



**TRASTOR  
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ  
ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

**ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ**

**της περιόδου**

**από 1 Ιανουαρίου 2018 έως 30 Ιουνίου 2018**

**(Σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν. 3556/2007)**

**ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2018**

Η ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. την 26η Σεπτεμβρίου 2018 και έχει αναρτηθεί στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας [www.trastor.gr](http://www.trastor.gr)

## Πίνακας Περιεχομένων

	Σελίδα
ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	3
ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	4
ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ	10
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ	12
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	13
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	14
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	15
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	16
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ	17
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	17
2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	17
2.1 Βάση κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	17
2.2 Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες	17
3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	19
3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	19
3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	20
4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	20
4.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων	20
4.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου	21
4.3 Εκτίμηση εύλογης αξίας	21
5 ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ	21
6 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	22
7 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	24
8 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	24
9 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	24
10 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	25
11 ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	25
12 ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	25
13 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	25
14 ΦΟΡΟΙ	25
15 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	26
16 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	26
17 ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	26
18 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	26
19 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ	27
20 ΖΗΜΙΕΣ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	27
21 ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	27
22 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	27
23 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	27
24 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	28
ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	

**ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ  
(σύμφωνα με το άρθρο 5 παράγρ. 2 του Ν. 3556/2007)**

Δηλώνουμε ότι εξ όσων γνωρίζουμε:

(α) Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της περιόδου από 1η Ιανουαρίου έως 30η Ιουνίου 2018, η οποία καταρτίσθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς για Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις (ΔΛΠ 34), όπως αυτό έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα της "TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ", σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 5 παρ. 3 - 5 του Ν. 3556 / 2007.

(β) Η εξαμηνιαία έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει του άρθρου 5 παρ. 6 του Ν. 3556/2007.

Αθήνα, 26 Σεπτεμβρίου 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

**ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ  
ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»  
(Σύμφωνα με το άρθρο 5 παράγρ.6 του Ν. 3556/2007)**

Η παρούσα Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου η οποία ακολουθεί (εφεξής η «Έκθεση»), αφορά το πρώτο εξάμηνο του έτους 2018 (περίοδος 01.01.2018 - 30.06.2018). Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 3556/2007 (ΦΕΚ 91Α/30.04.2007) και τις επ' αυτού εκδοθείσες εκτελεστικές αποφάσεις του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ιδίως την Απόφαση με αριθμό 8/754/14.04.2016.

Η Έκθεση περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με την Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση και τα λοιπά απαιτούμενα από το νόμο στοιχεία και δηλώσεις στην Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση που αφορά την περίοδο 1η Ιανουαρίου - 30η Ιουνίου 2018.

### **I. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

#### **Έσοδα από μισθώματα**

Τα έσοδα της "TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ", (εφεξής η «Εταιρεία»), από μισθώματα κατά το πρώτο εξάμηνο του 2018 ανήλθαν σε € 2.571 χιλ. έναντι € 1.934 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2017.

#### **Λειτουργικά Αποτελέσματα**

Τα λειτουργικά αποτελέσματα της Εταιρείας ανήλθαν σε κέρδη ύψους € 411 χιλ. έναντι κερδών € 367 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2017.

#### **Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα**

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας ανήλθαν σε € 33 χιλ. έναντι € 45 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2017.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας ανήλθαν σε € 403 χιλ. έναντι € 132 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2017.

#### **Αποτελέσματα μετά από φόρους**

Τα αποτελέσματα της Εταιρείας μετά από φόρους για το πρώτο εξάμηνο του 2018 ανήλθαν σε ζημίες ύψους € 307 χιλ. έναντι ζημιών € 1 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2017.

#### **Οικονομική θέση**

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας την 30.06.2018, ανήλθαν σε € 2.738 χιλ. (συμπεριλαμβανομένων και δεσμευμένων καταθέσεων) έναντι € 5.762 χιλ. της 31.12.2017.

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας την 30.06.2018 (προ εξόδων εκδόσεως δανείων) ανήλθαν σε € 18.848 χιλ. έναντι € 5.061 χιλ. της 31.12.2017.

#### **Βασικοί δείκτες**

	<u>30.06.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
<b>I. Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)</b>		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό προς Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	1,6 : 1	5,3 : 1
<b>II. Δείκτης Μόχλευσης</b>		
Δανειακές Υποχρεώσεις προς Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Δανειακών Υποχρεώσεων :	19,2%	6,0%
<b>III. LTV</b>		
Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις (L.T.V.):	19,6%	6,4%

Σημειώνεται ότι, όπου αναφέρεται παραπάνω ο όρος "δανειακές υποχρεώσεις", αφορά τις δανειακές υποχρεώσεις προ εξόδων εκδόσεως δανείων (βλ. σημείωση 11).

**IV. Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations) (ποσά σε χιλ. €)**

Τα κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες, τα οποία ορίζονται ως τα αποτελέσματα μετά φόρων χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οι αναπροσαρμογές των επενδυτικών ακινήτων, οι αποσβέσεις, οι προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων και τα καθαρά χρηματοοικονομικά αποτελέσματα, έχουν ως εξής:

	<u>30.06.2018</u>	<u>30.06.2017</u>
Κέρδη/(Ζημίες) μετά φόρων	(306,54)	(1,08)
Μείον/Πλέον: (Κέρδη)/Ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(112,18)	(242,04)
Πλέον: Αποσβέσεις	12,70	18,55
Πλέον: Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	65,73	28,66
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα/έσοδα	370,70	86,25
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (F.F.O.):	30,40	(109,66)

**V. Προσαρμοσμένο EBITDA (ποσά σε χιλ. €)**

Ως προσαρμοσμένο EBITDA ορίζονται τα κέρδη EBITDA προ αναπροσαρμογών επενδυτικών ακινήτων και προβλέψεων απομείωσης απαιτήσεων.

	<u>30.06.2018</u>	<u>30.06.2017</u>
Κέρδη EBITDA (κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων)	423,41	385,65
Μείον/Πλέον: (Κέρδη)/Ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(112,18)	(242,04)
Πλέον: Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	65,73	28,66
Προσαρμοσμένο EBITDA	376,96	172,26

**VI. Στοιχεία Μετοχής (ποσά σε €)**

	<u>30.06.2018</u>	<u>30.06.2017</u>
Χρηματιστηριακή αξία μετοχής:	0,720	0,833
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (N.A.V.):	0,983	0,986

**II. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ**

Στο Eurogroup της 21ης Ιουνίου 2018 ανακοινώθηκε η επιτυχής ολοκλήρωση του τρίτου προγράμματος οικονομικής προσαρμογής για την Ελλάδα και το καθεστώς εποπτείας μετά τη λήξη του προγράμματος. Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή στις θερινές ενδιάμεσες οικονομικές προβλέψεις ανέφερε ότι η ελληνική οικονομία ξεκίνησε δυναμικά το α' τρίμηνο του 2018 και ότι η ανάκαμψη θα συνεχιστεί τα επόμενα χρόνια, υπό την προϋπόθεση ότι θα τηρούνται οι δεσμεύσεις σχετικά με τις μεταρρυθμίσεις. Στο πλαίσιο αυτό διατήρησε αμετάβλητες τις προβλέψεις για το ρυθμό ανάπτυξης στο 1,9% για το 2018 και στο 2,3% για το 2019. Η επιτυχής ολοκλήρωση του τρίτου προγράμματος και η μείωση της αβεβαιότητας αναμένεται να εντείνει το επενδυτικό ενδιαφέρον για αξιόλογα εμπορικά ακίνητα κατά το β' εξάμηνο του 2018.

Η αγορά επαγγελματικών ακινήτων και ιδιαίτερα εκείνων που βρίσκονται εγκατεστημένα στους κύριους άξονες της επιχειρηματικής δραστηριότητας ήδη βρίσκεται σε ανοδική τροχιά καθώς τα θεμελιώδη μεγέθη που διέπουν το συγκεκριμένο κλάδο παρουσιάζουν θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης. Η είσοδος νέων επενδυτικών κεφαλαίων στην ελληνική αγορά ακινήτων αναμένεται να αποτελέσει σημαντικό δέκτη απορρόφησης της προσφοράς ακινήτων και να οδηγήσει σε περαιτέρω μείωση των ζητούμενων αποδόσεων για τα ακίνητα πρώτης κατηγορίας.

Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρίας για το 2018 αναμένεται να παρουσιάσουν περαιτέρω αύξηση ως αποτέλεσμα των νέων επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία που πραγματοποιήθηκαν εντός του 2017 αλλά και των νέων επενδύσεων που πραγματοποιήθηκαν εντός του α' εξάμηνου του 2018.

Η TRASTOR, αξιολογώντας συνεχώς τις διαμορφούμενες οικονομικές συνθήκες θα συνεχίσει να εξετάζει δυνατότητες επενδύσεων σύμφωνα με την επενδυτική πολιτική και στρατηγική της, διατηρώντας υψηλά επενδυτικά πρότυπα και εντοπίζοντας επενδυτικές προτάσεις προστιθέμενης αξίας για το χαρτοφυλάκιό της. Η Εταιρεία παραμένει σταθερά προσανατολισμένη στο βασικότερο επενδυτικό της σκοπό, στη δημιουργία μακροπρόθεσμης αξίας για τους μετόχους της και την αύξηση του κύκλου εργασιών και των κερδών της.

**III. 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.

Μεταβολή στο επιτόκιο δανεισμού κατά +/-1% θα είχε επίδραση στα αποτελέσματα της περιόδου αντίστοιχα +/- € 185.252,20 (30.06.2017: € 25.856,54).

**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 συγκεντρώσεις 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 ζημίες 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, οι οποίοι σχετίζονται 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, θα 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 διάρθρωσης 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.

