από τη διοίκηση προς τον πιστοποιημένο εκτιμητή και τα οποία χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων την 31η Δεκεμβρίου 2017. Τα δεδομένα αυτά αφορούσαν πληροφορίες σχετικά με τις μισθώσεις των

<p>ακινήτων συνολικής εύλογης αξίας €19,1εκ. Το κέρδος από την αναπροσαρμογή της αξίας των προαναφερόμενων επενδυτικών ακινήτων, για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017, ανήλθε σε € 0,3εκ. και έχει καταχωρηθεί στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.</p> <p>Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων, ο πιστοποιημένος εκτιμητής χρησιμοποίησε παραδοχές που ενέχουν υποκειμενικότητα, απαιτούν σημαντική κρίση και πολύ καλή γνώση της αγοράς ακινήτων. Οποιαδήποτε αλλαγή σε παράγοντες όπως η τοποθεσία του ακινήτου, τα μελλοντικά έσοδα του ακινήτου και η απόδοσή στη λήξη των υφιστάμενων μισθωτικών συμβάσεων, έχουν άμεσο αντίκτυπο στην εύλογη αξία του.</p> <p>Επικεντρώσαμε την προσοχή μας στο θέμα αυτό λόγω της υψηλής αξίας των επενδυτικών ακινήτων και της ευαισθησίας που παρουσιάζουν οι σχετικές εκτιμήσεις από τυχόν αλλαγές στις χρησιμοποιούμενες παραδοχές, όπως είναι τα προεξοφλητικά επιτόκια και η απόδοση των ακινήτων στη λήξη των υφιστάμενων μισθωτικών συμβάσεων.</p>	<p>ακινήτων όπως προέκυψαν από τα υπογεγραμμένα μισθωτήρια συμβόλαια, καθώς και στοιχεία που αφορούσαν τα γενικά έξοδα των ακινήτων και τις κεφαλαιακές τους δαπάνες, με βάση τα σχετικά υποστηρικτικά έγγραφα.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Επιπροσθέτως, συγκρίναμε τη μεταβολή των εύλογων αξιών, των συντελεστών προεξόφλησης, των αποδόσεων στη λήξη και των συντελεστών βαρύτητας των μεθοδολογιών αποτίμησης κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017 σε σχέση με την 31 Δεκεμβρίου 2016, προκειμένου να αξιολογήσουμε σημαντικές μεταβολές, καθώς και την συνάφειά τους με τις τάσεις της αγοράς. Ζητήσαμε από τη διοίκηση της Εταιρείας να τεκμηριώσει σημαντικές μεταβολές όπου αυτές σημειώθηκαν. • Για δείγμα των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας, συνεργαστήκαμε με ειδικό εξωτερικό εμπειρογνώμονα στην εκτίμηση ακινήτων και αξιολογήσαμε: <ul style="list-style-type: none"> - την καταλληλότητα και τη συνάφεια των μεθοδολογιών που χρησιμοποιήθηκαν - τη λογικότητα του συντελεστή βαρύτητας της κάθε μεθοδολογίας για τον υπολογισμό της σταθμισμένης εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου - την επάρκεια και συνάφεια των βασικών παραδοχών που υιοθετήθηκαν (όπως του συντελεστή προεξόφλησης, της απόδοσης στη λήξη και των συγκριτικών μισθωμάτων της αγοράς ανά περιοχή), στο πλαίσιο ενός αποδεκτού εύρους διακύμανσης, με βάση τα δεδομένα της αγοράς. • Επισκοπήσαμε τις διαδικασίες που εφάρμοσε η Εταιρεία και τις αντίστοιχες αποφάσεις του Διοικητικού της Συμβουλίου σχετικά με την αγορά νέων επενδυτικών ακινήτων. Επιβεβαιώσαμε το τίμημα αγοράς των νέων επενδυτικών ακινήτων με τα αντίστοιχα συμβόλαια αγοράς. Συγκρίναμε το τίμημα αγοράς με την εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων την 31 Δεκεμβρίου 2017, με σκοπό την αξιολόγηση της λογικότητας της μεταβολής και την παροχή επεξηγήσεων από τη διοίκηση για τυχόν σημαντικές αποκλίσεις από το καταβληθέν τίμημα αγοράς.
---	--

	<ul style="list-style-type: none">• Κατά την έγκριση της Κατάστασης Επενδύσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017 είχαμε επικοινωνία με την Ελεγκτική Επιτροπή σχετικά με τη μεθοδολογία αποτίμησης, τις βασικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν ενώ μας παρασχέθηκαν επεξηγήσεις από τον πιστοποιημένο εκτιμητή για τις σημαντικότερες μεταβολές στις εύλογες αξίες συγκριτικά με την προηγούμενη χρήση.• Από τις ελεγκτικές μας διαδικασίες προέκυψε ότι οι διενεργηθείσες αποτιμήσεις βασίστηκαν σε εύλογες παραδοχές και σε κατάλληλα δεδομένα. Τα έσοδα από τη μίσθωση των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας, καθώς και τα έξοδα των ακινήτων υποστηρίζονταν από τις υπάρχουσες συμβάσεις και λοιπά υποστηρικτικά έγγραφα, ενώ τα προεξοφλητικά επιτόκια, η απόδοση στη λήξη και τα μισθώματα της αγοράς ήταν σύμφωνα με τις προσδοκίες μας που διαμορφώθηκαν με βάση τις υπάρχουσες συνθήκες της αγοράς.• Τέλος, διαπιστώσαμε ότι οι γνωστοποιήσεις που περιλαμβάνονται στη σημείωση 8 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι κατάλληλες και σύμφωνες με τις απαιτήσεις του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 40.
--	---

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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



αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

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

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

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

Από τα θέματα που γνωστοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, καθορίζουμε τα θέματα εκείνα που ήταν εξέχουσας σημασίας για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας



περιόδου και ως εκ τούτου αποτελούν τα κύρια θέματα ελέγχου. Περιγράφουμε τα θέματα αυτά στην έκθεση ελεγκτή.

Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

1. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου

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

2. Διορισμός Ελεγκτή

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



Αθήνα, 12 Μαρτίου 2018
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

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

Δημήτρης Σούρμπης
ΑΜ ΣΟΕΛ 16891



**TRASTOR
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ
ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

**ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

31 Δεκεμβρίου 2017

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημ.	31.12.2017	31.12.2016
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια	6	81.288,59	16.937,17
Αύλα περιουσιακά στοιχεία	7	1.995,84	753,30
Επενδύσεις σε ακίνητα	8	79.497.000,00	60.054.000,00
Λοιπές απαιτήσεις	9	85.238,32	262.697,33
		79.665.522,75	60.334.387,80
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Εμπορικές απαιτήσεις	10	213.333,72	198.212,16
Λοιπές απαιτήσεις	9	338.011,48	199.661,77
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	5.761.596,00	4.888.709,91
		6.312.941,20	5.286.583,84
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		85.978.463,95	65.620.971,64
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους της εταιρείας			
Μετοχικό κεφάλαιο	12	40.345.326,50	27.444.120,00
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	12	7.387.866,39	163.190,75
Αποθεματικά	13	37.547.590,11	37.539.649,11
(Ζημίες) εις νέο	14	(5.673.869,82)	(5.642.761,26)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		79.606.913,18	59.504.198,60
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	15	75.814,00	37.189,00
Δανειακές υποχρεώσεις	16	4.795.495,00	5.012.372,50
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	17	319.358,70	189.396,70
		5.190.667,70	5.238.958,20
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	18	595.381,30	362.057,81
Δανειακές υποχρεώσεις	16	265.608,90	269.170,00
Τρέχουσες φορολογικές Υποχρεώσεις	19	319.892,87	246.587,03
		1.180.883,07	877.814,84
Σύνολο υποχρεώσεων		6.371.550,77	6.116.773,04
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		85.978.463,95	65.620.971,64

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημ.	01.01.-31.12.2017	01.01.-31.12.2016
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	20	4.168.988,81	3.943.842,88
Κέρδη από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων		0,00	45.273,87
Σύνολο Εσόδων		4.168.988,81	3.989.116,75
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	8	268.925,18	(2.469.448,88)
Έξοδα ακινήτων	21	(1.080.151,44)	(1.080.459,44)
Δαπάνες προσωπικού	22	(973.691,74)	(154.244,17)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	23	(1.254.904,99)	(445.012,27)
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	9, 10	(279.540,75)	(2.897.739,07)
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	6, 7	(38.985,18)	(28.196,16)
Άλλα έσοδα		5.745,82	182,59
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		816.385,71	(3.085.800,65)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	24	83.211,17	71.453,47
Χρηματοοικονομικά έξοδα	24	(295.127,10)	(291.746,71)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων		604.469,78	(3.306.093,89)
Φόρος	19	(601.820,01)	(315.832,89)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους		2.649,77	(3.621.926,78)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:			
Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα:			
Κέρδη/(ζημίες) από πρόβλεψη προγράμματος μετοχών προσωπικού	13	37.353,00	0,00
Αναλογιστικές (ζημίες)/κέρδη από πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	13, 15	(29.412,00)	469,00
<u>Συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα [κέρδη / (ζημίες)] μετά από φόρους</u>		<u>10.590,77</u>	<u>(3.621.457,78)</u>
<u>Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους κατανεμόμενα σε :</u>			
-Μετόχους της Εταιρείας		2.649,77	(3.621.926,78)
- Μη ελέγχουσες συμμετοχές		0,00	0,00
		2.649,77	(3.621.926,78)
<u>Συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα [κέρδη / (ζημίες)] μετά από φόρους κατανεμόμενα σε :</u>			
-Μετόχους της Εταιρείας		10.590,77	(3.621.457,78)
- Μη ελέγχουσες συμμετοχές		0,00	0,00
		10.590,77	(3.621.457,78)
Κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)			
Βασικά & προσαρμοσμένα	25	0,000	(0,066)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

