



**TRASTOR
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ
ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

χρήσεως από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2019

(Ν. 3556/2007, άρθρο 4)

ΜΑΡΤΙΟΣ 2020

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. την 6η Μαρτίου 2020 και έχουν αναρτηθεί στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας www.trastor.gr

Πίνακας Περιεχομένων

	Σελίδα
ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	4
ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	5
ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ	16
ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ	17
ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	22
ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	27
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	28
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	29
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ	30
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	31
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	32
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	33
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	33
2 ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	33
2.1 Βάση κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	33
2.2 Ενοποίηση	33
2.3 Μισθώσεις ΔΠΧΑ 16	34
2.4 Πληροφόρηση κατά τομέα	35
2.5 Νόμισμα σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων	35
2.6 Ενσώματα πάγια	35
2.7 Άυλα περιουσιακά στοιχεία	36
2.8 Επενδύσεις σε ακίνητα	36
2.9 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	36
2.10 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	37
2.11 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	37
2.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	37
2.13 Μετοχικό Κεφάλαιο	37
2.14 Προγράμματα παροχών προσωπικού	37
2.15 Προβλέψεις	38
2.16 Δανειακές υποχρεώσεις	38
2.17 Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	38
2.18 Διανομή μερισμάτων	38
2.19 Φορολογία	38
2.20 Αναγνώριση εσόδων	39
2.21 Έσοδα και Έξοδα από τόκους	39
2.22 Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων	39
2.23 Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες	39
3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	42
3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	42
3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	42

4	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	43
4.1	Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι	43
4.2	Λειτουργικός κίνδυνος	45
4.3	Κεφαλαιουχικός κίνδυνος	45
4.4	Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού	46
5	ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ	46
6	ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ	49
7	ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ ΠΑΓΙΩΝ	49
8	Άλλα Περιουσιακά Στοιχεία	49
9	ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	50
10	ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	53
11	ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	53
12	ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	54
13	ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	54
14	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	55
15	ΜΕΤΑΤΡΕΨΙΜΟ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟ ΔΑΝΕΙΟ	55
16	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	55
17	ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΙΣ ΝΕΟ	56
18	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΕΣ ΜΕΤΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΙΟΔΟΤΗΣΗ	57
19	ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	58
20	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	59
21	ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	59
22	ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	59
23	ΦΟΡΟΙ	60
24	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	60
25	ΕΣΟΔΑ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ	61
26	ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	61
27	ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	61
28	ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	62
29	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ	62
30	ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	62
31	ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	62
32	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	62
33	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	63
34	ΑΜΟΙΒΕΣ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ	64
35	ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	64

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

Δηλώνουμε ότι εξ όσων γνωρίζουμε:

α) Οι Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσεως 2019 (από 01.01 έως 31.12.2019), οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και στις Καταστάσεις Συνολικού Εισοδήματος, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών, για τη χρήση αυτή, της «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» («η Εταιρεία») και των θυγατρικών της («ο Όμιλος»), εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 4 παράγρ. 3 - 5 του Ν. 3556/2007.

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

Αθήνα, 06 Μαρτίου 2020

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. &
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΛΑΜΠΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Δ.Τ. 700587

ΤΑΣΟΣ ΚΑΖΙΝΟΣ
Α.Δ.Τ. 669747

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΤΙΓΓΗΣ
Α.Δ.Τ. 748181

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»
ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 01.01 - 31.12.2019

Προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας

Κύριοι Μέτοχοι,

Σας παραθέτουμε την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση»), της Εταιρείας «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» και των θυγατρικών της (εφεξής η «Εταιρεία» και ο «Όμιλος» αντίστοιχα), η οποία αναφέρεται στην οικονομική χρήση 2019 (περίοδος από 1.1 έως 31.12.2019). Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 4548/2018 όπως ισχύει, την παράγραφο 7 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 και την απόφαση 8/754/14.04.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Η Έκθεση περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με τις Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και τα λοιπά απαιτούμενα από το νόμο στοιχεία και δηλώσεις στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση που αφορά τη χρήση 2019.

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Στις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, λόγω της απόκτησης από την Εταιρεία του 100% των μετοχών εταιρειών, όπως αναλυτικά αναφέρεται στη συνέχεια στα «ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ», εκτός των ατομικών στοιχείων της Εταιρείας, παρατίθενται και τα ενοποιημένα στοιχεία του Ομίλου. Από την ημερομηνία της απόκτησης (07 Μαΐου 2019) έως 31 Δεκεμβρίου 2019 οι αποκτηθείσες εταιρείες (θυγατρικές) εισέφεραν στον Όμιλο συνολικά καθαρά κέρδη € 4.738 χιλ., τα οποία προέρχονται κυρίως από κέρδη αναπροσαρμογής των επενδυτικών τους ακινήτων σε εύλογες αξίες.