**IV. 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 22 των ενδιάμεσων συνοπτικών οικονομικών καταστάσεων, και οι οποίες επηρεάζουν σημαντικά τη χρηματοοικονομική θέση και τις επιδόσεις της, είναι οι ακόλουθες:

	<b>30.06.2018</b>		<b>01.01.2018-30.06.2018</b>	
	<b>ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ</b>	<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>	<b>ΕΣΟΔΑ</b>	<b>ΕΞΟΔΑ</b>
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	975.841,41	4.950.929,38	1.098.802,06	125.650,95
ΤΡ. ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΓΚΦΟΥΡΤΗΣ	28.125,00	14.027.476,12	0,00	238.279,69
ACT SERVICES A.E.	0,00	0,00	0,00	9.677,11
OLYMPIC A.E.	0,00	0,00	0,00	4.114,05
VARDE PARTNERS ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ	0,00	0,00	11.298,00	0,00
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ- ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0,00	0,00	0,00	60.000,00
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ				
ΔΙΕΥΘΥΝΤΙΚΩΝ ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0,00	13.512,00	0,00	10.707,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>1.003.966,41</b>	<b>18.991.917,50</b>	<b>1.110.100,06</b>	<b>448.428,80</b>

	<u>31.12.2017</u>		<u>01.01.2017-30.06.2017</u>	
	<u>ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ</u>	<u>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</u>	<u>ΕΣΟΔΑ</u>	<u>ΕΞΟΔΑ</u>
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	378.862,89	5.075.983,90	1.059.547,61	144.111,70
ΠΕΙΡΑΙΩΣ ACT SERVICES A.E.	0,00	1.122,57	0,00	41.812,11
OLYMPIC A.E.	0,00	80,60	0,00	3.744,27
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ- ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0,00	0,00	0,00	49.500,00
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ				
ΔΙΕΥΘΥΝΤΙΚΩΝ ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0,00	25.645,00	0,00	0,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>378.862,89</b>	<b>5.102.832,07</b>	<b>1.059.547,61</b>	<b>239.168,08</b>

Αναλυτικότερα, οι απαιτήσεις από την Τράπεζα Πειραιώς, αφορούν καταθέσεις, οι υποχρεώσεις αφορούν δάνεια για την αγορά ακινήτων, τα έσοδα αφορούν μισθώματα επενδυτικών ακινήτων και τόκους καταθέσεων ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους δανείων. Οι υποχρεώσεις προς την Τράπεζα Πειραιώς Φραγκφούρτης αφορούν δάνεια, ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους δανείων. Αντίστοιχα, τα έξοδα προς την ACT Services A.E. (πρώην Πειραιώς ACT Services A.E.) και Olympic A.E. αφορούν παροχή υπηρεσιών ενώ τα έσοδα από τη Varde Partners Ελλάς ΕΠΕ αφορούν μισθώματα από υπεκμίσθωση γραφειακών χώρων.

#### V. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ

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. Στις 29.03.2018 η Εταιρεία προσφέροντας το ποσό των € 2.561.500,00 αναδείχθηκε πλειοδότη για την απόκτηση ακινήτου επί της οδού Ερμού 16-18 στην Αθήνα. Πρόκειται για κατάστημα, συνολικής επιφάνειας 109,62 τ.μ.. Το τίμημα ανήλθε συνολικά σε € 2.561.500,00. Η αγορά του ακινήτου χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν από τραπεζικό δανεισμό.

3. Στις 02.04.2018 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση ακινήτου επί των οδών Σκαλίδη 53 & Μανουσσογιαννάκηδων στα Χανιά για το οποίο ελήφθη απόφαση από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετοχών της Εταιρείας της 22.02.2018 να δοθεί ειδική άδεια για την απόκτησή του από την "Τράπεζα Πειραιώς". Πρόκειται για κατάστημα, μεικτής επιφάνειας 700,00 τ.μ.. Το τίμημα ανήλθε συνολικά σε € 1.300.000,00. Η αγορά του ακινήτου χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν από τραπεζικό δανεισμό.

4. Στις 11.04.2018 η Εταιρεία ανακοίνωσε τη διεύρυνση της συνεργασίας της με τον Όμιλο Inditex, μισθώνοντας στην "Pull & Bear" το νεοαποκτηθέν ιστορικό ακίνητό της, επί της οδού Τιμισική 64, στο εμπορικό κέντρο της Θεσσαλονίκης.

5. Στις 24.05.2018 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση αυτοτελούς κτιρίου επί της Λεωφ. Μεσογείων αρ. 515 στην Αγία Παρασκευή. Πρόκειται για ακίνητο συνολικής επιφάνειας 4.692,36 τ.μ.. Το τίμημα για την απόκτησή ανήλθε σε € 4.250.000,00. Επίσης, η Εταιρεία προσφέροντας το ποσό των € 1.912.009,00 αναδείχθηκε πλειοδότη για την απόκτηση του 6ου ορόφου επιφάνειας 1.009,80 τ.μ. καθώς και 8 υπογείων θέσεων στάθμευσης σε κτίριο γραφείων/καταστημάτων που βρίσκεται στην οδό Θεοφάνους αρ. 4 στην Αθήνα. Η αγορά των ακινήτων χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν από τραπεζικό δανεισμό.

6. Στις 29.06.2018 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας αποφάσισε την έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου εμπραγμάτως εξασφαλισμένου, μέχρι του ποσού των € 24.000.000,00 σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3156/2003, για την αγορά επενδυτικών ακινήτων. Η κάλυψη του ομολογιακού δανείου θα πραγματοποιηθεί στο σύνολό της από την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. και από την Πειραιώς Leasing Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε.

#### VI. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. Στις 10.08.2018 ενεγράφη προσημείωση υποθήκης ποσού € 4.050.000,00 επί του ακινήτου που βρίσκεται επί των οδών Γράμμου και Αγ. Κωνσταντίνου 49 στο Δήμο Αμαρουσίου, υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς.

2. Στις 05.09.2018 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση ακινήτου και ειδικότερα τον 7ο όροφο, συνολικής επιφάνειας 781,67 τ.μ., επί της Λεωφόρου Μεσογείων 109-111. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 965.000,00.



3. Στις 11.09.2018 η Εταιρεία, κατόπιν της από 27.07.2018 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της, συνήψε «Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου», εμπραγμάτως εξασφαλισμένου μετά συμβάσεων καλύψεως, πρωτογενούς διαθέσεως και μεταβιβάσεων ομολογιών συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 24.000.000,00 με την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. και την Πειραιώς Leasing Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε., σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3156/2003, για την αγορά επενδυτικών ακινήτων.

Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 30ης Ιουνίου 2018 γεγονότα που να αφορούν την Εταιρεία για τα οποία χρειάζεται αναφορά.

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου καθώς επίσης και οι Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις του Α' Εξαμήνου του 2018, οι σημειώσεις επί των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Οικονομικών Καταστάσεων και η Έκθεση Επισκόπησης του Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή δημοσιοποιούνται στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας [www.trastor.gr](http://www.trastor.gr).

Αθήνα, 26 Σεπτεμβρίου 2018

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Χατζηπαύλου Μιχάλης

## Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

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

### Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ», της 30ης Ιουνίου 2018 και τις σχετικές συνοπτικές καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξάμηνης περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του Ν. 3556/2007. Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο «ΔΛΠ 34»). Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε συμπέρασμα επί της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης με βάση την επισκόπησή μας.

### Εύρος επισκόπησης

Διενεργήσαμε την επισκόπησή μας σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Επισκόπησης (ΔΠΑΕ) 2410 «Επισκόπηση ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που διενεργείται από τον ανεξάρτητο ελεγκτή της οντότητας». Η επισκόπηση της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης συνίσταται στην υποβολή διερευνητικών ερωτημάτων, κυρίως σε πρόσωπα που είναι υπεύθυνα για χρηματοοικονομικά και λογιστικά θέματα, καθώς και στην εφαρμογή αναλυτικών και άλλων διαδικασιών επισκόπησης. Η επισκόπηση έχει ουσιαδώς μικρότερο εύρος από τον έλεγχο, ο οποίος διενεργείται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και συνεπώς δεν μας δίνει τη δυνατότητα να αποκτήσουμε τη διασφάλιση ότι έχουν περιέλθει στην αντίληψή μας όλα τα σημαντικά θέματα που θα μπορούσαν να εντοπιστούν σε έναν έλεγχο. Κατά συνέπεια δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου.

### Συμπέρασμα

Με βάση την επισκόπησή μας, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε που θα μας έκανε να πιστεύουμε ότι η συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτισθεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.

## **Άλλο Θέμα**

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017 είχαν ελεγχθεί από άλλο Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, ο οποίος εξέφρασε γνώμη χωρίς διαφοροποίηση την 12η Μαρτίου 2018 επί των οικονομικών καταστάσεων της προηγούμενης χρήσεως.

### **Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων**

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

Αθήνα, 27 Σεπτεμβρίου 2018

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ανδρέας Χατζηδαμιανού  
ΑΜ ΣΟΕΛ: 61391  
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)  
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.  
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8B  
151 25 ΜΑΡΟΥΣΙ  
ΕΛΛΑΔΑ  
Α.Μ. ΣΟΕΛ 107



**TRASTOR**  
**ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ**  
**ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

**Ενδιάμεση Συνοπτική**  
**Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση**

**30 Ιουνίου 2018**

Βάση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 34

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημ.	30.06.2018	31.12.2017
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Ενσώματα πάγια		76.893,62	81.288,59
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		7.230,96	1.995,84
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	96.299.000,00	79.497.000,00
Λοιπές απαιτήσεις	7	107.512,62	85.238,32
		<b>96.490.637,20</b>	<b>79.665.522,75</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Εμπορικές απαιτήσεις	8	222.804,72	213.333,72
Λοιπές απαιτήσεις	7	633.961,01	338.011,48
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	2.737.594,82	5.761.596,00
		<b>3.594.360,55</b>	<b>6.312.941,20</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>		<b>100.084.997,75</b>	<b>85.978.463,95</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ &amp; ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
<b>Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους της εταιρείας</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	10	40.345.326,50	40.345.326,50
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	10	7.387.866,39	7.387.866,39
Αποθεματικά		37.554.014,11	37.547.590,11
(Ζημίες) εις νέο		(5.980.413,07)	(5.673.869,82)
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>79.306.793,93</b>	<b>79.606.913,18</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		84.610,00	75.814,00
Δανειακές υποχρεώσεις	11	17.946.972,57	4.795.495,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	12	548.224,19	319.358,70
		<b>18.579.806,76</b>	<b>5.190.667,70</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	13	1.273.591,72	595.381,30
Δανειακές υποχρεώσεις	11	578.247,79	265.608,90
Τρέχουσες φορολογικές Υποχρεώσεις	14	346.557,55	319.892,87
		<b>2.198.397,06</b>	<b>1.180.883,07</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>20.778.203,82</b>	<b>6.371.550,77</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ &amp; ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>		<b>100.084.997,75</b>	<b>85.978.463,95</b>

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημ.	01.01.-30.06.2018	01.01.-30.06.2017
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	15	2.571.006,03	1.933.588,99
<b>Σύνολο Εσόδων</b>		<b>2.571.006,03</b>	<b>1.933.588,99</b>
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	6	112.178,95	242.042,35
Έξοδα ακινήτων	16	(1.180.581,41)	(774.367,34)
Δαπάνες προσωπικού	17	(548.120,70)	(314.765,98)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	18	(498.832,07)	(672.191,07)
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	7, 8	(65.731,99)	(28.658,32)
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων		(12.696,85)	(18.546,75)
Άλλα έσοδα		33.489,67	0,00
<b>Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας</b>		<b>410.711,63</b>	<b>367.101,88</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	19	32.500,97	45.371,02
Χρηματοοικονομικά έξοδα	19	(403.198,30)	(131.622,01)
<b>Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων</b>		<b>40.014,30</b>	<b>280.850,89</b>
Φόρος	14	(346.557,55)	(281.927,14)
<b>Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους</b>		<b>(306.543,25)</b>	<b>(1.076,25)</b>
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		0,00	0,00
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα [κέρδη / (ζημίες)] μετά από φόρους</b>		<b>(306.543,25)</b>	<b>(1.076,25)</b>
<b>Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους κατανεμόμενα σε :</b>			
-Μετόχους της Εταιρείας		(306.543,25)	(1.076,25)
- Μη ελέγχουσες συμμετοχές		0,00	0,00
		<b>(306.543,25)</b>	<b>(1.076,25)</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα [κέρδη / (ζημίες)] μετά από φόρους κατανεμόμενα σε :</b>			
-Μετόχους της Εταιρείας		(306.543,25)	(1.076,25)
- Μη ελέγχουσες συμμετοχές		0,00	0,00
		<b>(306.543,25)</b>	<b>(1.076,25)</b>
<b>Κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)</b>			
Βασικά & προσαρμοσμένα	20	(0,0038)	0,0000