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 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
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2017	27.444.120,00	163.190,75	34.579.591,20	2.960.057,91	(5.642.761,26)	59.504.198,60
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών (μετά φόρων)	0,00	0,00	0,00	(29.412,00)	0,00	(29.412,00)
Αύξηση μετοχικού Κεφαλαίου	12.901.206,50	7.224.675,64	0,00	0,00	0,00	20.125.882,14
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0,00	0,00	0,00	0,00	(33.758,33)	(33.758,33)
Πρόγραμμα μετοχών προσωπικού - αξία υπηρεσιών προσωπικού	0,00	0,00	0,00	37.353,00	0,00	37.353,00
Κέρδη μετά από φόρους χρήσης 01.01.2017 – 31.12.2017	0,00	0,00	0,00	0,00	2.649,77	2.649,77
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017	40.345.326,50	7.387.866,39	34.579.591,20	2.967.998,91	(5.673.869,82)	79.606.913,18

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημ.	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
<u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u>			
Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων		604.469,78	(3.306.093,89)
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u>			
Αποσβέσεις		38.985,18	28.196,16
Πρόβλεψη απομείωσης θυγατρικής		0,00	0,00
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων		279.540,75	2.897.739,07
Προβλέψεις		9.213,00	33.980,00
Πρόβλεψη προγράμματος παροχής κινήτρων (Διευθυντικά στελέχη)		37.353,00	0,00
(Κέρδη)/Ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	8	(268.925,18)	2.469.448,88
Κέρδη από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων / παγίων		0,00	(45.273,87)
Έσοδα από τόκους	24	(83.211,17)	(71.453,47)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	24	295.127,10	291.035,54
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</u>			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		(255.553,01)	(127.682,68)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)		359.724,39	(39.979,10)
Μείον :			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβληθέντα		(295.127,10)	(291.746,71)
Καταβλημένοι φόροι		(528.514,17)	(103.851,58)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		193.082,57	1.734.318,35
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u>			
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	6, 7	(104.579,14)	(7.358,72)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	8	(19.109.606,39)	0,00
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων		(64.468,43)	(125.175,01)
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων		0,00	(67.500,00)
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων		0,00	700.000,00
Τόκοι εισπραχθέντες	24	83.211,17	71.453,47
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(19.195.442,79)	571.419,74
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</u>			
Πληρωμές σε αναληφθέντα δάνεια		(216.877,50)	0,00
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	12	20.125.882,14	0,00
Έσοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		(33.758,33)	(279.614,50)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		19.875.246,31	(279.614,50)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης		872.886,09	2.026.123,59
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		4.888.709,91	2.862.586,32
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης		5.761.596,00	4.888.709,91

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

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.

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας κατά την 31.12.2017, όπως διαμορφώθηκε μετά την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου, έχει ως εξής:

- Wert Red S.a.r.l. (συμφερόντων VARDE Partners) με ποσοστό συμμετοχής	55,99 %
- Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. με ποσοστό συμμετοχής	39,40%
- Λοιποί Μέτοχοι με ποσοστό συμμετοχής	4,61 %

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται, με τη μέθοδο της καθαρής θέσης στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της εισηγμένης "ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.", με έδρα την Ελλάδα.

Όλες οι συναλλαγές της Εταιρείας, στα πλαίσια των δραστηριοτήτων του με τα συνδεδεμένα μέρη, είναι αντικειμενικές και διενεργούνται κάτω από κανονικές συνθήκες.

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 09.03.2018, έχουν αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση www.trastor.gr και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Οι κυριότερες λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν και ακολουθούνται κατά τη σύνταξη των συνημμένων χρηματοοικονομικών 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.

Συγκριτικά στοιχεία

Η Εταιρεία στην παρούσα χρήση συντάσσει ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις λόγω απορρόφησης της μοναδικής θυγατρικής της εταιρείας REMBO Α.Ε. Ως συγκριτικά στοιχεία, όμως, της προηγούμενης χρήσης εμφανίζονται τα ενοποιημένα.

2.1. Βάση κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις (εφεξής οι «χρηματοοικονομικές 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 χρηματοοικονομικές 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 χρηματοοικονομικών 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 της Εταιρείας.

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 εμπριέχουν μεγαλύτερο βαθμό άσκησης κρίσης ή πολυπλοκότητας, ή όπου οι εκτιμήσεις και παραδοχές είναι σημαντικές για τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, παρουσιάζονται στη σημείωση 3.

Στις 14.11.2017 ολοκληρώθηκε η συγχώνευση της εταιρείας "REMBO S.A." με την εταιρεία "Trastor A.E.E.A.Π" με απορρόφηση της πρώτης από την δεύτερη.

Τα στοιχεία του Ισολογισμού της απορροφόμενης "REMBO S.A." που αποκτήθηκαν από την "Trastor A.E.E.A.Π" κατά την ημερομηνία ολοκλήρωσης της συγχώνευσης (14.11.2017) και περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 31.12.2017 απεικονίζονται αναλυτικά στη Σημείωση 31.

Τα αποτελέσματα της απορροφόμενης "REMBO S.A." για την περίοδο 01.01.2017-14.11.2017 συμπεριλαμβάνονται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος της Εταιρείας.

2.2. 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 της Εταιρείας είναι το άτομο που κατανέμει τους πόρους και αξιολογεί την απόδοση των λειτουργικών τομέων της εταιρείας. Η Εταιρεία έχει ορίσει τον Διευθύνοντα Σύμβουλο σαν κύριο υπεύθυνο λήψης επιχειρηματικών αποφάσεων.

2.3. Συναλλαγματικές μετατροπές

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίζονται σε ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας. Η Εταιρεία τηρεί τα λογιστικά της 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 χρηματοοικονομικών 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.

2.4. Ενσώματα πάγια

Τα έπιπλα, οι ηλεκτρονικοί υπολογιστές και ο λοιπός εξοπλισμός της Εταιρείας 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.
- Ηλεκτρονικοί Υπολογιστές : 3 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 πάγιου στοιχείου μειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του, όταν η λογιστική του αξία υπερβεί 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.

2.5. 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 της Εταιρείας αφορούν λογιστικά προγράμματα. Δαπάνες που σχετίζονται με τη συντήρηση λογισμικών προγραμμάτων αναγνωρίζονται ως έξοδα όταν πραγματοποιούνται.

2.6. 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 ιδιότητα οικόπεδα με τα των επ' αυτών κτισμάτων.

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 η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις διενεργούνται από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee) για κάθε ημερομηνία ισολογισμού.

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.

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

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο ανατινόμενται 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. Το κόστος του ακινήτου για το μετέπειτα λογιστικό χειρισμό είναι η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταφοράς.

2.7. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται (δηλαδή ενσώματα πάγια και άυλα περιουσιακά στοιχεία), 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.

2.8. Μισθώσεις

α) Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία 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 της Εταιρείας αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

β) Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι μισθωτής:

Λειτουργική μίσθωση – οι μισθώσεις όπου ουσιαστικά 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.

Η Εταιρεία ως μισθωτής δεν αναλαμβάνει χρηματοδοτικές μισθώσεις.

2.9. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας 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 Ισολογισμού. Τα τελευταία συμπεριλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία. Τα δάνεια και απαιτήσεις της Εταιρείας περιλαμβάνουν τα κονδύλια «Πελάτες», «Λοιπές απαιτήσεις» και «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» που παρουσιάζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

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

2.10. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, όταν υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα συμψηφισμού 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.

2.11. 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), μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης. Η πρόβλεψη απομείωσης (απώλειες από επισφαλείς απαιτήσεις) αναγνωρίζεται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους. Το ποσό της πρόβλεψης απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλουμένων με το πραγματικό επιτόκιο και καταχωρείται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα είναι περιουσιακά στοιχεία μειωμένου κινδύνου και περιλαμβάνουν μετρητά και χρηματικά διαθέσιμα σε Τράπεζες, όπως καταθέσεις όψεως και προθεσμιακές καταθέσεις διάρκειας έως τρεις μήνες.

2.13. Μετοχικό Κεφάλαιο

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

2.14. Προγράμματα παροχών προσωπικού

Α) 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 στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης 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 επιτόκιο 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 αντανάκλα 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, η Εταιρεία πληρώνει εισφορές σε δημόσια ασφαλιστικά ταμεία είτε υποχρεωτικά είτε συμβατικά. Μετά την πληρωμή των εισφορών δεν υφίσταται περαιτέρω δέσμευση για την Εταιρεία. 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.