Τα συγκριτικά στοιχεία που παρατίθενται στον Όμιλο, αφορούν τα στοιχεία της Εταιρείας για την αντίστοιχη περίοδο, επειδή δεν αποτελούσε Όμιλο στις 31.12.2018.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Επενδύσεις σε ακίνητα

Στις 31.12.2019, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του Ομίλου περιελάμβανε 58 ακίνητα, έναντι 43 ακινήτων της 31.12.2018, εκ των οποίων 4 ακίνητα ανήκουν στις θυγατρικές εταιρείες, συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 130,32 χιλ. τ.μ. (31.12.2018: 87,70 χιλ. τ.μ.) με εύλογη αξία € 200.706 χιλ. (31.12.2018: 113.251 χιλ.) όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της εταιρείας CBRE Αξίες ΑΕ. Στην παρούσα χρήση η Εταιρεία προέβη στην αγορά 13 νέων ακινήτων, εκ των οποίων το ένα αφορά νέο όροφο σε υφιστάμενο ακίνητο, συνολικής αξίας κτήσης € 48.109 χιλ. αξιοποιώντας κεφάλαια που προήλθαν κυρίως από τη σύναψη δανειακών συμβάσεων και κεφάλαια από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της στο 2019.

Από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου σε εύλογες αξίες στις 31.12.2019 προέκυψαν κέρδη ύψους € 13.840 χιλ., εκ των οποίων κέρδη € 8.961 χιλ. αφορούσαν την Εταιρεία, έναντι € 3.255 χιλ. της 31.12.2018.

Επενδύσεις σε συμμετοχές

Η Εταιρεία την 7η Μαΐου 2019 προέβη στην απόκτηση του 100% των μετοχών τεσσάρων ανώνυμων εταιρειών (θυγατρικές) με ισάριθμα ιδιόκτητα κτήρια γραφείων, συνολικής εύλογης αξίας την 31.12.2019 € 32.583 χιλ., στο πλαίσιο της επενδυτικής πολιτικής της για την ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών των τεσσάρων εταιρειών, το οποίο αφορά αποκτηθέντα περιουσιακά στοιχεία και αναληφθείσες υποχρεώσεις, ανήλθε σε € 16.310 χιλ..

Η Διοίκηση της Εταιρείας αξιολόγησε τις επενδύσεις στις ανωτέρω θυγατρικές εταιρείες ως απόκτηση περιουσιακού στοιχείου ή ομάδας περιουσιακών στοιχείων που δεν αποτελούν επιχείρηση και δεν εμπίπτουν στον ορισμό της επιχειρηματικής συνένωσης. Από τέτοιου είδους συναλλαγές δεν προκύπτει υπεραξία. Σε περιπτώσεις όπως αυτή, ο αποκτών θα διαπιστώσει και θα αναγνωρίσει τα επιμέρους αναγνωρίσιμα αποκτηθέντα περιουσιακά στοιχεία και τις αναληφθείσες υποχρεώσεις. Επομένως, η απόκτηση αυτή είναι εκτός πεδίου εφαρμογής του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων».

Αναλυτικότερα, για τις αποκτηθείσες μετοχές παρατίθενται τα κάτωθι στοιχεία:

Θυγατρικές εταιρείες	Αποκτηθείσες μετοχές	Ονομαστική αξία μετοχών	Τίμημα απόκτησης μτχ (σε χιλ.)
ΒΣ94 Α.Ε.	61.041	10	11.187
ΑΓΚ47 Α.Ε.	41.660	10	3.030
ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε.	69.230	10	1.641
ΜΑΝΤΕΚΟΛ Α.Ε.	18.426	10	452
Σύνολο			16.310

Διαθέσιμα - Δανειακές υποχρεώσεις

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου την 31.12.2019, συμπεριλαμβανομένων και των δεσμευμένων καταθέσεων, ανήλθαν σε € 13.441 χιλ.. Το αντίστοιχο ποσό σε επίπεδο Εταιρείας ήταν € 12.034 χιλ., έναντι € 3.587 χιλ. της 31.12.2018.

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου την 31.12.2019, προ εξόδων εκδόσεως δανείων και υποχρεώσεων μισθώσεων ΔΠΧΑ 16, ανήλθαν σε € 94.912 χιλ.. Οι αντίστοιχες δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας ήταν € 82.452 χιλ., έναντι € 33.216 χιλ. της 31.12.2018.