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Ειδικό αποθεματικό άρθρ. 4 παρ. 4α κ.ν. 2190/1920	Λοιπά Αποθεματικά	(Ζημίες)/Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2017</b>	<b>27.444.120,00</b>	<b>163.190,75</b>	<b>34.579.591,20</b>	<b>2.960.057,91</b>	<b>(5.642.761,26)</b>	<b>59.504.198,60</b>
Άυξηση 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)
Ζημίες μετά από φόρους περιόδου 01.01.2017 – 30.06.2017	0,00	0,00	0,00	0,00	(1.076,25)	(1.076,25)
<b>Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2017</b>	<b>40.345.326,50</b>	<b>7.387.866,39</b>	<b>34.579.591,20</b>	<b>2.960.057,91</b>	<b>(5.677.595,84)</b>	<b>79.595.246,16</b>
<b>Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιουλίου 2017</b>	<b>40.345.326,50</b>	<b>7.387.866,39</b>	<b>34.579.591,20</b>	<b>2.960.057,91</b>	<b>(5.677.595,84)</b>	<b>79.595.246,16</b>
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών (μετά φόρων)	0,00	0,00	0,00	(29.412,00)	0,00	(29.412,00)
Πρόγραμμα παροχής μετοχών	0,00	0,00	0,00	37.353,00	0,00	37.353,00
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.07.2017 – 31.12.2017	0,00	0,00	0,00	0,00	3.726,02	3.726,02
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>40.345.326,50</b>	<b>7.387.866,39</b>	<b>34.579.591,20</b>	<b>2.967.998,91</b>	<b>(5.673.869,82)</b>	<b>79.606.913,18</b>
<b>Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2018</b>	<b>40.345.326,50</b>	<b>7.387.866,39</b>	<b>34.579.591,20</b>	<b>2.967.998,91</b>	<b>(5.673.869,82)</b>	<b>79.606.913,18</b>
Πρόγραμμα παροχής μετοχών	0,00	0,00	0,00	6.424,00	0,00	6.424,00
Ζημίες μετά από φόρους περιόδου 01.01.2018 – 30.06.2018	0,00	0,00	0,00	0,00	(306.543,25)	(306.543,25)
<b>Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2018</b>	<b>40.345.326,50</b>	<b>7.387.866,39</b>	<b>34.579.591,20</b>	<b>2.974.422,91</b>	<b>(5.980.413,07)</b>	<b>79.306.793,93</b>

**ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ**

	<u>Σημ.</u>	<u>01.01.2018 -</u> <u>30.06.2018</u>	<u>01.01.2017 -</u> <u>30.06.2017</u>
<b><u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u></b>			
Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων		40.014,30	280.850,89
<b><u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u></b>			
Αποσβέσεις		12.696,85	18.546,75
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων		65.731,99	28.658,32
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού		8.796,00	0,00
Λοιπές προβλέψεις προσωπικού (Κέρδη)/Ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	6	(112.178,95)	(242.042,35)
Έσοδα από τόκους	19	(32.500,97)	(45.371,02)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	19	403.198,30	131.622,01
<b><u>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</u></b>			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		8.181,22	(88.026,37)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)		776.354,16	521.444,22
Μείον :			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβληθέντα		(269.779,38)	(131.622,01)
Καταβληθέντοι φόροι		(319.892,87)	(249.568,28)
		<b>587.044,65</b>	<b>224.492,16</b>
<b><u>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</u></b>			
<b><u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u></b>			
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		(13.537,00)	(87.354,32)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	6	(16.687.461,44)	(5.521.957,65)
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	6	(2.359,61)	0,00
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων		(535.500,00)	0,00
Τόκοι εισπραχθέντες	19	32.500,97	45.371,02
		<b>(17.206.357,08)</b>	<b>(5.563.940,95)</b>
<b><u>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</u></b>			
<b><u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</u></b>			
Πληρωμές σε αναληφθέντα δάνεια		(164.688,75)	(108.438,75)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	10	0,00	20.125.882,14
Αναληφθέντα δάνεια		14.000.000,00	0,00
Έξοδα έκδοσης δανείων		(240.000,00)	0,00
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		0,00	(33.758,33)
		<b>13.595.311,25</b>	<b>19.983.685,06</b>
<b><u>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u></b>			
<b>Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου</b>		<b>(3.024.001,18)</b>	<b>14.644.236,27</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου</b>		<b>5.761.596,00</b>	<b>4.888.709,91</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου</b>		<b>2.737.594,82</b>	<b>19.532.946,18</b>



## 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 30.06.2018 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 %

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της Εταιρείας έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 26.09.2018 και έχει αναρτηθεί στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας [www.trastor.gr](http://www.trastor.gr).

### 2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

#### 2.1. Βάση κατάρτισης της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της περιόδου που έληξε την 30η Ιουνίου 2018 έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση» και θα πρέπει να εξετάζεται σε συνάρτηση με τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας που περιλαμβάνονται στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση της 31.12.2017, οι οποίες συντάχθηκαν με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (Ε.Ε.).

Έχουν χρησιμοποιηθεί οι ίδιες λογιστικές αρχές και μέθοδοι υπολογισμού με τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2017, με εξαίρεση την υιοθέτηση των νέων και τροποποιημένων προτύπων όπως παρατίθενται παρακάτω.

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση έχει συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα, οι οποίες αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους.

Η Εταιρεία δεν πρόβη σε πρόωρη εφαρμογή κάποιου ΔΠΧΑ.

#### 2.2. Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες της ΔΕΕΧΠ

##### A) Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεις

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν συνάδουν με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί κατά την προηγούμενη οικονομική χρήση εκτός από τα παρακάτω πρότυπα τα οποία η Εταιρεία έχει υιοθετήσει κατά την 1 Ιανουαρίου 2018.

##### ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα

Η τελική έκδοση του ΔΠΧΑ 9 συγκεντρώνει τις φάσεις του έργου των χρηματοοικονομικών μέσων και αντικαθιστά το ΔΛΠ 39 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση και όλες τις προηγούμενες εκδόσεις του ΔΠΧΑ 9. Το πρότυπο εισάγει νέες απαιτήσεις για την ταξινόμηση και επιμέτρηση, απομείωση και λογιστική αντιστάθμιση. Η Εταιρεία προχώρησε σε πλήρη εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 κατά την 01.01.2018, χωρίς την αναμόρφωση των αντίστοιχων συγκριτικών στοιχείων, όπως επιτρέπεται από το ΔΠΧΑ 9. Κατά την ημερομηνία μετάβασης 01.01.2018 η εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 δεν είχε επίδραση στην καθαρή θέση της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης της Εταιρείας.

Αλλαγές σε λογιστικές αρχές από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9

Η υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9, είχε ως αποτέλεσμα την αντικατάσταση της λογιστικής αρχής 2.11 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017, η οποία ήταν σύμφωνη με το ΔΛΠ 39.

Η νέα λογιστική αρχή έχει, από 01.01.2018, ως εξής :

«Σημείωση 2.11 Εμπορικές και λουπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές και λουπές 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 για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές. Η πρόβλεψη απομείωσης 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.

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Αναφορικά με τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιείται η γενική προσέγγιση.

Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, η Εταιρεία χρησιμοποιεί πίνακα αξιολόγησης πιστωτικού κινδύνου των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλότες και το οικονομικό περιβάλλον.»

##### ΔΠΧΑ 15 Έσοδα από Συμβάσεις με πελάτες

Το ΔΠΧΑ 15 καθιερώνει ένα μοντέλο πέντε βημάτων που θα εφαρμόζεται για έσοδα που προκύπτουν από μια σύμβαση με έναν πελάτη (με περιορισμένες εξαιρέσεις), ανεξάρτητα από το είδος της συναλλαγής εσόδων ή τον κλάδο. Θα απαιτούνται εκτεταμένες γνωστοποιήσεις, συμπεριλαμβανομένης της ανάλυσης του συνόλου των εσόδων, πληροφορίες σχετικά με τις υποχρεώσεις απόδοσης, αλλαγές στα υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων σύμβασης και των υποχρεώσεων σύμβασης μεταξύ των περιόδων και βασικές κρίσεις και εκτιμήσεις. Η υιοθέτησή του δεν είχε επίπτωση στην Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της Εταιρείας, λόγω της φύσης της δραστηριότητάς της.

#### ΔΠΧΑ 15: Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες (Αποσαφηνίσεις)

Στόχος των αποσαφηνίσεων είναι να διευκρινιστούν οι προθέσεις του ΣΔΛΠ κατά την ανάπτυξη των απαιτήσεων του προτύπου ΔΠΧΑ 15 Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες, σχετικά με: (α) το λογιστικό χειρισμό των υποχρεώσεων απόδοσης, όπου τροποποιείται η διατύπωση της αρχής του «μεμονωμένα αναγνωρίσιμο», (β) των εκτιμήσεων που γίνονται στην απόφαση για εντολέα ή εκπρόσωπο, συμπεριλαμβανομένης της αξιολόγησης κατά πόσο μία εταιρεία είναι εντολέας ή εκπρόσωπος, των εφαρμογών της αρχής του «ελέγχου» και (γ) των αδειών καθώς και πρόσθετες διευκρινίσεις για τη λογιστική της πνευματικής ιδιοκτησίας και των δικαιωμάτων. Οι αποσαφηνίσεις παρέχουν πρόσθετες πρακτικές διευκολύνσεις για τις εταιρείες που εφαρμόζουν το ΔΠΧΑ 15 πλήρως αναδρομικά ή επιλέγουν να εφαρμόσουν την τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση. Η υιοθέτησή του δεν είχε επίπτωση στην Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της Εταιρείας, λόγω της φύσης της δραστηριότητάς της.

#### ΔΠΧΑ 2: Ταξινόμηση και επιμέτρηση παροχών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις παρέχουν απαιτήσεις σχετικά με το λογιστικό χειρισμό (α) των επιπτώσεων των προϋποθέσεων κατοχύρωσης και των προϋποθέσεων που δε συνιστούν κατοχύρωση, στην επιμέτρηση παροχών που εξαρτώνται από την αξία μετοχών και διακανονίζονται σε μετρητά, (β) παροχών που εξαρτώνται από την αξία μετοχών με δυνατότητα συμψηφισμού των υποχρεώσεων παρακρατούμενων φόρων και (γ) το λογιστικό χειρισμό των τροποποιήσεων όρων και προϋποθέσεων παροχών που εξαρτώνται από την αξία μετοχών, η οποία διαφοροποιεί την ταξινόμηση μιας συναλλαγής από διακανονισμό σε μετρητά σε συναλλαγή που διακανονίζεται με συμμετοχικούς τίτλους. Η υιοθέτησή του δεν είχε επίπτωση στην Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της Εταιρείας.