Γ) Προγράμματα παροχής κινήτρων διευθυντικών στελεχών

Η Εταιρεία παρέχει στα βασικά διοικητικά στελέχη αμοιβές, επιπρόσθετα του μισθού και των άλλων παροχών, σαν κίνητρο απόδοσης, τόσο σε χρήματα όσο και με τη μορφή παροχών σε συμμετοχικούς τίτλους. Το κόστος αυτών των παροχών προσδιορίζεται με βάση την εύλογη αξία των σχετικών δικαιωμάτων κατά την ημερομηνία που αυτά χορηγούνται και αναγνωρίζεται ως δαπάνη στην περίοδο από την ημερομηνία χορήγησης μέχρι και την ημερομηνία ωρίμανσης των σχετικών δικαιωμάτων με ταυτόχρονη αύξηση των υποχρεώσεων και των Ιδίων Κεφαλαίων.

2.15. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία 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 αντλογίζονται. Οι προβλέψεις χρησιμοποιούνται μόνο για το σκοπό για τον οποίο αρχικά δημιουργήθηκαν.

2.16. Δανειακές υποχρεώσεις

Οι δανειακές υποχρεώσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένες 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.

2.17. 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.

2.18. Διανομή μερισμάτων

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

2.19. Φορολογία

Η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί από 01.06.2017 με την παράγρ. 2 του άρθρου 46 του Ν.4389/2016, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Ο οφειλόμενος φόρος κάθε εξαμήνου δεν μπορεί να είναι μικρότερος του 0,375% του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

2.20. Αναγνώριση εσόδων

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

Τα έσοδα της Εταιρείας 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

2.21. Έσοδα και Έξοδα από Τόκους

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

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

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

2.22. Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες 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 την 1.1.2017 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας 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 7 (Τροποποιήσεις) "Γνωστοποιήσεις"

Οι τροποποιήσεις εισάγουν υποχρεωτικές γνωστοποιήσεις που παρέχουν τη δυνατότητα στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές των υποχρεώσεων που προέρχονται από χρηματοδοτικές δραστηριότητες.

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. Η Εταιρεία επί του παρόντος αξιολογεί την επίπτωση των νέων απαιτήσεων, ωστόσο δεν αναμένει σημαντική ποσοτική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις κατά τη μετάβαση στο ΔΠΧΑ 9.

ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) "Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης" (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Οι τροποποιήσεις παρέχουν στις εταιρείες την δυνατότητα, εφόσον πληρούν μία συγκεκριμένη συνθήκη, να επιμετρούν χρηματοοικονομικά στοιχεία με δικαίωμα πρόωρης αποπληρωμής και καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης (negative compensation) στο αναπόσβεστο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων αντί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Η Εταιρεία δεν μπορεί να εφαρμόσει νωρίτερα τις τροποποιήσεις καθώς δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 15 «Εσοδα 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. Η Εταιρεία εξετάζει επί του παρόντος τις επιπτώσεις του ΔΠΧΑ 15 στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις, ωστόσο η υιοθέτησή του δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση σε αυτές, λόγω της φύσης της δραστηριότητας της Εταιρείας.

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. Το πρότυπο δεν αναμένεται να έχει επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 17 "Ασφαλιστήρια συμβόλαια" (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2021)

Το ΔΠΧΑ 17 εκδόθηκε τον Μάιο του 2017 και αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 4. Το ΔΠΧΑ 17 καθιερώνει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση και παρουσίαση των ασφαλιστήριων συμβολαίων που βρίσκονται στο πεδίο εφαρμογής του προτύπου καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις. Σκοπός του προτύπου είναι να διασφαλίσει ότι μία οντότητα παρέχει σχετικές πληροφορίες οι οποίες να παρουσιάζουν την εύλογη εικόνα σχετικά με αυτά τα συμβόλαια. Το νέο πρότυπο επιλύει τα προβλήματα συγκρισιμότητας που είχε δημιουργήσει το ΔΠΧΑ 4 καθώς απαιτεί όλα τα ασφαλιστήρια συμβόλαια να λογιστικοποιούνται με τρόπο συνεπή. Οι ασφαλιστικές υποχρεώσεις θα επιμετρώνται σε τρέχουσες αξίες και όχι σε ιστορικό κόστος. Το πρότυπο δεν έχει 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 διευκρινίσεις 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.

IAS 28 (Τροποποιήσεις) “Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι οντότητες πρέπει να λογιστικοποιούν τις μακροπρόθεσμες συμμετοχές τους σε μία συγγενή εταιρεία ή κοινοπραξία - στις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης - με βάση το ΔΠΧΑ 9. 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 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.

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 23 “Αβεβαιότητα σχετικά με τον χειρισμό θεμάτων φορολογίας εισοδήματος” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Η Διερμηνεία παρέχει επεξηγήσεις ως προς την αναγνώριση και επιμέτρηση του τρέχοντος και αναβαλλόμενου φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει αβεβαιότητα σχετικά με την φορολογική αντιμετώπιση κάποιων στοιχείων. Το Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 23 έχει εφαρμογή σε όλες τις πτυχές της λογιστικοποίησης του φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει τέτοια αβεβαιότητα, συμπεριλαμβανομένου του φορολογητέου κέρδους/ζημιάς, της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τα φορολογικά κέρδη και φορολογικές ζημιές και τους φορολογικούς συντελεστές. Η Διερμηνεία δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (Κύκλος 2014 – 2016)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιγράφουν τις βασικές αλλαγές σε δύο ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 12 “Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες”

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις 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. Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017.

ΔΛΠ 28 “Συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες”

Οι τροποποιήσεις παρέχουν διευκρινίσεις ως προς το ότι όταν οι οργανισμοί διαχείρισης επενδύσεων κεφαλαίων, τα αμοιβαία κεφάλαια, και οντότητες με παρόμοιες δραστηριότητες εφαρμόζουν την επιλογή να επιμετρούν τις συμμετοχές σε συγγενείς ή κοινοπραξίες σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, αυτή η επιλογή θα πρέπει να γίνει ξεχωριστά για κάθε συγγενή ή κοινοπραξία κατά την αρχική αναγνώριση. Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (Κύκλος 2015 – 2017) (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 3 “Συνενώσεις επιχειρήσεων”

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα επαναμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτά τον έλεγχο της επιχείρησης αυτής.

ΔΠΧΑ 11 “Από κοινού συμφωνίες”

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα δεν επαναμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτά από κοινού έλεγχο στην επιχείρηση αυτή.

ΔΛΠ 12 “Φόροι εισοδήματος”

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα λογιστικοποιεί όλες τις επιπτώσεις στο φόρο εισοδήματος από πληρωμές μερισμάτων με τον ίδιο τρόπο.

IAS 23 “Κόστος δανεισμού”

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα χειρίζεται ως μέρος του γενικού δανεισμού οποιοδήποτε δάνειο αναλήφθηκε ειδικά για την ανάπτυξη ενός περιουσιακού στοιχείου όταν το στοιχείο αυτό είναι έτοιμο για τη χρήση την οποία προορίζεται ή την πώλησή του.

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.

Η Εταιρεία 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

Η Εταιρεία 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.

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 της Εταιρείας προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «εulόγων αξιών» βασισμένη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών.

Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, η Διοίκηση της Εταιρείας 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.

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

4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

4.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

Η Εταιρεία 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 της Εταιρείας και εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων όπως: κίνδυνος αγοράς, πιστωτικός κίνδυνος και κίνδυνος ρευστότητας.

α) Κίνδυνος αγοράς

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος: Η Εταιρεία 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: Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, μη σχετιζόμενων με χρηματοοικονομικά μέσα, όπως κίνδυνο τιμών κτηματαγοράς, η Εταιρεία 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: Η Εταιρεία 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 € 57.615,96 το 2017 (2016: € 48.887,10).

Η έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από τραπεζικά δάνεια.

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική της θέση καθώς και τις ταμειακές της 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 της Εταιρείας, 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 δανεισμού θα είχε ως αποτέλεσμα ζημία/κέρδος αντίστοιχα μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης ύψους € 50.611,04 το 2017 (2016: € 52.815,43).

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσει 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 της Εταιρείας 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 η Εταιρεία για την ελαχιστοποίηση του πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις καταθέσεις όψεως, τοποθετεί τα χρηματικά της διαθέσιμα σε συστημικές τράπεζες του εσωτερικού και του εξωτερικού.

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 στην Εταιρεία την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες της.

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

<u>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
<u>Δάνεια</u>		
Από 2 έως 5 έτη	5.590.814,30	1.809.520,16
Πάνω από 5 έτη	0,00	4.250.211,09
	5.590.814,30	6.059.731,25

<u>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
<u>Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις</u>		
Έως 1 μήνα	358.591,82	101.047,54
από 1 μήνα έως 3 μήνες	101.467,30	126.609,01
από 3 μήνες έως 12 μήνες	121.880,37	117.604,45
άνω των 12 μηνών	13.441,81	16.796,81
	595.381,30	362.057,81

<u>Δάνεια</u>		
Έως 1 μήνα	0,00	0,00
από 2 μήνες έως 12 μήνες	468.916,95	479.941,56
	468.916,95	479.941,56

Η ρευστότητα της Εταιρείας 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ο δείκτης γενικής ρευστότητας την 31.12.2017 ήταν 5,3:1 (από 6,0:1 την 31.12.2016) που σημαίνει ότι η αξία των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων είναι 5,3 φορές η αξία των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων.

4.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

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

Η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης της Εταιρείας παρακολουθείται βάσει συντελεστή μόχλευσης (gearing ratio) που αφορά τη σχέση του καθαρού δανεισμού προς το συνολικό κεφάλαιο και υπολογίζεται διαιρώντας τον καθαρό δανεισμό με τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια. Τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια υπολογίζονται ως το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων όπως εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης πλέον τον καθαρό δανεισμό.

Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως ο συνολικός δανεισμός (βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα δάνεια) μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα όπως εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης. Για τη χρήση που έληξε την 31.12.2017 τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας υπερκαλύπτουν τον τραπεζικό δανεισμό.

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

Η Εταιρεία 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 2017:

<u>Υποχρεώσεις</u>	<u>Επίπεδο 1</u>	<u>Επίπεδο 2</u>	<u>Επίπεδο 3</u>	<u>Σύνολο</u>
Δάνεια	-	-	5.061.103,90	5.061.103,90
Εγγυήσεις Μισθωμάτων	-	-	311.096,70	311.096,70
Σύνολο	-	-	5.372.200,60	5.372.200,60

Κατά τη διάρκεια της χρήσης δεν υπήρχαν μεταφορές μεταξύ των επιπέδων 1 και 2 ούτε μεταφορές εντός και εκτός του επιπέδου 3.

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017, 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 της Εταιρείας, ανάλογα με την προέλευση του εσόδου του ανά κατηγορία ακινήτων, διακρίνονται στους κάτωθι:

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

Η Εταιρεία 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:

01.01-31.12.2017	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	1.117.119,65	2.541.629,76	369.890,86	140.348,54	0,00	4.168.988,81
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	1.117.119,65	2.541.629,76	369.890,86	140.348,54	0,00	4.168.988,81
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	438.179,26	(100.998,92)	(65.000,00)	(3.255,16)	0,00	268.925,18
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	(458.997,52)	(405.043,60)	(81.347,28)	(134.763,04)	(2.547.122,66)	(3.627.274,10)
Λοιπά έσοδα	0,02	0,00	0,00	0,00	5.745,80	5.745,82
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0,00	0,00	0,00	0,00	83.211,17	83.211,17
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(260.285,92)	0,00	0,00	0,00	(34.841,18)	(295.127,10)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	836.015,49	2.035.587,24	223.543,58	2.330,34	(2.493.006,87)	604.469,78
Φόρος	(210.280,48)	(286.091,56)	(38.378,48)	(26.399,76)	(40.669,73)	(601.820,01)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	625.735,01	1.749.495,68	185.165,10	(24.069,42)	(2.533.676,60)	2.649,77
31.12.2017						
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	29.790.000,00	40.530.000,00	5.437.000,00	3.740.000,00	83.284,43	79.580.284,43
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	347.678,22	67.053,36	0,00	48.032,32	5.935.415,62	6.398.179,52
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	30.137.678,22	40.597.053,36	5.437.000,00	3.788.032,32	6.018.700,05	85.978.463,95
Σύνολο υποχρεώσεων	5.232.000,20	121.910,00	3.000,00	15.290,40	999.350,17	6.371.550,77

01.01-31.12.2016	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
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
Κέρδη / (Ζημίες) 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)
Κέρδη / (Ζημίες) 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	(81.556,77)	(165.603,52)	(26.757,62)	(18.139,94)	(23.775,04)	(315.832,89)
Κέρδη / (Ζημίες) 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	5.146.160,38	5.549.281,17
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	17.121.508,68	34.054.073,48	5.502.000,01	3.779.538,62	5.163.850,85	65.620.971,64
Σύνολο υποχρεώσεων	5.418.646,70	0,00	0,00	0,00	698.126,34	6.116.773,04

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

<u>Αξία κτήσης</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Υπόλοιπο έναρξης 1/1	139.112,18	133.362,26
Αγορές	102.086,14	5.749,92
Υπόλοιπο 31/12	241.198,32	139.112,18
<u>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</u>		
Υπόλοιπο έναρξης	122.175,01	96.343,65
Αποσβέσεις χρήσης	37.734,72	25.831,36
Υπόλοιπο 31/12	159.909,73	122.175,01
Αναπόσβεστη αξία 31/12	81.288,59	16.937,17

Δεν υπήρξε απομείωση της αξίας των πάγιων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας κατά τα έτη 2017 και 2016. Το υπόλοιπο αφορά έπιπλα, ηλεκτρονικούς υπολογιστές και λοιπό εξοπλισμό.

7 ΆΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

<u>Αξία κτήσης</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Υπόλοιπο έναρξης 1/1	49.229,93	47.621,13
Αγορές	2.493,00	1.608,80
Υπόλοιπο 31/12	51.722,93	49.229,93
<u>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</u>		
Υπόλοιπο έναρξης	48.476,63	46.111,83
Αποσβέσεις χρήσης	1.250,46	2.364,80
Υπόλοιπο 31/12	49.727,09	48.476,63
Αναπόσβεστη αξία 31/12	1.995,84	753,30

8 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

	31.12.2017	31.12.2016
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	60.054.000,00	63.053.000,00
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	0,00	(654.726,13)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	64.468,43	125.175,01
Αγορές/Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων	19.109.606,39	0,00
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	268.925,18	(2.469.448,88)
ΣΥΝΟΛΑ	79.497.000,00	60.054.000,00

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017, η επιφάνεια κενών μισθίων στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση +/- € 358 χιλ. χαμηλότερη ή υψηλότερη.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 0,50% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 2.725 χιλ. χαμηλότερη ή € 2.850 χιλ. υψηλότερη.

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

Χρήση	Καταστήματα	Γραφεία - Μικτής χρήσης	Πρατήρια υγρών καυσίμων	Σταθμοί Αυτοκινήτων	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 1.1.2017	16.770.000,00	34.052.000,00	5.502.000,00	3.730.000,00	60.054.000,00
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	0,00	51.213,27	0,00	13.255,16	64.468,43
Αγορές Επενδυτικών Ακινήτων	12.581.820,74	6.527.785,65	0,00	0,00	19.109.606,39
Αποτελέσματα Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	438.179,26	(100.998,92)	(65.000,00)	(3.255,16)	268.925,18
Εύλογη αξία 31.12.2017	29.790.000,00	40.530.000,00	5.437.000,00	3.740.000,00	79.497.000,00

Χρήση	Καταστήματα	Γραφεία - Μικτής χρήσης	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

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 η οποία 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 της Εταιρείας έγινε στις 31.12.2017 με βάση τις από 31.12.2017 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 της Εταιρείας σε εύλογες αξίες προέκυψαν κέρδη € 268.925,18.

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	29.790.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	174.268,43	8,5% - 9,25%
Γραφεία - Μικτής Χρήσης	3	40.530.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	253.569,44	8% - 9,25%
Πρατήρια καυσίμων (α)	3	5.380.000	60% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 40% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης (DRC)	31.564,85	9,25% - 10,5%
Πρατήρια καυσίμων (β)	3	57.000	90% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων & 10% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF)	0,00	13,75%
Σταθμοί Αυτοκινήτων	3	3.740.000	70% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 30% συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	12.522,75	9,5%
Σύνολο		79.497.000		471.925,47	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 αξιοποίησής τους την πώλησή 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 παρακάτω ακινήτων της Εταιρείας έχουν εγγραφεί υποθήκες συνολικού ύψους € 27.935.000,00 υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς οι οποίες αναλύονται ως εξής :

- Επί του ακινήτου που βρίσκεται στη Λ. Αλίου 36-38-40 έχει εγγραφεί υποθήκη ύψους € 10.200.000,00.
- Επί του ακινήτου που βρίσκεται στη Λ. Σύγγρου 83 έχει εγγραφεί υποθήκη ύψους € 12.325.000,00.
- Επί του ακινήτου που βρίσκεται στη Λ. Κηφισίας 168 έχει εγγραφεί υποθήκη ύψους € 3.750.000,00.
- Επί του ακινήτου που βρίσκεται στην 25ης Αυγούστου 62 & Κορωναίου στο Ηράκλειο της Κρήτης έχει εγγραφεί υποθήκη ύψους € 1.660.000,00.

Η Εταιρεία έχει την πλήρη κυριότητα επί των ακινήτων της, εκτός της κατά 50% εξ αδιαίρετου ιδιοκτησίας της στο ακίνητο επί της Λ. Συγγρού 87 στην Αθήνα (κτίριο γραφείων). Η εύλογη αξία του εν λόγω επενδυτικού ακινήτου κατά την 31.12.2017 είναι € 15.640.000,00.

Έχει κοινοποιηθεί στην Εταιρεία αίτηση του Ελληνικού Δημοσίου περί καθορισμού προσωρινής τιμής μονάδος λόγω απαλλοτρίωσης τμήματος 3.600 τ.μ. οικοπέδου της Εταιρείας στην Ανθήλη Φθιώτιδος (πρατήριο). Η εύλογη αξία του εν λόγω επενδυτικού ακινήτου κατά την 31.12.2017 είναι € 690.000,00. Η οριστική απόφαση για τον καθορισμό του οριστικού ποσού αποζημίωσης αναμένεται εντός του 2018. Η Εταιρεία δεν αναμένει να προκύψει ζημία από την ως άνω απαλλοτρίωση.

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. Η εκμισθώσιμη επιφάνεια ανέρχεται σε 1.343,88 τ.μ. και είναι πλήρως εκμισθωμένο. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 2.539.420,00 και χρηματοδοτήθηκε από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε το 2017.