Έσοδα από μισθώματα

Τα έσοδα του Ομίλου από μισθώματα κατά το 2019 ανήλθαν σε € 9.620 χιλ., έναντι € 5.578 χιλ. της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας αύξηση 72,46%. Τα έσοδα της Εταιρείας ανήλθαν σε € 8.491 χιλ., έναντι € 5.578 χιλ. της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας αύξηση 52,24%. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στις νέες επενδύσεις.

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου ανήλθαν σε κέρδη ύψους € 17.579 χιλ.. Σε επίπεδο Εταιρείας το 2019 παρουσίασε λειτουργικά κέρδη ύψους € 12.479 χιλ., έναντι κερδών € 4.449 χιλ. της προηγούμενης χρήσης.

Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου, τα οποία αφορούν κυρίως την Εταιρεία, ανήλθαν σε € 33 χιλ., έναντι € 66 χιλ. της προηγούμενης χρήσης.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 3.231 χιλ.. Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας ανήλθαν σε € 2.920 χιλ., έναντι € 1.026 χιλ. της προηγούμενης χρήσης. Η αύξηση οφείλεται στους τόκους των νέων δανείων.

Φόρος

Ο φόρος επί των επενδύσεων και διαθεσίμων του Ομίλου την 31.12.2019 ανήλθε σε € 613 χιλ.. Ο αντίστοιχος φόρος της Εταιρείας ήταν € 562 χιλ., αντί € 753 χιλ. της προηγούμενης χρήσης. Η μείωση οφείλεται στην κατάργηση του κατώτατου συντελεστή φόρου 0,375% επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων και διαθεσίμων, η οποία επήλθε με τον Ν.4645/2019 και ίσχυσε από το 2ο εξάμηνο του 2019.

Αποτελέσματα μετά από φόρους

Τα αποτελέσματα του Ομίλου μετά από φόρους για το 2019 ανήλθαν σε κέρδη ύψους € 13.768 χιλ.. Η Εταιρεία για τη χρήση του 2019 είχε κέρδη € 9.030 χιλ., έναντι κερδών € 2.738 χιλ. της προηγούμενης χρήσης.

Το Διοικητικό Συμβούλιο εισηγείται προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας τη μη διανομή μερίσματος. Σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, στα προς διανομή κέρδη δεν περιλαμβάνονται τα ποσά από αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες και ως εκ τούτου το υπολειπόμενο ποσό των κερδών δεν επαρκεί για διανομή.

Βασικοί δείκτες (ποσά σε χιλ. €)

I. Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)

Κυκλοφορούν Ενεργητικό (α)
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις (β)
Δείκτης (α/β)

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Κυκλοφορούν Ενεργητικό (α)	14.908	3.918	13.566	3.918
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις (β)	4.274	2.234	3.932	2.234
Δείκτης (α/β)	3,5	1,8	3,4	1,8

II. Δείκτες Μόχλευσης

Δείκτης Μόχλευσης (1)

Δανειακές Υποχρεώσεις (α)
Σύνολο Ενεργητικού (β)
Δείκτης (α/β)

Δανειακές Υποχρεώσεις (α)	94.912	33.216	82.452	33.216
Σύνολο Ενεργητικού (β)	219.750	117.471	202.124	117.471
Δείκτης (α/β)	43,2%	28,3%	40,8%	28,3%

Δείκτης Μόχλευσης (2)

Δανειακές Υποχρεώσεις
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα
Καθαρές Δανειακές Υποχρεώσεις (α)
Σύνολο Ενεργητικού
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα
Σύνολο (β)
Δείκτης (α/β)

Δανειακές Υποχρεώσεις	94.912	33.216	82.452	33.216
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	(13.441)	(3.587)	(12.034)	(3.587)
Καθαρές Δανειακές Υποχρεώσεις (α)	81.471	29.629	70.418	29.629
Σύνολο Ενεργητικού	219.750	117.471	202.124	117.471
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	(13.441)	(3.587)	(12.034)	(3.587)
Σύνολο (β)	206.309	113.884	190.090	113.884
Δείκτης (α/β)	39,5%	26,0%	37,0%	26,0%

III. LTV

LTV (1)

Δανειακές Υποχρεώσεις (α)
Επενδύσεις σε ακίνητα (β)
Δείκτης (α/β)