#### ΔΛΠ 40: Μεταφορές σε Επενδύσεις σε Ακίνητα (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πότε μία οντότητα μεταφέρει ένα ακίνητο, συμπεριλαμβανομένου ακινήτου υπό κατασκευή ή αξιοποίηση, σε ή από τις επενδύσεις σε ακίνητα. Οι τροποποιήσεις αναφέρουν ότι μεταβολή της χρήσης ενός ακινήτου πραγματοποιείται όταν το ακίνητο πληροί ή παύει να πληροί, τον ορισμό των επενδύσεων σε ακίνητα και υπάρχει σαφής ένδειξη της μεταβολής αυτής. Απλά η αλλαγή στις προθέσεις της Διοίκησης για τη χρήση του ακινήτου, δεν αποδεικνύει μεταβολή στη χρήση του. Εντός της περιόδου αναφοράς των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν πραγματοποιήθηκαν μεταφορές επενδυτικών ακινήτων.

#### ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΑ ΕΔΔΠΧΑ 22: Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές

Η διερμηνεία διευκρινίζει το λογιστικό χειρισμό συναλλαγών που περιλαμβάνουν την είσπραξη ή πληρωμή προκαταβολής σε ξένο νόμισμα. Η διερμηνεία εξετάζει τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα όπου η οικονομική οντότητα αναγνωρίζει μη χρηματικό περιουσιακό στοιχείο ή μη χρηματική υποχρέωση που προκύπτουν από την είσπραξη ή πληρωμή προκαταβολής, πριν από την αρχική αναγνώριση του σχετικού περιουσιακού στοιχείου, εξόδου ή εσόδου. Η διερμηνεία αναφέρει ότι η ημερομηνία συναλλαγής, για τον καθορισμό της συναλλαγματικής ισοτιμίας, είναι η ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης ενός μη χρηματικού στοιχείου προκαταβολής ή ενός αναβαλλόμενου εσόδου. Εάν υπάρχουν πολλαπλές πληρωμές ή εισπράξεις προκαταβολών, η οικονομική οντότητα πρέπει να καθορίσει την ημερομηνία συναλλαγής για κάθε μία πληρωμή και είσπραξη προκαταβολής. Η Εταιρεία δεν πραγματοποιεί προς το παρόν τέτοιες συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.

Το ΣΔΛΠ εξέδωσε νέο κύκλο ετήσιων αναβαθμίσεων των ΔΠΧΑ 2014 - 2016, το οποίο είναι μια συλλογή τροποποιήσεων των ΔΠΧΑ.

**ΔΠΧΑ 1 Πρώτη εφαρμογή των διεθνών προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς:** η αναβάθμιση αυτή διαγράφει τις βραχυπρόθεσμες εξαιρέσεις για γνωστοποιήσεις χρηματοπιστωτικών μέσων, παροχών σε εργαζομένους και εταιρειών επενδύσεων, κατά την πρώτη εφαρμογή των διεθνών προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς.

**ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες:** οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι η επιλογή της επιμέτρησης στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, μίας επένδυσης σε συγγενή επιχείρηση ή κοινοπραξία που κατέχεται από οντότητα η οποία είναι οργανισμός διαχείρισης επενδυτικών κεφαλαίων ή παρόμοια οικονομική οντότητα, δύναται να διενεργείται χωριστά για κάθε επένδυση σε συγγενή επιχείρηση ή κοινοπραξία, κατά την αρχική αναγνώριση.

#### Β) Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και η Εταιρεία δεν έχει υιοθετήσει νωρίτερα

##### ΔΠΧΑ 16: Μισθώσεις

Το πρότυπο εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019. Το ΔΠΧΑ 16 καθορίζει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση, παρουσίαση και γνωστοποίηση των μισθώσεων για αμφότερα τα μέρη της σύμβασης, ήτοι για τον πελάτη («μισθωτή») και τον προμηθευτή («εκμισθωτή»). Το νέο πρότυπο απαιτεί οι μισθωτές να αναγνωρίζουν τις περισσότερες μισθώσεις στις οικονομικές τους καταστάσεις. Οι μισθωτές θα έχουν ένα ενιαίο λογιστικό πλαίσιο για όλες τις μισθώσεις, με ορισμένες εξαιρέσεις. Η λογιστική των εκμισθωτών παραμένει ουσιαστικά αμετάβλητη. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η επίπτωση της εφαρμογής του προτύπου αυτού θα είναι ασήμαντη, λόγω των πολύ μικρών θέσεων που έχει η Εταιρεία ως μισθωτής.

##### ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του

Οι τροποποιήσεις αντιμετωπίζουν μια αναγνωρισμένη ασυνέπεια μεταξύ των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 10 και εκείνες του ΔΛΠ 28, για την αντιμετώπιση της πώλησης ή της εισφοράς των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι ένα πλήρες κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση (είτε στεγάζεται σε μια θυγατρική είτε όχι). Ένα μερικό κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμη και αν τα στοιχεία αυτά στεγάζονται σε θυγατρική. Το Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

##### ΔΠΧΑ 9: Δικαίωμα Προπληρωμής με Αρνητική Αποζημίωση (Τροποποίηση)

Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα προπληρωμής που επιτρέπουν ή απαιτούν από ένα συμβαλλόμενο μέρος είτε να καταβάλει είτε να λάβει εύλογη αποζημίωση για την πρόωρη λήξη της σύμβασης (υπό την έννοια ότι από την πλευρά του κατόχου του περιουσιακού στοιχείου ενδέχεται να υπάρχει επιβάρυνση λόγω πρόωρης εξόφλησης) επιτρέπεται να επιμετρηθούν στο αποσβέσιμο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Η Εταιρεία δεν αντιμετωπίζει προς το παρόν ανάλογες περιπτώσεις.

##### ΔΛΠ 28: Μακροπρόθεσμο Συμμετοχές σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις σχετίζονται με το κατά πόσο η επιμέτρηση (και κυρίως η απομείωση) των μακροπρόθεσμων συμμετοχών σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες, οι οποίες στην ουσία, αποτελούν μέρος της καθαρής επένδυσης στη συγγενή επιχείρηση ή στην κοινοπραξία, διέπονται από το ΔΠΧΠ 9, ΔΛΠ 28 ή ένα συνδυασμό των δύο προτύπων. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 9, προτού εφαρμόσει το ΔΛΠ 28, σε αυτές τις μακροπρόθεσμες συμμετοχές για τις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης. Κατά την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 9 η οικονομική οντότητα δεν λαμβάνει υπόψη τυχόν προσαρμογές στην λογιστική αξία των μακροπρόθεσμων συμμετοχών οι οποίες προκύπτουν από την εφαρμογή του ΔΛΠ 28. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

#### ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΑ ΕΔΔΠΧΑ 23: Αβεβαιότητα σχετικά με τις Θεωρήσεις Φόρου Εισοδήματος

Η διερμηνεία εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση για την αντιμετώπιση της αβεβαιότητας που εμπιέχεται σε φορολογικούς χειρισμούς, κατά το λογιστικό χειρισμό των φόρων εισοδήματος. Η διερμηνεία παρέχει πρόσθετες διευκρινίσεις σχετικά με την εξέταση αβέβαιων φορολογικών θεωρήσεων μεμονωμένα ή από κοινού, την εξέταση των φορολογικών θεωρήσεων από τις φορολογικές αρχές, την κατάλληλη μέθοδο ώστε να αντικατοπτρίζεται η αβεβαιότητα της αποδοχής της θεώρησης από τις φορολογικές αρχές καθώς και την εξέταση των συνεπειών των αλλαγών στα πραγματικά περιστατικά και τις περιστάσεις. Η διερμηνεία δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

#### ΔΛΠ 19: Μεταβολή, περικοπή ή διακανονισμός προγράμματος καθορισμένων παροχών (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις απαιτούν τις οντότητες να χρησιμοποιούν επικαιροποιημένες αναλογιστικές παραδοχές για τον προσδιορισμό του κόστους τρέχουσας απασχόλησης και του καθαρού τόκου για το υπόλοιπο της ετήσιας περιόδου αναφοράς, μετά την πραγματοποίηση μιας μεταβολής, περικοπής ή ενός διακανονισμού του προγράμματος καθορισμένων παροχών.

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν επίσης, πως επηρεάζεται η εφαρμογή των απαιτήσεων του ανώτατου ορίου του περιουσιακού στοιχείου, από το λογιστικό χειρισμό μιας μεταβολής, περικοπής ή ενός διακανονισμού του προγράμματος καθορισμένων παροχών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

#### Εννοιολογικό πλαίσιο Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Το ΣΔΛΠ εξέδωσε το αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο για τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση στις 29 Μαρτίου 2018. Το εννοιολογικό πλαίσιο καθορίζει ένα ολοκληρωμένο σύνολο εννοιών για τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση. Οι έννοιες αυτές συμβάλλουν στον καθορισμό προτύπων, την καθοδήγηση των συντακτών για την ανάπτυξη συνεπών λογιστικών πολιτικών και την υποστήριξη στην προσπάθειά τους να κατανοήσουν και να ερμηνεύσουν τα πρότυπα. Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε επίσης ένα συνοδευτικό έγγραφο, Τροποποιήσεις στις παραπομπές του εννοιολογικού πλαισίου, το οποίο καθορίζει τις τροποποιήσεις των προτύπων που επηρεάζονται προκειμένου να επικαιροποιηθούν οι αναφορές στο αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο. Στόχος του εγγράφου είναι η υποστήριξη της μετάβασης στο αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο ΔΠΧΑ για τις εταιρείες που υιοθετούν το εννοιολογικό πλαίσιο για να αναπτύξουν λογιστικές πολιτικές όταν κανένα πρότυπο ΔΠΧΑ δεν κάνει αναφορά. Για τους συντάκτες που αναπτύσσουν λογιστικές πολιτικές βάσει του εννοιολογικού πλαισίου, ισχύει για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2020.