Στις 09.03.2017 η Εταιρεία απέκτησε 20 θέσεις parking συνολικής επιφάνειας 250 τ.μ. στο ακίνητο επί των οδών Ιάσονος και Καρτάλη στο Βόλο. Το τίμημα για την απόκτηση των θέσεων parking ανήλθε σε € 228.358,00.

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. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 1.100.000,00 και χρηματοδοτήθηκε από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε το 2017.

Στις 11.04.2017 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση ακινήτου και ειδικότερα τον 4ο και 5ο όροφο, συνολικής επιφάνειας 747,97 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. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 1.577.841,00 και χρηματοδοτήθηκε από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε το 2017.

Στις 19.07.2017 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση δύο ακινήτων στο Δήμο Κηφισιάς Αττικής, ενός επί της οδού Κασσαβέτη αρ. 9 και ενός επί της οδού Κολοκοτρώνη αρ. 1. Συγκεκριμένα:

Η Εταιρεία απέκτησε οριζόντια ιδιοκτησία επί της οδού Κασσαβέτη συνολικής επιφάνειας 251,91 τ.μ. Το ακίνητο είναι πλήρως μισθωμένο ενώ το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 1.400.000,00.

Επιπρόσθετα, η Εταιρεία απέκτησε οριζόντια ιδιοκτησία επί της οδού Κολοκοτρώνη συνολικής επιφάνειας 101,85 τ.μ. Το ακίνητο είναι πλήρως μισθωμένο ενώ το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 720.000,00.

Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση των δύο ακινήτων χρηματοδοτήθηκε από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν από την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε το 2017.

Στις 10.08.2017 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση ακινήτου συνολικής επιφάνειας 320,43 τ.μ. επί της οδού Ανδρέα Παπανδρέου αρ.28 στο Χαλάνδρι Αττικής. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 780.000,00 και χρηματοδοτήθηκε από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε το 2017.

Κατά την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας η οποία συνεδρίασε την 05.09.2017, ελήφθη απόφαση να δοθεί ειδική άδεια για την απόκτηση από την "ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ" και έναντι τιμήματος € 692.900,00 ποσοστού 8,20% εξ αδιαίρετου του δικαιώματος κυριότητας επί οριζόντιων ιδιοκτησιών συνολικής επιφάνειας 1.873,13 τ.μ., οι οποίες αποτελούν το σύνολο ενός κτιρίου και περιλαμβάνει (2) υπόγεια, ισόγειο και (8) ορόφους, πάνω από το ισόγειο, κτισμένου σε οικόπεδο 302,20 τ.μ., στην οδό Τσιμισκή 64 του Δήμου Θεσσαλονίκης.

Στις 04.10.2017 η Εταιρεία, σε συνέχεια της από 11.07.2017 ανακοίνωσης της με την οποία γνωστοποίησε ότι ανακηρύχθηκε πλειοδότη σε δημόσιο πλειοδοτικό διαγωνισμό για την απόκτηση επενδυτικού ακινήτου στο κέντρο της Θεσσαλονίκης, ανακοίνωσε ότι ολοκλήρωσε την αγορά του εν λόγω ακινήτου. Πρόκειται για πολυώροφο κτίριο (πολυκατάστημα) επί της οδού Τσιμισκή αρ. 64, με συνολική επιφάνεια 2.322,74 τ.μ.. Το τίμημα ανήλθε συνολικά σε € 8.450.000,00 και η αγορά του ακινήτου χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε το 2017.

Στις 30.11.2017 η Εταιρεία, στα πλαίσια υλοποίησης της επενδυτικής στρατηγικής της, ανακοίνωσε την απόκτηση ακινήτου επί της οδού Αγίου Ανδρέα αρ. 3 στην Αγία Παρασκευή Αττικής. Πρόκειται για σύγχρονο τριώροφο κτίριο γραφείων, συνολικής μεικτής επιφάνειας 3.472,74 τ.μ. Το τίμημα ανήλθε συνολικά σε € 2.100.000,00. Η αγορά του ακινήτου χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε το 2017.

9 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	31.12.2017	31.12.2016
Εγγυήσεις	85.238,32	96.188,92
Λοιπές Απαιτήσεις	5.243.140,23	5.182.117,77
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	(5.243.140,23)	(5.015.609,36)
ΣΥΝΟΛΑ	85.238,32	262.697,33

Κίνηση πρόβλεψης μακροπρόθεσμων απαιτήσεων

	01.01-31.12.2017	01.01-31.12.2016
Υπόλοιπο έναρξης	5.015.609,36	2.117.870,29
Πλέον: Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	227.530,87	2.897.739,07
ΣΥΝΟΛΑ (α+β)	5.243.140,23	5.015.609,36

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 € 227.530,87.

Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Λοιποί Χρεώστες	119.451,08	60.148,46
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων	0,00	67.500,00
Έξοδα επόμενων χρήσεων	153.471,35	0,00
Έσοδα χρήσης δεδουλευμένα	79.724,81	74.538,21
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις κατά συνδεδεμένων επιχειρήσεων	0,00	12.110,00
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	(14.635,76)	(14.634,90)
ΣΥΝΟΛΑ	338.011,48	199.661,77

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

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	266.187,51	52.648,69
Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις		
Έως 1 μήνα	0,00	0,00
από 1 μήνα έως 3 μήνες	31.730,90	82.580,97
από 3 μήνες έως 12 μήνες	40.093,07	52.322,11
άνω των 12 μηνών	0,00	12.110,00
ΣΥΝΟΛΑ	338.011,48	199.661,77

10 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Πελάτες-Μισθωτές ακινήτων	322.286,33	255.155,75
Επιταγές εισπρακτέες πελατών	12.316,15	12.316,15
Γραμμάτια εισπρακτέα πελατών	19.532,98	19.532,98
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(140.801,74)	(88.792,72)
ΣΥΝΟΛΑ	213.333,72	198.212,16

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

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	89.936,83	89.572,67
Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις		
Έως 1 μήνα	69.869,40	31.882,64
από 1 μήνα έως 3 μήνες	20.403,00	32.197,45
από 3 μήνες έως 12 μήνες	33.124,49	44.559,40
άνω των 12 μηνών	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	213.333,72	198.212,16

Η Διοίκηση της Εταιρείας, αξιολογώντας τους κινδύνους που σχετίζονται με την είσπραξη των ανωτέρω εμπορικών απαιτήσεων, αποφάσισε να σχηματίσει πρόβλεψη απομείωσης των εμπορικών απαιτήσεων αυτών, επιβαρύνοντας τα αποτελέσματα της Εταιρείας κατά το ποσό των € 52.009,88.

Η εύλογη αξία των απαιτήσεων της Εταιρείας 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.

11 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Καταθέσεις όψεως και ταμειακά διαθέσιμα	5.761.596,00	4.888.709,91
ΣΥΝΟΛΑ	5.761.596,00	4.888.709,91

12 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	<u>Αριθμός μετοχών</u>	<u>Μετοχικό κεφάλαιο</u>	<u>Υπέρ το άρτιο</u>	<u>Σύνολο</u>
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 13)		(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
Υπόλοιπο 01.01.2017	54.888.240	27.444.120,00	163.190,75	27.607.310,75
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	25.802.413	12.901.206,50	7.224.675,64	20.125.882,14
Υπόλοιπο 31.12.2017	80.690.653	40.345.326,50	7.387.866,39	47.733.192,89

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. Αναλυτικότερα, το μετοχικό κεφάλαιο αυξήθηκε κατά το ποσό των € 12.901.206,50, μέσω της έκδοσης 25.802.413 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 0,50 και τιμή διάθεσης € 0,78 η κάθε μία. Η διαφορά μεταξύ της τιμής διάθεσης και της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών, ήτοι το ποσό των € 7.224.675,64 άχθηκε σε πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο». Επομένως, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται πλέον σε € 40.345.326,50, διαιρούμενο σε 80.690.653 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας πενήντα λεπτών (€0,50) η κάθε μία.

Το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου έχει πλήρως καταβληθεί.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2017 δεν κατέχονταν μετοχές της Εταιρείας από την ίδια.

13 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

Τα αποθεματικά αναλύονται ως ακολούθως:

	<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 2016	2.956.713,54	0,00	2.875,37	2.959.588,91
Σχηματισμός ειδικού αποθεματικού άρθρ. 4 παρ. 4α κ.ν 2190/1920 (σημείωση 12)	0,00	34.579.591,20	0,00	34.579.591,20
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές) 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
Υπόλοιπο Έναρξης την 1η Ιανουαρίου 2017	2.956.713,54	34.579.591,20	3.344,37	37.539.649,11
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών (μετά φόρων)	0,00	0,00	(29.412,00)	(29.412,00)
Πρόγραμμα μετοχών προσωπικού-αξία υπηρεσιών προσωπικού	0,00	0,00	37.353,00	37.353,00
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2017	2.956.713,54	34.579.591,20	11.285,37	37.547.590,11

Το τακτικό αποθεματικό διανέμεται μόνο κατά τη λύση της Εταιρείας, μπορεί όμως να συμπληρωθεί 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.

Η Εταιρεία έχει εγκρίνει την 26.5.2017 τη θέσπιση βραχυπρόθεσμου προγράμματος παροχής κινήτρων προς εκτελεστικούς διευθυντές της για την επίτευξη στόχων απόδοσης, το οποίο συνίσταται στην καταβολή επιπλέον ετήσιας αμοιβής μέρος της οποίας (40%) αποδίδεται στον δικαιούχο σε χρήμα ενώ το υπόλοιπο (60%) σε είδος, ήτοι σε μετοχές εκδόσεως της Εταιρείας.