Το ΣΔΛΠ εξέδωσε νέο κύκλο ετήσιων αναβαθμίσεων των ΔΠΧΑ 2015 - 2017, το οποίο είναι μια συλλογή τροποποιήσεων των ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι αναβαθμίσεις αυτές δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις επιχειρήσεων και ΔΠΧΑ 11 Σχήματα υπό κοινό έλεγχο:** οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3 διευκρινίζουν ότι όταν μια οικονομική οντότητα αποκτά τον έλεγχο μιας επιχείρησης που αποτελεί κοινή επιχείρηση, η οικονομική οντότητα επιμετρά εκ νέου τη συμμετοχή που προηγουμένως κατείχε στην επιχείρηση αυτή. Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 11 διευκρινίζουν ότι όταν μια οικονομική οντότητα αποκτά από κοινού έλεγχο μιας επιχείρησης που αποτελεί κοινή επιχείρηση, η οικονομική οντότητα δεν επιμετρά εκ νέου τη συμμετοχή που προηγουμένως κατείχε στην επιχείρηση αυτή.

**ΔΛΠ 12 Φόροι εισοδήματος:** οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι φορολογικές συνέπειες των πληρωμών για χρηματοοικονομικά μέσα που ταξινομούνται ως στοιχεία των ιδίων κεφαλαίων, θα πρέπει να αναγνωρίζονται ανάλογα με το που οι συναλλαγές ή τα γεγονότα του παρελθόντος που δημιούργησαν τα διανεμητέα κέρδη έχουν αναγνωρισθεί.

**ΔΛΠ 23 Κόστος δανεισμού:** οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την παράγραφο 14 του προτύπου ώστε, όταν ένα περιουσιακό στοιχείο που πληροί τις προϋποθέσεις είναι έτοιμο για τη χρήση για την οποία προορίζεται ή για πώληση και μέρος δανείου που λήφθηκε ειδικά για αυτό το περιουσιακό στοιχείο παραμένει ως ανοικτό υπόλοιπο κατά τη στιγμή εκείνη, το κόστος δανεισμού αυτό πρέπει να συμπεριληφθεί στα κεφάλαια που προέρχονται από γενικό δανεισμό.

#### 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 λουπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Διοίκηση της Εταιρείας προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «ευλόγων αξιών» βασισμένη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών.

Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, η Διοίκηση 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 λουπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.

(ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιοσδήποτε 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.

Τα παραπάνω παρουσιάζονται στη σημείωση 6.

### 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 θα πρέπει αρχικά να αναγνωρισθεί σαν ενσώματο πάγιο της Εταιρείας ή σαν επένδυση σε ακίνητα ανάλογα με την αναμενόμενη χρήση του. Για να ληφθεί η απόφαση αυτή, η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη εάν το ακίνητο επιφέρει ταμειακές ροές ανεξαρτήτως λουπών 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 λουπές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, δάνεια, προμηθευτές και λουπές 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:** Είναι ο κίνδυνος που προκύπτει απ' τις μεταβολές των συναλλαγματικών ισοτιμιών. 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 σχετιζομένων 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.

Μεταβολή στο επιτόκιο καταθέσεων κατά +/-1% θα είχε επίδραση στα αποτελέσματα της περιόδου αντίστοιχα -/+ € 27.375,95 (30.06.2017: € 97.664,73).

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.

Μεταβολή στο επιτόκιο δανεισμού κατά +/-1% θα είχε επίδραση στα αποτελέσματα της περιόδου αντίστοιχα -/+ € 185.252,20 (30.06.2017: € 25.856,54).

#### β) Πιστωτικός κίνδυνος

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

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές καθώς οι συναλλαγές 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 7 και 8.

#### γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Κίνδυνος ρευστότητας είναι η έλλειψη χρηματικών διαθεσίμων ώστε να μπορεί να ανταποκριθεί η Εταιρεία στις άμεσες υποχρεώσεις της.

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

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

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 30.06.2018 ήταν 1,6:1 (από 5,3:1 την 31.12.2017) που σημαίνει ότι η αξία των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων είναι 1,6 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.

Δεν συντρέχει σημαντικός κίνδυνος κεφαλαίου για την Εταιρεία, λόγω του μεγάλου ύψους των κεφαλαίων σε σχέση με τις υποχρεώσεις της. Η υποχρέωση του μερίσματος, θα 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.

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

Κατά την 30η Ιουνίου 2018, η λογιστική αξία όλων των χρηματοοικονομικών στοιχείων (λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις, εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, βραχυπρόθεσμος και μακροπρόθεσμος δανεισμός, μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις) προσέγγιζε την εύλογη αξία τους.

### 5 ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ

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

- τομέας καταστημάτων
- τομέας γραφείων
- τομέας μικτής χρήσης
- τομέας πρατηρίων υγρών καυσίμων
- τομέας σταθμών αυτοκινήτων

Οι επιχειρηματικοί τομείς επαναπροσδιορίστηκαν στην παρούσα περίοδο με την προσθήκη του τομέα μικτής χρήσης, ο οποίος περιλαμβάνει ακίνητα τα οποία στην προηγούμενη περίοδο είχαν καταταχθεί στον τομέα γραφείων. Αντίστοιχα έγινε επαναδιατύπωση των συγκριτικών στοιχείων της προηγούμενης περιόδου έτσι ώστε να είναι συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα της τρέχουσας περιόδου.

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:

01.01-30.06.2018	Πρατήρια υγρών καυσίμων				Μη κατανεμόμενα		Σύνολο
	Καταστήματα	Γραφεία	Μικτής Χρήσης	Σταθμοί Αυτ/των	κατανεμόμενα		
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	666.999,53	980.689,69	666.174,66	188.127,27	69.014,88	0,00	2.571.006,03
<b>Σύνολο εσόδων από ακίνητα</b>	<b>666.999,53</b>	<b>980.689,69</b>	<b>666.174,66</b>	<b>188.127,27</b>	<b>69.014,88</b>	<b>0,00</b>	<b>2.571.006,03</b>
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	636.546,89	639.445,61	(331.418,94)	(236.394,61)	(596.000,00)	0,00	112.178,95
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	(509.949,46)	(240.470,39)	(244.411,51)	(69.320,03)	(116.430,02)	(1.125.381,61)	(2.305.963,02)
Λοιπά έσοδα	1.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32.239,67	33.489,67
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32.500,97	32.500,97
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(136.098,09)	(115.864,73)	(19.500,00)	0,00	0,00	(131.735,48)	(403.198,30)
<b>Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρου</b>	<b>658.748,87</b>	<b>1.263.800,18</b>	<b>70.844,21</b>	<b>(117.587,37)</b>	<b>(643.415,14)</b>	<b>(1.192.376,45)</b>	<b>40.014,30</b>
Φόρος	(120.102,56)	(101.244,89)	(86.425,41)	(18.203,30)	(11.001,76)	(9.579,63)	(346.557,55)
<b>Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους</b>	<b>538.646,31</b>	<b>1.162.555,29</b>	<b>(15.581,20)</b>	<b>(135.790,67)</b>	<b>(654.416,90)</b>	<b>(1.201.956,08)</b>	<b>(306.543,25)</b>
<b>30.06.2018</b>							
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	34.322.000,00	28.933.000,00	24.698.000,00	5.202.000,00	3.144.000,00	84.124,58	96.383.124,58
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθέσιμων	295.493,84	3.493,56	38.803,91	0,00	44.312,32	3.319.769,54	3.701.873,17
<b>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων</b>	<b>34.617.493,84</b>	<b>28.936.493,56</b>	<b>24.736.803,91</b>	<b>5.202.000,00</b>	<b>3.188.312,32</b>	<b>3.403.894,12</b>	<b>100.084.997,75</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>18.701.987,75</b>	<b>84.719,79</b>	<b>170.910,00</b>	<b>3.000,00</b>	<b>15.290,40</b>	<b>1.802.295,88</b>	<b>20.778.203,82</b>

01.01-30.06.2017	Καταστάματα			Πρατήρια υγρών καυσίμων		Μη κατανεμόμενα		Σύνολο
	Καταστάματα	Γραφεία	Μικτής Χρήσης	Σταθμοί Αυτ/των	κατανεμόμενα	Σύνολο		
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	427.153,59	663.143,95	590.408,75	184.825,06	68.057,64	0,00	1.933.588,99	
<b>Σύνολο εσόδων από ακίνητα</b>	<b>427.153,59</b>	<b>663.143,95</b>	<b>590.408,75</b>	<b>184.825,06</b>	<b>68.057,64</b>	<b>0,00</b>	<b>1.933.588,99</b>	
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	30.000,00	221.859,83	94.182,52	(114.000,00)	10.000,00	0,00	242.042,35	
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	(277.278,62)	(103.006,16)	(189.875,90)	(73.369,86)	(130.836,80)	(1.034.162,12)	(1.808.529,46)	
Λοιπά έσοδα	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45.371,02	45.371,02	
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(130.388,21)	0,00	0,00	0,00	0,00	(1.233,80)	(131.622,01)	
<b>Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων</b>	<b>49.486,76</b>	<b>781.997,62</b>	<b>494.715,37</b>	<b>(2.544,80)</b>	<b>(52.779,16)</b>	<b>(990.024,90)</b>	<b>280.850,89</b>	
Φόρος	(59.159,45)	(57.144,53)	(70.951,70)	(17.797,38)	(12.353,79)	(64.520,29)	(281.927,14)	
<b>Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους</b>	<b>(9.672,69)</b>	<b>724.853,09</b>	<b>423.763,67</b>	<b>(20.342,18)</b>	<b>(65.132,95)</b>	<b>(1.054.545,19)</b>	<b>(1.076,25)</b>	

**31.12.2017**

Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	29.790.000,00	19.790.000,00	20.740.000,00	5.437.000,00	3.740.000,00	83.284,43	79.580.284,43
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	347.678,22	17.941,00	49.112,36	0,00	48.032,32	5.935.415,62	6.398.179,52
<b>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων</b>	<b>30.137.678,22</b>	<b>19.807.941,00</b>	<b>20.789.112,36</b>	<b>5.437.000,00</b>	<b>3.788.032,32</b>	<b>6.018.700,05</b>	<b>85.978.463,95</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>5.232.000,20</b>	<b>52.000,00</b>	<b>69.910,00</b>	<b>3.000,00</b>	<b>15.290,40</b>	<b>999.350,17</b>	<b>6.371.550,77</b>

Σχετικά με την παραπάνω ανάλυση των επιχειρηματικών τομέων αναφέρουμε ότι:

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

Τα συγκριτικά στοιχεία της προηγούμενης περιόδου πριν την επαναδιατύπωσή τους είχαν ως εξής:

01.01-30.06.2017	Καταστάματα			Πρατήρια υγρών καυσίμων		Μη κατανεμόμενα		Σύνολο
	Καταστάματα	Γραφεία	Μικτής Χρήσης	Σταθμοί Αυτ/των	κατανεμόμενα	Σύνολο		
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	427.153,59	1.253.552,70	184.825,06	68.057,64	0,00	1.933.588,99		
<b>Σύνολο εσόδων από ακίνητα</b>	<b>427.153,59</b>	<b>1.253.552,70</b>	<b>184.825,06</b>	<b>68.057,64</b>	<b>0,00</b>	<b>1.933.588,99</b>		
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	30.000,00	316.042,35	(114.000,00)	10.000,00	0,00	242.042,35		
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	(277.278,62)	(292.882,06)	(73.369,86)	(130.836,80)	(1.034.162,12)	(1.808.529,46)		
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0,00	0,00	0,00	0,00	45.371,02	45.371,02		
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(130.388,21)	0,00	0,00	0,00	(1.233,80)	(131.622,01)		
<b>Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων</b>	<b>49.486,76</b>	<b>1.276.712,99</b>	<b>(2.544,80)</b>	<b>(52.779,16)</b>	<b>(990.024,90)</b>	<b>280.850,89</b>		
Φόρος εισοδήματος	(59.159,45)	(128.096,23)	(17.797,38)	(12.353,79)	(64.520,29)	(281.927,14)		
<b>Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους</b>	<b>(9.672,69)</b>	<b>1.148.616,76</b>	<b>(20.342,18)</b>	<b>(65.132,95)</b>	<b>(1.054.545,19)</b>	<b>(1.076,25)</b>		

**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
<b>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων</b>	<b>30.137.678,22</b>	<b>40.597.053,36</b>	<b>5.437.000,00</b>	<b>3.788.032,32</b>	<b>6.018.700,05</b>	<b>85.978.463,95</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>5.232.000,20</b>	<b>121.910,00</b>	<b>3.000,00</b>	<b>15.290,40</b>	<b>999.350,17</b>	<b>6.371.550,77</b>

**6 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ**

Υπόλοιπο έναρξης χρήσης		<b>30.06.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα		79.497.000,00	60.054.000,00
Αγορές/Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων		2.359,61	64.468,43
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες		16.687.461,44	19.109.606,39
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>		<b>112.178,95</b>	<b>268.925,18</b>
		<b>96.299.000,00</b>	<b>79.497.000,00</b>

Στον κάτωθι πίνακα αναλύονται οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας ανά λειτουργικό τομέα. Όλες οι επενδύσεις της Εταιρείας βρίσκονται στην Ελλάδα:

Χρήση	Καταστάματα	Γραφεία	Μικτής χρήσης	Πρατήρια υγρών καυσίμων	Σταθμοί αυτοκινήτων	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	3	
<b>Εύλογη αξία 1.1.2018</b>	<b>29.790.000,00</b>	<b>19.790.000,00</b>	<b>20.740.000,00</b>	<b>5.437.000,00</b>	<b>3.740.000,00</b>	<b>79.497.000,00</b>
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	700,00	0,00	265,00	1.394,61	0,00	2.359,61
Αγορές Επενδυτικών Ακινήτων	3.894.753,11	8.503.554,39	4.289.153,94	0,00	0,00	16.687.461,44
Αποτελέσματα Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	636.546,89	639.445,61	(331.418,94)	(236.394,61)	(596.000,00)	112.178,95
<b>Εύλογη αξία 30.06.2018</b>	<b>34.322.000,00</b>	<b>28.933.000,00</b>	<b>24.698.000,00</b>	<b>5.202.000,00</b>	<b>3.144.000,00</b>	<b>96.299.000,00</b>

Χρήση	Καταστήματα	Γραφεία	Μικτής χρήσης	Πρατήρια υγρών καυσίμων	Σταθμοί Αυτοκινήτων	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	3	
<b>Εύλογη αξία 1.1.2017</b>	<b>16.770.000,00</b>	<b>15.482.000,00</b>	<b>18.570.000,00</b>	<b>5.502.000,00</b>	<b>3.730.000,00</b>	<b>60.054.000,00</b>
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για	0,00	0,00	51.213,27	0,00	13.255,16	64.468,43
Αγορές Επενδυτικών Ακινήτων	12.581.820,74	3.711.968,17	2.815.817,48	0,00	0,00	19.109.606,39
Αποτελέσματα Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	438.179,26	596.031,83	(697.030,75)	(65.000,00)	(3.255,16)	268.925,18
<b>Εύλογη αξία 31.12.2017</b>	<b>29.790.000,00</b>	<b>19.790.000,00</b>	<b>20.740.000,00</b>	<b>5.437.000,00</b>	<b>3.740.000,00</b>	<b>79.497.000,00</b>

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 με βάση τις από 30.06.2018 εκθέσεις εκτίμησης της εταιρείας CBRE Αξίες Α.Ε. όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν. 2778/1999. Από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας σε εύλογες αξίες προέκυψαν κέρδη € 112.178,95.

Εάν κατά την 30η Ιουνίου 2018, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 0,50% από τις εκτιμήσεις των ακινήτων της Εταιρείας, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 2.408 χιλ. χαμηλότερη ή € 2.522 χιλ. υψηλότερη.

Πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων ανά κατηγορία λειτουργικού τομέα.

Χρήση	Επίπεδο εύλογης αξίας	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα εκτιμήσεων	Προεξοφλητικό επιτόκιο
Καταστήματα	3	34.322.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	191.061,92	9% - 10,75%
Γραφεία	3	28.933.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	202.902,74	9,25% - 11%
Μικτής χρήσης	3	24.698.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	142.427,68	9,5% - 10,75%
Πρατήρια υγρών καυσίμων (α)	3	5.145.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης (DRC) (1)	31.354,54	9% - 11%
Πρατήρια υγρών καυσίμων (β)	3	57.000	100% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων (2)	0,00	0%
Σταθμοί αυτοκινήτων	3	3.144.000	20% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 80% συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων (3)	11.502,48	11%
<b>Σύνολο</b>		<b>96.299.000</b>			

Κατά την 31.12.2017, στους παρακάτω τομείς επενδυτικών ακινήτων, είχαν χρησιμοποιηθεί διαφορετικές μέθοδοι εκτίμησης σε σχέση με τις παραπάνω, ως εξής:

(1) Πρατήρια καυσίμων (α) : 60% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 40% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης (DRC)

Στην τρέχουσα περίοδο, δεδομένου ότι η Εταιρεία κατέχει τα πρατήρια καυσίμων ως ακίνητα εισοδήματος, θεωρήθηκε ότι ως η πιο ενδεδειγμένη μεθοδολογία είναι αυτή που σχετίζεται με το έσοδο που εισπράττεται, και επομένως εφαρμόστηκε ως μέθοδος εκτίμησης κατά 80% η μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών.

(2) Πρατήρια καυσίμων (β) : 90% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων & 10% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF)

Στην τρέχουσα περίοδο, δεδομένου ότι η Εταιρεία δεν εισπράττει μισθώματα από τα συγκεκριμένα ακίνητα, εφαρμόστηκε ως μέθοδος εκτίμησης κατά 100% η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων, η οποία είναι πλέον ενδεδειγμένη για κενά αγροτεμάχια.

(3) Σταθμοί Αυτοκινήτων : 70% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 30% συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων

Στην τρέχουσα περίοδο, η Εταιρεία έδωσε μεγαλύτερη βαρύτητα στη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων, εκτιμώντας ότι το μίσθωμα (χρηματοροή) δεν αντικατοπτρίζει τα μέγιστα δυνατά έσοδα από το ακίνητο αυτό.

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 προσημειώσεις υποθηκών, συνολικού ύψους € 30.150.000,00 υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς οι οποίες αναλύονται ως εξής :

- Επί του ακινήτου που βρίσκεται στη Λ. Αλίμου 36-38-40 έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ύψους € 10.200.000,00.
- Επί του ακινήτου που βρίσκεται στη Λ. Σύγγρου 87 έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ύψους € 12.325.000,00.
- Επί του ακινήτου που βρίσκεται στη Λ. Κηφισίας 168 έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ύψους € 3.750.000,00.
- Επί του ακινήτου που βρίσκεται στην 25ης Αυγούστου 62 & Κορωναίου στο Ηράκλειο της Κρήτης έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ύψους € 1.660.000,00
- Επί του ακινήτου που βρίσκεται στην Κολοκοτρώνη 13 & Ρ. Φεραίου στην Πάτρα έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ύψους € 2.215.000,00.

Η Εταιρεία έχει την πλήρη κυριότητα επί των ακινήτων της, εκτός της κατά 50% εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας της στο ακίνητο επί της Λ. Συγγρού 87 στην Αθήνα (κτίριο γραφείων) και της κατά 80% εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας της στο ακίνητο επί της Αγ. Κωνσταντίνου 49 & Γράμμου στο Μαρούσι Αττικής. Η εύλογη αξία των εν λόγω επενδυτικών ακινήτων κατά την 30.06.2018 ήταν € 15.654.000,00 και € 6.821.000,00 αντίστοιχα.

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 Φωτίτιδος (πρατήριο). Η εύλογη αξία του εν λόγω επενδυτικού ακινήτου κατά την 30.06.2018 ήταν € 697.000,00. 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.

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 υπολειπόμενα κεφάλαια που αντλήθηκαν από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας στο 2017.

Στις 29.03.2018 η Εταιρεία προσέφερε τον ποσό των € 2.561.500,00 αναδείχθηκε πλειοδότη για την απόκτηση ακινήτου επί της οδού Ερμού 16-18 στην Αθήνα. Πρόκειται για κατάστημα, συνολικής επιφάνειας 109,62 τ.μ.. Το τίμημα ανήλθε συνολικά σε € 2.561.500,00. Η αγορά του ακινήτου χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν από τραπεζικό δανεισμό.

Στις 02.04.2018 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση ακινήτου επί των οδών Σκαλίδη 53 & Μανουσσιαννάκηδων στα Χανιά για το οποίο ελήφθη απόφαση από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μιστοχών της Εταιρείας της 22.02.2018 να δοθεί ειδική άδεια για την απόκτησή του από την Τράπεζα Πειραιώς. Πρόκειται για κατάστημα, μεικτής επιφάνειας 700,00 τ.μ.. Το τίμημα ανήλθε συνολικά σε € 1.300.000,00. Η αγορά του ακινήτου χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν από τραπεζικό δανεισμό.

Στις 11.04.2018 η Εταιρεία ανακοίνωσε τη διεύρυνση της συνεργασίας της με τον Όμιλο Inditex, μισθώνοντας στην “Pull & Bear” το νεοαποκτηθέν ιστορικό ακίνητο της, επί της οδού Τσιμισκή 64, στο εμπορικό κέντρο της Θεσσαλονίκης.

Στις 24.05.2018 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση αυτοτελούς κτιρίου επί της Λεωφ. Μεσογείων αρ. 515 στην Αγία Παρασκευή. Πρόκειται για ακίνητο συνολικής επιφάνειας 4.692,36 τ.μ.. Το τίμημα για την απόκτηση ανήλθε σε € 4.250.000,00. Επίσης, η Εταιρεία προσέφερε τον ποσό των € 1.912.009,00 αναδείχθηκε πλειοδότη για την απόκτηση του δού ορόφου επιφάνειας 1.009,80 τ.μ. καθώς και 8 υπογείων θέσεων στάθμευσης σε κτίριο γραφείων/καταστημάτων που βρίσκεται στην οδό Θεοφάνους αρ. 4 στην Αθήνα. Η αγορά των ακινήτων χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν από τραπεζικό δανεισμό.