Οι όροι λειτουργίας του ως άνω προγράμματος παροχής κινήτρων και ο τρόπος απόδοσης των παροχών στον δικαιούχο είναι σύμφωνη με τους όρους που θέτουν οι διατάξεις του άρθρου 13 του Ν.4209/2013.

14 ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΙΣ ΝΕΟ

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

15 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 2017.

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	37.189,00	3.678,00
Αναλογιστικά ζημιές / (κέρδη) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών	29.412,00	(469,00)
Μεταβολή στη χρήση	9.213,00	33.980,00
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	75.814,00	37.189,00

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

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Παρούσα αξία υποχρεώσεων	75.814,00	37.189,00
Υποχρέωση στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης	75.814,00	37.189,00

Η κίνηση της παρούσας αξίας της υποχρέωσης για τις χρήσεις 2017 και 2016 αναλύεται ως εξής:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	37.189,00	3.678,00
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	5.088,00	359,00
Δαπάνη τόκου	632,00	92,00
Παροχές που καταβλήθηκαν από τον εργοδότη	(3.095,00)	0,00
Αναλογιστικά ζημιές / (κέρδη) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών	32.507,00	(469,00)
Αναγνωρισμένο κόστος προϋπηρεσίας	3.493,00	33.529,00
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	75.814,00	37.189,00

Τα ποσά που επιβάρυναν τα αποτελέσματα των χρήσεων 2017 και 2016 έχουν ως εξής:

	<u>1.1.2017-</u> <u>31.12.2017</u>	<u>1.1.2016-</u> <u>31.12.2016</u>
Λογαριασμός Αποτελεσμάτων		
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	5.088,00	359,00
Δαπάνη τόκου	632,00	92,00
Αναγνωρισμένο κόστος προϋπηρεσίας	3.493,00	33.529,00
Σύνολο	9.213,00	33.980,00
Παροχές που καταβλήθηκαν από τον εργοδότη	0,00	0,00
Σύνολο που περιλαμβάνεται στις δαπάνες προσωπικού (σημείωση 22)	9.213,00	33.980,00

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν έχουν ως εξής:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1,86%	1,70%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	1,75%	1,75%
Μέση εναπομένουσα εργάσιμη ζωή (έτη)	25,37	25,66

Ανάλυση ευαισθησίας αποτελεσμάτων

Επίπτωση στην Υποχρέωση στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

	<u>Μεταβολή</u>	<u>Αύξηση</u>	<u>Μείωση</u>
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,50	Μείωση 11,7%	Αύξηση 13,4%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	0,50	Αύξηση 13,3%	Μείωση 11,7%

16 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων, χαρακτηρίζονται ως βραχυπρόθεσμα, ενώ τα ποσά που είναι αποπληρωτέα σε μεταγενέστερο στάδιο χαρακτηρίζονται ως μακροπρόθεσμα.

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Ομολογιακά Τραπεζικά δάνεια	4.795.495,00	5.012.372,50
ΣΥΝΟΛΑ	4.795.495,00	5.012.372,50
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Ομολογιακά Τραπεζικά δάνεια	265.608,90	269.170,00
ΣΥΝΟΛΑ	265.608,90	269.170,00

Οι δανειακές υποχρεώσεις, αφορούν ομολογιακά δάνεια τα οποία έχουν ληφθεί από την Τράπεζα Πειραιώς και είναι σε ευρώ, είναι απλά, μη μετατρέψιμα, διαρύνονται σε απλές ανώνυμες ομολογίες και έχουν εκδοθεί για τη χρηματοδότηση αγοράς ακινήτου, επί του οποίου έχει εγγραφεί υποθήκη ύψους € 10.200.000,00. Οι πληρωμές των τόκων γίνονται ανά εξαμήνου, με επιτόκιο που υπολογίζεται σε Euribor εξαμήνου πλέον περιθωρίου.

Τα ομολογιακά δάνεια λογιστικοποιούνται στην αναπόσβεστη αξία τους.

Κατά τη συνεδρίαση του Διοικητικού της Συμβούλιου που πραγματοποιήθηκε την 02.02.2017, αποφασίστηκε η σύναψη σύμβασης μακροπρόθεσμου δανείου ποσού έως € 20.000.000,00 με την Τράπεζα Πειραιώς, με τους συνήθεις όρους παρόμοιων δανειοδοτήσεων και την παροχή εμπράγματων εξασφαλίσεων. Η σύμβαση του νέου μακροπρόθεσμου δανείου έχει υπογραφεί εντός του πρώτου εξαμήνου του 2017 χωρίς να έχει καταστεί αναγκαία έως 31.12.2017 η χρήση μέρους ή ολόκληρου του ποσού του δανείου.

Η λήξη των μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Έως 1 έτος	468.916,95	479.941,56
Από 2 έως 5 έτη	5.590.814,30	1.809.520,16
άνω των 5	0,00	4.250.211,09
	6.059.731,25	6.539.672,81
Μείον:		
Μελλοντικές χρηματοοικονομικές χρεώσεις	998.627,35	1.258.130,31
Τρέχουσα αξία υποχρεώσεων	5.061.103,90	5.281.542,50

Η τρέχουσα αξία των υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Έως 1 έτος	265.608,90	269.170,00
Από 2 έως 5 έτη	4.795.495,00	5.012.372,50
άνω των 5	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	5.061.103,90	5.281.542,50

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες έχει ως εξής :

	<u>Δάνεια</u>	<u>Σύνολο</u>
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 01.01.2017	5.281.542,50	5.281.542,50
Ταμειακές ροές	(216.877,50)	(216.877,50)
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	(3.561,10)	(3.561,10)
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 31.12.2017	5.061.103,90	5.061.103,90

17 ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν :

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων	311.096,70	189.396,70
Υποχρέωση προγράμματος παροχής κινήτρων (Διευθυντικά στελέχη)	8.262,00	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	319.358,70	189.396,70

Η αύξηση στις ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων οφείλεται στις εγγυήσεις νέων μισθωτών κατά € 66.500 και στις εγγυήσεις των μισθωμάτων που προήλθαν από την απορρόφηση της θυγατρικής εταιρείας REMBO A.E κατά € 55.200.

18 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Πιστωτές διάφοροι	60.928,23	85.165,24
Υποχρέωση προγράμματος παροχής κινήτρων (Διευθυντικά στελέχη)	17.383,00	0,00
Χαρτόσημο & λοιποί φόροι	240.258,89	168.705,77
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	88.948,28	0,00
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	171.066,09	88.507,29
Μερίσματα πληρωτέα	16.796,81	19.679,51
ΣΥΝΟΛΑ	595.381,30	362.057,81

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

19 ΦΟΡΟΙ

Η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί από 01.06.2017 με την παράγρ. 2 του άρθρου 46 του Ν.4389/2016, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Ο οφειλόμενος φόρος κάθε εξαμήνου δεν μπορεί να είναι μικρότερος του 0,375% του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

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

Το συνολικό ποσό του φόρου αναλύεται ως εξής:

	<u>01.01-31.12.2017</u>	<u>01.01-31.12.2016</u>
Φόρος α' εξαμήνου	281.927,14	69.245,86
Φόρος β' εξαμήνου	319.892,87	246.587,03
ΣΥΝΟΛΑ	601.820,01	315.832,89

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

Η αύξηση του φόρου σε σχέση με την προηγούμενη περίοδο οφείλεται στην αλλαγή της σχετικής νομοθεσίας από 01.06.2016 καθώς και στις προσθήκες της χρήσης.

Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης

Για τις χρήσεις 2011 έως 2015, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρείες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης που οι ετήσιες χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνται να λαμβάνουν «Ετήσιο Ποιοποιητικό» που προβλέπεται στην παρ.5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994 και το άρθρο 65Α του Ν.4174/2013, το οποίο εκδίδεται μετά από φορολογικό έλεγχο που διενεργείται από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Κατόπιν ολοκλήρωσης του φορολογικού ελέγχου, ο Νόμιμος Ελεγκτής ή το ελεγκτικό γραφείο εκδίδει στην Εταιρεία «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» και στην συνέχεια την υποβάλλει ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών.

Από τη χρήση 2016 και μετά η έκδοσή του «Ετήσιου Ποιοποιητικού» είναι προαιρετική. Η φορολογική αρχή διατηρεί το δικαίωμα να προχωρήσει σε φορολογικό έλεγχο εντός του θεσπισθέντος πλαισίου όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 36 του Ν.4174/2013.

Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές και έχει περαιώσει οριστικά όλες τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις, μέχρι και τη χρήση του 2010.

Για τις χρήσεις 2011 έως 2016, η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από την PricewaterhouseCoopers A.E. και έχει λάβει «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» χωρίς επιφύλαξη σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις (άρθρο 82 παρ.5 Ν.2238/1994 για τις χρήσεις 2011-2013 και άρθρο 65Α του Ν.4174/2013 για τις χρήσεις 2014-2016).