## 7 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

### Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	<u>30.06.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Εγγυήσεις	107.512,62	85.238,32
Λοιπές απαιτήσεις	5.273.857,46	5.243.140,23
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	(5.273.857,46)	(5.243.140,23)
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>107.512,62</b>	<b>85.238,32</b>

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 € 30.717,23.

### Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

	<u>30.06.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Λοιποί χρεώστες	110.593,85	119.451,08
Έξοδα επόμενων χρήσεων	2.502,92	153.471,35
Έσοδα χρήσης δεδουλευμένα	0,00	79.724,81
Προκαταβολή κτήσης ακινήτου	535.500,00	0,00
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	(14.635,76)	(14.635,76)
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>633.961,01</b>	<b>338.011,48</b>

## 8 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

	<u>30.06.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Πελάτες-Μισθωτές ακινήτων	346.772,09	322.286,33
Επιταγές εισπρακτέες πελατών	12.316,15	12.316,15
Γραμμάτια εισπρακτέα πελατών	19.532,98	19.532,98
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(175.816,50)	(140.801,74)
Πλέον: Έσοδα από προβλέψεις προηγούμενων χρήσεων	20.000,00	0,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>222.804,72</b>	<b>213.333,72</b>

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 € 35.014,76.

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.

## 9 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>30.06.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Καταθέσεις όψεως και ταμειακά διαθέσιμα	2.737.594,82	5.761.596,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>2.737.594,82</b>	<b>5.761.596,00</b>

Στις καταθέσεις όψεως της Εταιρείας περιλαμβάνεται δεσμευμένο ποσό ύψους € 404,76 χιλ. (31.12.2017: € 35,31 χιλ.) προκειμένου να διασφαλίζονται οι πληρωμές των δανειακών υποχρεώσεων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις δανειακές συμβάσεις.



10 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
<b>Υπόλοιπο 01.01.2017</b>	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
<b>Υπόλοιπο 31.12.2017</b>	<b>80.690.653</b>	<b>40.345.326,50</b>	<b>7.387.866,39</b>	<b>47.733.192,89</b>
<b>Υπόλοιπο 01.01.2018</b>	80.690.653	40.345.326,50	7.387.866,39	47.733.192,89
<b>Υπόλοιπο 30.06.2018</b>	<b>80.690.653</b>	<b>40.345.326,50</b>	<b>7.387.866,39</b>	<b>47.733.192,89</b>

Το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου έχει πλήρως καταβληθεί.

Στις 30 Ιουνίου 2018 δεν κατέχονταν μετοχές της Εταιρείας από την ίδια.

11 ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

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

	30.06.2018	31.12.2017
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>		
Ομολογιακά δάνεια	4.687.056,25	4.795.495,00
Τραπεζικά δάνεια	13.523.750,00	0,00
Συνολική Τραπεζική υποχρέωση	18.210.806,25	4.795.495,00
Έξοδα εκδόσεως δανείου	(263.833,68)	0,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>17.946.972,57</b>	<b>4.795.495,00</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>		
Ομολογιακά δάνεια	216.877,50	265.608,90
Τραπεζικά δάνεια	420.000,00	0,00
Συνολική Τραπεζική υποχρέωση	636.877,50	265.608,90
Έξοδα εκδόσεως δανείου	(58.629,71)	0,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>578.247,79</b>	<b>265.608,90</b>

Τα ομολογιακά δάνεια έχουν ληφθεί από την Τράπεζα Πειραιώς είναι σε ευρώ και έχουν εκδοθεί για τη χρηματοδότηση αγοράς ακινήτου, επί του οποίου έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ύψους € 10.200.000,00. Οι πληρωμές των τόκων γίνονται ανά εξάμηνο, με επιτόκιο που υπολογίζεται σε Euribor εξαμήνου πλέον περιθωρίου.

Τα τραπεζικά δάνεια αφορούν δάνειο ποσού έως € 20.000.000,00 από την Τράπεζα Πειραιώς Φραγκφούρτης, για τη χρηματοδότηση αγοράς επενδυτικών ακινήτων, με τους συνήθεις όρους παρόμοιων δανειοδοτήσεων και την παροχή εμπράγματων εξασφαλίσεων συνολικού ποσού € 24.000.000,00.

Τα ακίνητα της Εταιρείας επί των οποίων είχαν εγγραφεί προσημειώσεις υποθηκών έως 30.06.2018 εμφανίζονται αναλυτικά στη σημείωση 6.

Οι δανειακές υποχρεώσεις λογιστικοποιούνται στην αναπόσβεστη αξία τους.

12 ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν :

	30.06.2018	31.12.2017
Ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων	538.873,19	311.096,70
Υποχρέωση προγράμματος παροχής κινήτρων (Διευθυντικά στελέχη)	9.351,00	8.262,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>548.224,19</b>	<b>319.358,70</b>

Η αύξηση κατά € 227.776,49 στις ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων οφείλεται στις εγγυήσεις νέων μισθωτών.

13 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	30.06.2018	31.12.2017
Πιστωτές διάφοροι	121.289,42	60.928,23
Χαρτόσημο & λουτοί φόροι	317.082,48	240.258,89
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	645.773,50	88.948,28
Έξοδα χρήσης δεδουλευμένα	171.857,01	171.066,09
Μερίσματα πληρωτέα	13.428,31	16.796,81
Υποχρέωση προγράμματος παροχής κινήτρων (Διευθυντικά στελέχη)	4.161,00	17.383,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>1.273.591,72</b>	<b>595.381,30</b>

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

14 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:

	01.01-30.06.2018	01.01-30.06.2017
Φόρος α' εξαμήνου	346.557,55	281.927,14
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>346.557,55</b>	<b>281.927,14</b>

**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 Πιστοποιητικό» 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 έκδοση του «Ετήσιου Πιστοποιητικού» 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 «Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης» χωρίς επιφύλαξη σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις (άρθρο 82 παραγρ.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.

**15 ΕΞΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Η περίοδος μίσθωσης για την οποία η Εταιρεία εκμισθώνει τα επενδυτικά της 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>01.01-30.06.2018</u>	<u>01.01-30.06.2017</u>
Καταστήματα	666.999,53	427.153,59
Γραφεία	980.689,69	663.143,95
Μικτής χρήσης	666.174,66	590.408,75
Πρατήρια υγρών καυσίμων	188.127,27	184.825,06
Σταθμοί αυτοκινήτων	69.014,88	68.057,64
	<b>2.571.006,03</b>	<b>1.933.588,99</b>

Σημειώνουμε ότι τα ποσά της προηγούμενης περιόδου έχουν αναπροσαρμοστεί έτσι ώστε να είναι συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα της παρούσας περιόδου, όπως παρουσιάζονται αναλυτικά στη σημείωση 5.

**16 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Τα λειτουργικά έξοδα ακινήτων αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>01.01-30.06.2018</u>	<u>01.01-30.06.2017</u>
Αμοιβές διαχείρισης ακινήτων	0,00	9.431,07
Μεισιτείες ακινήτων	136.708,89	0,00
Αμοιβές εκτιμητών	25.190,00	13.500,00
Ασφάλιστρα	30.499,63	31.330,52
Συντηρήσεις - κοινόχρηστα	346.998,66	255.355,47
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	646.257,21	510.082,44
Φόροι - τέλη	76.889,15	36.376,95
Λοιπά έξοδα	18.682,39	44.825,89
Μείον : Τιμολογηθέντα κοινόχρηστα	(100.644,52)	(126.535,00)
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>1.180.581,41</b>	<b>774.367,34</b>

Τα ποσά των εξόδων "Συντηρήσεις - κοινόχρηστα" και "Τιμολογηθέντα κοινόχρηστα" της προηγούμενης περιόδου έχουν αναπροσαρμοστεί έτσι ώστε να είναι συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα της παρούσας περιόδου.

**17 ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ**

Οι δαπάνες προσωπικού αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>01.01-30.06.2018</u>	<u>01.01-30.06.2017</u>
Τακτικές αποδοχές	424.578,35	251.824,60
Εργοδοτικές εισφορές	84.054,91	51.766,90
Λοιπές παροχές προσωπικού	19.984,44	11.174,48
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	8.796,00	0,00
Πρόβλεψη προγράμματος παροχής κινητήρων (Διευθυντικά στελέχη)	10.707,00	0,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>548.120,70</b>	<b>314.765,98</b>

Ο αριθμός του προσωπικού της Εταιρείας την 30.06.2018 ήταν 15 άτομα, ενώ την 30.06.2017 ήταν 10 άτομα.

**18 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ**

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>01.01-30.06.2018</u>	<u>01.01-30.06.2017</u>
Αμοιβές τρίτων	174.685,20	346.478,55
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	60.000,00	49.500,00
Ενοίκια	60.000,00	44.350,00
Φόροι - τέλη	78.531,53	128.903,77
Διάφορα έξοδα	125.615,34	102.958,75
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>498.832,07</b>	<b>672.191,07</b>

## 19 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>01.01-30.06.2018</u>	<u>01.01-30.06.2017</u>
Τόκοι από καταθέσεις όψεως	1.783,74	14.886,88
Τόκοι αποπληρωμής μακροπρόθεσμων απαιτήσεων	30.717,23	30.484,14
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>32.500,97</b>	<b>45.371,02</b>

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>01.01-30.06.2018</u>	<u>01.01-30.06.2017</u>
Τόκοι δανείων	273.240,60	130.388,21
Χρηματοοικονομικά έξοδα	129.957,70	1.233,80
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>403.198,30</b>	<b>131.622,01</b>

## 20 ΖΗΜΙΕΣ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

Οι βασικές ζημίες ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τις καθαρές ζημίες 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>01.01-30.06.2018</u>	<u>01.01-30.06.2017</u>
Ζημίες μετά από φόρους	(306.543,25)	(1.076,25)
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	80.690.653	79.122.251
Βασικές ζημίες ανά μετοχή (ποσά σε €)	(0,0038)	(0,0000)

## 21 ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 03.04.2018 αποφάσισε να μη διανεμηθεί μέρισμα για τη χρήση 2017.