Για τη χρήση 2017 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 της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

20 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η περίοδος μίσθωσης για την οποία η Εταιρεία 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:

	<u>01.01-31.12.2017</u>	<u>01.01-31.12.2016</u>
Καταστήματα	1.117.119,65	822.420,84
Γραφεία	2.541.629,76	2.609.991,62
Πρατήρια καυσίμων	369.890,86	377.232,60
Σταθμοί Αυτ/των	140.348,54	134.197,82
	4.168.988,81	3.943.842,88

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

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Μέχρι 1 έτος	4.666.176,56	3.709.182,97
Από 2 μέχρι και 5 έτη	16.806.502,68	14.840.369,59
Περισσότερο από 5 έτη	8.799.605,91	5.080.421,76
ΣΥΝΟΛΑ	30.272.285,15	23.629.974,31

21 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα λειτουργικά έξοδα ακινήτων αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>01.01-31.12.2017</u>	<u>01.01-31.12.2016</u>
Αμοιβές διαχείρισης ακινήτων	7.466,66	77.133,59
Μεσιτείες ακινήτων	93.095,00	0,00
Αμοιβές εκτιμητών	34.850,00	21.500,00
Ασφάλιστρα	58.956,17	56.354,82
Συντηρήσεις - κοινόχρηστα	501.089,39	350.942,06
Μείον : Τιμολογηθέντα κοινόχρηστα	(256.601,41)	(145.461,36)
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	528.580,29	548.025,33
Φόροι - τέλη	87.198,01	82.764,21
Λοιπά έξοδα	25.517,33	89.200,79
ΣΥΝΟΛΑ	1.080.151,44	1.080.459,44

22 ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Οι δαπάνες προσωπικού αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>01.01-31.12.2017</u>	<u>01.01-31.12.2016</u>
Τακτικές αποδοχές	646.921,00	67.216,24
Εργοδοτικές εισφορές	128.435,25	14.496,58
Λοιπές παροχές προσωπικού	30.667,49	3.726,61
Αμοιβές δανειζόμενου προσωπικού	0,00	34.824,74
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού (σημείωση 15)	9.213,00	33.980,00
Πρόβλεψη έκτακτων αμοιβών προσωπικών	96.200,00	0,00
Πρόβλεψη προγράμματος παροχής κινήτρων (Διευθυντικά στελέχη)	62.255,00	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	973.691,74	154.244,17

Ο αριθμός του προσωπικού της Εταιρείας την 31.12.2017 ήταν 11 άτομα, ενώ την 31.12.2016 ήταν 6 άτομα. Οι δαπάνες της Εταιρείας παρουσιάζονται αυξημένες ως αποτέλεσμα της αλλαγής του οργανωτικού μοντέλου και της λειτουργικής και διοικητικής διάρθρωσης.

23 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>01.01-31.12.2017</u>	<u>01.01-31.12.2016</u>
Αμοιβές τρίτων	569.534,82	230.394,88
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	108.500,00	52.600,00
Ενοίκια	101.350,00	9.600,00
Φόροι - τέλη	273.273,20	80.876,84
Διάφορα έξοδα	202.246,97	71.540,55
ΣΥΝΟΛΑ	1.254.904,99	445.012,27

24 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>01.01-31.12.2017</u>	<u>01.01-31.12.2016</u>
Τόκοι από καταθέσεις όψεως & προθεσμιακές	22.188,71	6.619,78
Τόκοι αποπληρωμής μακροπρόθεσμων απαιτήσεων	61.022,46	64.833,69
ΣΥΝΟΛΑ	83.211,17	71.453,47

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>01.01-31.12.2017</u>	<u>01.01-31.12.2016</u>
Τόκοι δανείων	260.199,12	290.823,20
Χρηματοοικονομικά έξοδα	34.927,98	923,51
ΣΥΝΟΛΑ	295.127,10	291.746,71

25 ΚΕΡΔΗ / (ΖΗΜΙΕΣ) ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

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

	<u>01.01-31.12.2017</u>	<u>01.01-31.12.2016</u>
Κέρδη/(Ζημιές) μετά από φόρους	2.649,77	(3.621.926,78)
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	79.913.046	54.888.240
Βασικά κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή (ποσά σε €)	0,0000	(0,0660)

26 ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Το Διοικητικό Συμβούλιο εισηγείται προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας τη μη διανομή μερίσματος.

27 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

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

	<u>31.12.2017</u>		<u>01.01.2017-31.12.2017</u>	
	<u>ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ</u>	<u>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</u>	<u>ΕΣΟΔΑ</u>	<u>ΕΞΟΔΑ</u>
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	378.862,89	5.075.983,90	2.157.328,24	287.624,47
ΠΕΙΡΑΙΩΣ ACT SERVICES A.E.	0,00	1.122,57	0,00	84.412,03
OLYMPIC ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.	0,00	80,60	0,00	12.911,92
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0,00	0,00	0,00	108.500,00
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ.ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0,00	25.645,00	0,00	62.255,00
VARDE PARTNERS ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ	0,00	0,00	5.649,00	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	378.862,89	5.102.832,07	2.162.977,24	555.703,42

	<u>31.12.2016</u>		<u>01.01.2016-31.12.2016</u>	
	<u>ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ</u>	<u>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</u>	<u>ΕΣΟΔΑ</u>	<u>ΕΞΟΔΑ</u>
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
OLYMPIC 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. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0,00	0,00	0,00	52.600,00
ΣΥΝΟΛΑ	3.059.224,27	5.298.264,32	2.372.602,33	574.689,15

Οι απαιτήσεις από την Τράπεζα Πειραιώς, αφορούν καταθέσεις, οι υποχρεώσεις αφορούν ομολογιακό δάνειο, τα έσοδα αφορούν μισθώματα επενδυτικών ακινήτων και τόκους καταθέσεων ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους δανείων.

Η Εταιρεία έχει εγκρίνει την 26.5.2017 τη θέσπιση βραχυπρόθεσμου προγράμματος παροχής κινήτρων προς εκτελεστικούς διευθυντές της για την επίτευξη στόχων απόδοσης, το οποίο συνίσταται στην καταβολή επιπλέον ετήσιας αμοιβής μέρος της οποίας (40%) αποδίδεται στον δικαιούχο σε χρήμα ενώ το υπόλοιπο (60%) σε είδος, ήτοι σε μετοχές εκδόσεως της Εταιρείας. Το ποσό του εξόδου που έχει λογιστικοποιηθεί για τη χρήση του 2017 ανέρχεται σε € 63 χιλ. ενώ έχει αναγνωριστεί υποχρέωση ποσού € 26 χιλ στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και υποχρέωση ποσού € 37 χιλ στην Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων.

Οι όροι λειτουργίας του ως άνω προγράμματος παροχής κινήτρων και ο τρόπος απόδοσης των παροχών στον δικαιούχο είναι σύμφωνη με τους όρους που θέτουν οι διατάξεις του άρθρου 13 του Ν.4209/2013.

ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Για την περίοδο από 01.01.2017 έως 31.12.2017, οι μικτές αμοιβές των μη εκτελεστικών μελών του Δ.Σ. και των Επιτροπών ανήλθαν στο ποσό των € 108.500,00 έναντι € 52.600,00 της περιόδου 01.01.2016 έως 31.12.2016.

28 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά της Εταιρείας, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31.12.2017 που θα επηρέαζαν την χρηματοοικονομική κατάστασή της.

29 ΑΝΑΤΑΞΙΝΟΜΗΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ

Στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, στη γραμμή «Λοιπές απαιτήσεις» του Κυκλοφορούντος Ενεργητικού, το ποσό των € 198.121,20 της 31.12.2016 αυξήθηκε κατά € 1.540,57 με ισόποση αύξηση του ποσού το οποίο εμφανίστηκε στη γραμμή Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις.

30 ΑΜΟΙΒΕΣ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ

Οι αμοιβές της εταιρείας ΠΡΑΙΣΓΟΥΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ με έδρα την Ελλάδα για τις υπηρεσίες που παρείχε στην Εταιρεία για τις χρήσεις 2017 και 2016 είναι οι ακόλουθες :

	<u>01.01-31.12.2017</u>	<u>01.01-31.12.2016</u>
• Αμοιβές Τακτικού Ελέγχου και Επισκόπησης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας	55.240,00	58.740,00
• Έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης άρθρου 65Α Ν.4174/2013 και ΠΟΛ 1124/18.06.2015 απόφασης της ΓΓΔΕ του Υπουργείου Οικονομικών για την Εταιρεία	15.156,68	17.308,24
• Διενέργεια Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της "Κατάστασης Επενδύσεων" της Εταιρείας		Η αμοιβή περιλαμβάνεται σε αυτή του τακτικού ελέγχου των εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων.
• Διενέργεια Προσυμφωνημένων Διαδικασιών για την διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της συγχωνευόμενης με απορρόφηση Εταιρείας "Rembo Α.Ε."	2.000,00	0,00
• Παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών για τον έλεγχο Δεικτών Ομολογιακών Δανείων	0,00	1.000,00
• Λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες	17.728,00	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	90.124,68	77.048,24

31 ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗ REMBO S.A.

Στις 14.11.2017 ολοκληρώθηκε η συγχώνευση της εταιρείας "REMBO S.A." με την εταιρεία "Trastor Α.Ε.Ε.Α.Π" με απορρόφηση της πρώτης από την δεύτερη.

Κατά την ημερομηνία ολοκλήρωσης της συγχώνευσης, οι λογιστικές αξίες των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού της απορροφόμενης "REMBO S.A.", που αποκτήθηκαν από την "Trastor Α.Ε.Ε.Α.Π.", είχαν ως εξής :

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ REMBO S.A. 14.11.2017

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

Μη κυκλοφορούν ενεργητικό

Επενδύσεις σε ακίνητα	4.970.000,00
Λοιπές απαιτήσεις	13.898,60
	4.983.898,60

Κυκλοφορούν ενεργητικό

Εμπορικές απαιτήσεις	0,00
Λοιπές απαιτήσεις	20.782,00
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	147.872,74
	168.654,74

Σύνολο Ενεργητικού

5.152.553,34

ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους

Μετοχικό κεφάλαιο	151.500,00
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο (Ζημίες) εις νέο	7.866.500,00
	(9.267.410,58)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	(1.249.410,58)

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Δανειακές υποχρεώσεις	4.903.933,75
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	55.200,00
	4.959.133,75

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	1.334.391,42
Δανειακές υποχρεώσεις	108.438,75
Τρέχουσες φορολογικές Υποχρεώσεις	0,00
Σύνολο υποχρεώσεων	6.401.963,92

Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων & Υποχρεώσεων

5.152.553,34

32 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

1. Στις 05.02.2018 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση της κυριότητας του 80% εξ αδιαιρέτου επί των οριζόντιων ιδιοκτησιών του κτιρίου Kronos Business Centre, το οποίο βρίσκεται στη συμβολή των οδών Αγ. Κωνσταντίνου 49 & Γράμμου στο Μαρούσι Αττικής. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε συνολικά σε € 6.500.000,00. Η αγορά χρηματοδοτήθηκε κατά το μεγαλύτερο μέρος από τραπεζικό δανεισμό και από τα υπολλειπόμενα κεφάλαια που αντλήθηκαν από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας στο 2017.

2. Κατά την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας η οποία συνεδρίασε την 22.02.2018, ελήφθη απόφαση να δοθεί ειδική άδεια για την απόκτηση από την "Τράπεζα Πειραιώς" και έναντι τιμήματος € 1.300.000 ακινήτου επί της οδού Σκαλίδη 53 και Μανουσογιαννάκηδων στα Χανιά.

Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2017 γεγονότα που να αφορούν την Εταιρεία για τα οποία χρειάζεται αναφορά.

Αθήνα, 09 Μαρτίου 2018

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. ΑΝ162296
Α.Μ.Αδείας Ο.Ε.Ε. Α/1589

TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.



ΑΡ. ΓΕΜΗ : 003548801000
Αρ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΑΓΟΡΑΣ 5/266/14.03.2003
ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ : Χειμάρρας 5-7, Μαρούσι, Τ.Κ. 151 25

**ΔΙΑΘΕΣΗ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ
ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΜΕ ΜΕΤΡΗΤΑ**

Γνωστοποιείται, σύμφωνα με το άρθρο 4.1.2 του κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών (Χ.Α.), καθώς και τις αποφάσεις 25/17.07.2008 του Δ.Σ του Χ.Α. και 8/754/14.04.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ότι από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών, που έγινε με βάση την απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης της 01.07.2016 και την υπ. αριθ. 12.01.2017 απόφαση του Δ.Σ. του Χ.Α., αντλήθηκαν συνολικά κεφάλαια ύψους € 20.125.882,14. Τα έξοδα της έκδοσης ανήλθαν σε € 313.372,83 και καλύφθηκαν εξ' ολοκλήρου από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν από την παραπάνω αύξηση. Ως εκ τούτου, το συνολικό ποσό που αντλήθηκε μετά από την αφαίρεση των εξόδων της έκδοσης ανήλθε σε € 19.812.509,31. Η πιστοποίηση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έλαβε χώρα την 12.01.2017. Το Χρηματιστήριο Αθηνών ενέκρινε την 19.01.2017 την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στο Χ.Α. των 25.802.413 νέων μετοχών. Η διαπραγμάτευση των νέων μετοχών στο Χ.Α. ξεκίνησε την 23.01.2017.

Μέχρι 31.12.2017 τα αντληθέντα κεφάλαια, διατέθηκαν σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από την παράγραφο 3.6.8 του Ενημερωτικού Δελτίου, ως ακολούθως :

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Ποσά €	ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ	ΔΙΑΤΕΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ 2017		ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΤΕΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΩΣ 31.12.2017	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ
		Α' Εξάμηνο 2017	Β' Εξάμηνο 2017		
Επένδυση σε Ακίνητα Εισοδήματος	19.812.509,31	5.293.599,31	13.587.648,74	18.881.248,05	931.261,26
Σύνολο	19.812.509,31	5.293.599,31	13.587.648,74	18.881.248,05	931.261,26

Σημειώσεις :

- Την 15η Φεβρουαρίου 2017 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση ακινήτου επί της Λεωφόρου Κηφισίας 269 και της οδού Μητροπολίτου Ιακώβου, στην Κηφισιά Αττικής. Το καταβληθέν τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε στο ποσό των € 2.539.420,00 (μη συμπεριλαμβανομένων των εξόδων απόκτησης € 48.039,14). Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε στο σύνολό της από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που διενήργησαν ανεξάρτητοι εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ανερχόταν σε ποσό € 2.700.000,00.
- Την 13η Μαρτίου 2017 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση ακινήτου επί των οδών Πατησίων και Σκαλιστήρη στην Αθήνα. Το καταβληθέν τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε στο ποσό του € 1.100.000,00 (μη συμπεριλαμβανομένων των εξόδων απόκτησης € 10.000,00). Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε στο σύνολό της από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που διενήργησαν ανεξάρτητοι εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ανερχόταν σε ποσό € 1.060.000,00.
- Την 11η Απριλίου 2017 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση ακινήτου επί των οδών Φιλελλήνων 1 και Οθωνος στο κέντρο της Αθήνας. Το καταβληθέν τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε στο ποσό του € 1.577.841,00 (μη συμπεριλαμβανομένων των εξόδων απόκτησης € 18.299,17). Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε στο σύνολό της από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας. Σύμφωνα με σχετικές εκτιμήσεις που διενήργησαν δύο ανεξάρτητοι εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ανερχόταν σε ποσό € 1.790.000,00 και € 1.820.000,00 αντίστοιχα.
- Την 19η Ιουλίου 2017 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση ακινήτου επί της οδού Κολοκοτρώνη αρ.1 στην Κηφισιά. Το καταβληθέν τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε στο ποσό των € 720.000,00 (μη συμπεριλαμβανομένων των εξόδων απόκτησης € 9.575,09). Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε στο σύνολό της από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας. Σύμφωνα με σχετικές εκτιμήσεις που διενήργησαν ανεξάρτητοι εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ανερχόταν σε € 810.000,00.
- Την 19η Ιουλίου 2017 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση ακινήτου επί της οδού Κασσαβέτη αρ.9 στην Κηφισιά. Το καταβληθέν τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε στο ποσό των € 1.400.000,00 (μη συμπεριλαμβανομένων των εξόδων απόκτησης € 17.905,10). Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε στο σύνολό της από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας. Σύμφωνα με σχετικές εκτιμήσεις που διενήργησαν ανεξάρτητοι εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ανερχόταν σε € 1.610.000,00.
- Την 10η Αυγούστου 2017 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση ακινήτου επί της οδού Α.Παπανδρέου αρ.28 στο Χαλάνδρι. Το καταβληθέν τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε στο ποσό του € 780.000,00 (μη συμπεριλαμβανομένων των εξόδων απόκτησης € 8.471,65). Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε στο σύνολό της από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που διενήργησαν ανεξάρτητοι εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ανερχόταν σε ποσό € 830.000,00.
- Την 04η Οκτωβρίου 2017 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση ακινήτου επί της οδού Τσιμισκή αρ.64 στη Θεσσαλονίκη. Το καταβληθέν τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε στο ποσό του € 8.450.000,00 (μη συμπεριλαμβανομένων των εξόδων απόκτησης € 85.868,90). Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε στο σύνολό της από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας. Σύμφωνα με σχετικές εκτιμήσεις που διενήργησαν δύο ανεξάρτητοι εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ανερχόταν σε ποσό € 8.065.362,00 και € 8.230.000,00 αντίστοιχα.
- Την 30η Νοεμβρίου 2017 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση ακινήτου επί της οδού Αγίου Ανδρέου αρ.3 στην Αγία Παρασκευή. Το καταβληθέν τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε στο ποσό του € 2.100.000,00 (μη συμπεριλαμβανομένων των εξόδων απόκτησης € 15.828,00). Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε στο σύνολό της από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που διενήργησαν ανεξάρτητοι εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ανερχόταν σε ποσό € 2.300.000,00.
- Το υπόλοιπο των κεφαλαίων προς διάθεση ύψους € 931.261,26 έχει τοποθετηθεί προσωρινά σε βραχυπρόθεσμες επενδύσεις (λογαριασμοί όψεως), όπως αναφέρεται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017 και αναμένεται να χρησιμοποιηθεί για νέες επενδύσεις σε Ακίνητα Εισοδήματος.

Αθήνα, 09 Μαρτίου 2018

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. &
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Για την ΠΕΙΡΑΙΩΣ ACT SERVICES A.E.
Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΜΙΧΑΛΗΣ ΧΑΤΖΗΠΑΥΛΟΥ
Α.Δ.Τ. 471383

ΤΑΣΟΣ ΚΑΖΙΝΟΣ
Α.Δ.Τ. 669747

ΙΩΑΝΝΗΣ ΛΕΤΣΙΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΝ162296