## 22 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

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

Τα υπόλοιπα και οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη παρατίθενται παρακάτω:

	<u>30.06.2018</u>		<u>01.01.2018-30.06.2018</u>	
	<u>ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ</u>	<u>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</u>	<u>ΕΣΟΔΑ</u>	<u>ΕΞΟΔΑ</u>
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	975.841,41	4.950.929,38	1.098.802,06	125.650,95
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΓΚΦΟΥΡΤΗΣ	28.125,00	14.027.476,12	0,00	238.279,69
ACT SERVICES A.E.	0,00	0,00	0,00	9.677,11
OLYMPIC ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.	0,00	0,00	0,00	4.114,05
VARDE PARTNERS ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ	0,00	0,00	11.298,00	0,00
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0,00	0,00	0,00	60.000,00
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0,00	13.512,00	0,00	10.707,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>1.003.966,41</b>	<b>18.991.917,50</b>	<b>1.110.100,06</b>	<b>448.428,80</b>

  

	<u>31.12.2017</u>		<u>01.01.2017-30.06.2017</u>	
	<u>ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ</u>	<u>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</u>	<u>ΕΣΟΔΑ</u>	<u>ΕΞΟΔΑ</u>
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	378.862,89	5.075.983,90	1.059.547,61	144.111,70
ΠΕΙΡΑΙΩΣ ACT SERVICES A.E.	0,00	1.122,57	0,00	41.812,11
OLYMPIC ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.	0,00	80,60	0,00	3.744,27
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0,00	0,00	0,00	49.500,00
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0,00	25.645,00	0,00	0,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>378.862,89</b>	<b>5.102.832,07</b>	<b>1.059.547,61</b>	<b>239.168,08</b>

Οι απαιτήσεις από την Τράπεζα Πειραιώς, αφορούν καταθέσεις, οι υποχρεώσεις αφορούν δάνεια, τα έσοδα αφορούν μισθώματα επενδυτικών ακινήτων και τόκους καταθέσεων ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους δανείων. Οι υποχρεώσεις προς την Τράπεζα Πειραιώς Φραγκφούρτης αφορούν δάνεια, ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους δανείων. Αντίστοιχα, τα έξοδα προς ACT Services A.E. (πρώην Πειραιώς ACT Services A.E.) και Olympic A.E. αφορούν παροχή υπηρεσιών ενώ τα έσοδα από τη Varde Partners Ελλάς ΕΠΕ αφορούν μισθώματα από υπεκμίσθωση γραφειακών χώρων.

Η Εταιρεία έχει εγκρίνει την 26.05.2017 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 σύμφωνοι με τους όρους που θέτουν οι διατάξεις του άρθρου 13 του Ν. 4209/2013.

### ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Για την περίοδο από 01.01.2018 έως 30.06.2018, οι μκτές αμοιβές των μη εκτελεστικών μελών του Δ.Σ. και των Επιτροπών ανήλθαν στο ποσό των € 60.000,00 έναντι € 49.500,00 της περιόδου 01.01.2017 έως 30.06.2017.

## 23 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά της Εταιρείας, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 30.06.2018 που θα επηρέαζαν την χρηματοοικονομική κατάστασή της.

24 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

1. Στις 10.08.2018 ενεγράφη προσημείωση υποθήκης ποσού € 4.050.000,00 επί του ακινήτου που βρίσκεται επί των οδών Γράμμου και Αγ. Κωνσταντίνου 49 στο Δήμο Αμαρουσίου, υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς.

2. Στις 05.09.2018 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση ακινήτου και ειδικότερα τον 7ο όροφο, συνολικής επιφάνειας 781,67 τ.μ., επί της Λεωφόρου Μεσογείων 109-111. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 965.000,00.

3. Στις 11.09.2018 η Εταιρεία, κατόπιν της από 27.07.2018 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της, συνήψε «Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου», εμπραγμάτως εξασφαλισμένου μετά συμβάσεων καλύψεως, πρωτογενούς διαθέσεως και μεταβιβάσεων ομολογιών συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 24.000.000,00 με την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. και την Πειραιώς Leasing Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε., σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3156/2003, για την αγορά επενδυτικών ακινήτων.

Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 30ης Ιουνίου 2018 γεγονότα που να αφορούν την Εταιρεία για τα οποία χρειάζεται αναφορά.

Αθήνα, 26 Σεπτεμβρίου 2018

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. &  
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Για την 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

**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 Αυτοκλήτης 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 30.06.2018 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		ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΤΕΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΩΣ 30.06.2018	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ
		2017	Α' Εξάμηνο 2018		
Επένδυση σε Ακίνητα Εισοδήματος	19.812.509,31	18.881.248,05	931.261,26	19.812.509,31	0,00
<b>Σύνολο</b>	<b>19.812.509,31</b>	<b>18.881.248,05</b>	<b>931.261,26</b>	<b>19.812.509,31</b>	<b>0,00</b>

**Σημειώσεις :**

1. 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.
2. 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 € 1.101.000,00.
3. Την 11η Απριλίου 2017 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση ακινήτου επί των οδών Φιλελλήνων 1 και Όθωνος 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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 € 920.000,00.
7. 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 € 8.065.000,00 και € 8.230.000,00 αντίστοιχα.
8. 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.
9. Την 05η Φεβρουαρίου 2018 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση του 80% εξ' αδιαίρετου οριζόντιων ιδιοκτησιών του ακινήτου επί της συμβολής των οδών Αγ. Κωνσταντίνου 49 & Γράμμου στο Μαρούσι. Το καταβληθέν τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε στο ποσό των € 6.500.000,00 (μη συμπεριλαμβανομένων των εξόδων απόκτησης € 63.775,00). Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε κατά το ποσό των € 931.261,26 από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας το 2017. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που διενήργησαν ανεξάρτητοι εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ανερχόταν σε ποσό € 6.700.000,00.

Αθήνα, 26 Σεπτεμβρίου 2018

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. &  
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Για την 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

## **Έκθεση Ευρημάτων από τη Διενέργεια Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων»**

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας Trastor Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας

Διενεργήσαμε τις διαδικασίες που συμφωνήθηκαν με την από 27/09/2018 επιστολή ανάθεσης έργου, όπως απαριθμούνται κατωτέρω, επί της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων (εφεξής η «Έκθεση»). Η Διοίκηση της Εταιρείας Trastor Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (εφεξής η «Εταιρεία»), έχει την ευθύνη για τη σύνταξη της Έκθεσης αυτής σύμφωνα με τα όσα προβλέπονται από την Απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 8/754/14.04.2016 και την Απόφαση 25/17.07.2008 του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής «Αποφάσεις»).

Διενεργήσαμε την εργασία αυτή σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, το οποίο ισχύει σε «Αναθέσεις Εκτέλεσης Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Συναφών με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση». Ευθύνη μας είναι να εκτελέσουμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες και να σας γνωστοποιήσουμε τα προκύπτοντα ευρήματά μας.

### **Διαδικασίες που διενεργήθηκαν**

Συγκεκριμένα οι διαδικασίες που διενεργήσαμε συνοψίζονται ως εξής:

- Εξετάσαμε εάν το περιεχόμενο της Έκθεσης είναι σύμφωνο με τις ανωτέρω αποφάσεις.
- Εξετάσαμε τη συνέπεια του περιεχομένου της Έκθεσης με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 20/12/2016, καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμοδίων οργάνων της Εταιρείας.
- Εξετάσαμε εάν το ποσό της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου που αναφέρεται στην Έκθεση (α) είναι εντός του εύρους που εγκρίθηκε στην από 01/07/2016 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας (β) είναι εντός του εύρους που αναφέρεται στο ως άνω Ενημερωτικό Δελτίο (γ) συμφωνεί με το ποσό που έχει κατατεθεί στον τραπεζικό λογαριασμό με αριθμό 2910-593335-497, που τηρεί η Εταιρεία στην Τράπεζα Πειραιώς.
- Εξετάσαμε εάν το ποσό που πιστοποίησε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στην από 12/01/2017 απόφασή του, συμφωνεί με το ποσό που έχει καταχωρηθεί στα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας, από την εν λόγω αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, εξετάζοντας και τις σχετικές λογιστικές εγγραφές.
- Συγκρίναμε το ποσό των εξόδων της έκδοσης του μετοχικού κεφαλαίου που αναφέρεται στην Έκθεση με το αντίστοιχο ποσό που προκύπτει από τα τηρούμενα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας.
- Εξετάσαμε σε δειγματοληπτική βάση εάν τα αντληθέντα ποσά από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου έχουν διατεθεί σύμφωνα με τις προβλεπόμενες χρήσεις τους και εντός του καθορισμένου χρονοδιαγράμματος, με βάση τα οριζόμενα στην παράγραφο 4.2 του Ενημερωτικού Δελτίου.

## Ευρήματα

Από τη διενέργεια των προαναφερόμενων διαδικασιών αναφέρουμε τα εξής:

- 1) Διαπιστώσαμε ότι το περιεχόμενο της Έκθεσης είναι σύμφωνο με τις ανωτέρω Αποφάσεις.
- 2) Διαπιστώσαμε τη συνέπεια του περιεχομένου της Έκθεσης με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 20/12/2016, καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμοδίων οργάνων της Εταιρείας.
- 3) Διαπιστώσαμε ότι το ποσό της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου που αναφέρεται στην Έκθεση (α) είναι εντός του εύρους με το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε στην από 01/07/2016 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας (β) είναι εντός του εύρους που αναφέρεται στο ως άνω Ενημερωτικό Δελτίο (γ) συμφωνεί με το ποσό που έχει κατατεθεί στον τραπεζικό λογαριασμό με αριθμό 2910-593335-497, που τηρεί η Εταιρεία στην Τράπεζα Πειραιώς.
- 4) Διαπιστώσαμε ότι το ποσό που πιστοποίησε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στην από 12/01/2017 απόφασή του συμφωνεί με το ποσό που έχει καταχωρηθεί στα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας, από την εν λόγω αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, εξετάζοντας και τις σχετικές λογιστικές εγγραφές.
- 5) Συμφωνήσαμε το ποσό των εξόδων της έκδοσης του μετοχικού κεφαλαίου που αναφέρεται στην Έκθεση με το αντίστοιχο ποσό που προκύπτει από τα τηρούμενα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας.
- 6) Εξετάζοντας σε δειγματοληπτική βάση σχετικά δικαιολογητικά διαπιστώσαμε ότι τα υπό εξέταση αντληθέντα ποσά από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου έχουν διατεθεί σύμφωνα με τις προβλεπόμενες χρήσεις τους και εντός του καθορισμένου χρονοδιαγράμματος, με βάση τα οριζόμενα στην παράγραφο 4.2 του Ενημερωτικού Δελτίου.

Δεδομένου ότι η διενέργεια των προαναφερόμενων διαδικασιών δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση πέραν των όσων αναφέρουμε ανωτέρω.

Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή αν είχαμε διενεργήσει έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας άλλα θέματα, τα οποία θα σας γνωστοποιούσαμε.

## Περιορισμός Χρήσης

Η παρούσα Έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στο πλαίσιο της τήρησης των υποχρεώσεών της προς το ισχύον Κανονιστικό Πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για οποιονδήποτε άλλο σκοπό, αφού περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις που συνέταξε η Εταιρεία για τη περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2018, για την οποία θα εκδώσουμε ξεχωριστή έκθεση Επισκόπησης, με ημερομηνία 27/09/2018.

Αθήνα, 27 Σεπτεμβρίου 2018

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ανδρέας Χατζηδαμιανού  
ΑΜ ΣΟΕΛ: 61391  
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)  
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.  
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8B  
151 25 ΜΑΡΟΥΣΙ  
ΕΛΛΑΔΑ  
Α.Μ. ΣΟΕΛ 107