Δανειακές Υποχρεώσεις (α)	94.912	33.216	82.452	33.216
Επενδύσεις σε ακίνητα (β)	200.706	113.251	168.123	113.251
Δείκτης (α/β)	47,3%	29,3%	49,0%	29,3%

LTV (2)

Δανειακές Υποχρεώσεις
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα
Καθαρές Δανειακές Υποχρεώσεις (α)
Επενδύσεις σε ακίνητα (β)
Δείκτης (α/β)

Δανειακές Υποχρεώσεις	94.912	33.216	82.452	33.216
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	(13.441)	(3.587)	(12.034)	(3.587)
Καθαρές Δανειακές Υποχρεώσεις (α)	81.471	29.629	70.418	29.629
Επενδύσεις σε ακίνητα (β)	200.706	113.251	168.123	113.251
Δείκτης (α/β)	40,6%	26,2%	41,9%	26,2%

Σημειώνεται ότι:

- Όπου αναφέρεται παραπάνω ο όρος "δανειακές υποχρεώσεις", αφορά τις δανειακές υποχρεώσεις προ εξόδων εκδόσεως δανείων (σημείωση 19).
- Οι υποχρεώσεις μισθώσεων κατά ΔΠΧΑ 16 δεν λαμβάνονται υπόψη κατά τον υπολογισμό των παραπάνω δεικτών του Ομίλου. Εάν λαμβάνονταν υπόψη, συνυπολογιζόμενες με τις δανειακές υποχρεώσεις, οι παραπάνω δείκτες μόχλευσης και LTV θα ήταν αυξημένοι κατά 20 μονάδες βάσης.
- Οι παραπάνω δείκτες δεν επηρεάζονται από το Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο καθώς περιλαμβάνεται στα Ίδια Κεφάλαια.

IV. Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations - F.F.O.)

Τα κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες, τα οποία ορίζονται ως τα αποτελέσματα μετά φόρων χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οι αναπροσαρμογές και τα αποτελέσματα πωλήσεων των επενδυτικών ακινήτων, οι αποσβέσεις πάγιων στοιχείων, η ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων, τα μη επαναλαμβανόμενα έξοδα και τα καθαρά χρηματοοικονομικά αποτελέσματα, έχουν ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Κέρδη μετά φόρων	13.768	2.738	9.030	2.738
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(13.840)	(3.255)	(8.961)	(3.255)
Μείον: Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(302)	0	(302)	0
Πλέον: Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	173	27	172	27
Πλέον: Ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	76	114	41	114
Πλέον: Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα ⁽¹⁾	489	0	0	0
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	3.198	959	2.887	959
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (F.F.O.)	3.562	583	2.867	583

⁽¹⁾ Τα μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αφορούν φόρους και προσαυξήσεις προηγούμενων ετών επί επενδυτικών ακινήτων θυγατρικών της Εταιρείας (Φ.Μ.Α. & ΕΝΦΙΑ).

V. EBITDA - Προσαρμοσμένο EBITDA

Ο προσαρμοσμένο EBITDA, ορίζεται το EBITDA προ αναπροσαρμογών επενδυτικών ακινήτων και ζημίας από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Κέρδη προ φόρων	14.381	3.490	9.592	3.490
Πλέον: Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	173	27	172	27
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	3.198	959	2.887	959
Κέρδη πρό φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA)	17.752	4.477	12.651	4.477
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(13.840)	(3.255)	(8.961)	(3.255)
Μείον: Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(302)	0	(302)	0
Πλέον: Ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	76	114	41	114
Πλέον: Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα ⁽¹⁾	489	0	0	0
Προσαρμοσμένο EBITDA	4.175	1.335	3.429	1.335

Το EBITDA και το προσαρμοσμένο EBITDA του Ομίλου και της Εταιρείας, έχουν επηρεαστεί λόγω της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16 ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
	31.12.2019	31.12.2019
Μείωση στα λειτουργικά έξοδα		
Καταβαλλόμενα μισθώματα	143	143
Καθαρή αύξηση στα Κέρδη πρό φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA)	143	143

VI. Στοιχεία Μετοχής (ποσά σε €)

Χρηματιστηριακή αξία μετοχής:

Μη εφαρμόσιμο 1,050 0,790

Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (Ν.Α.Υ./μετοχή):

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων (α)	122.055.012	82.645.232	117.317.045	82.645.232
Αριθμός μετοχών (β)	109.169.707	80.690.653	109.169.707	80.690.653
Ν.Α.Υ./μετοχή (α/β)	1,118	1,024	1,075	1,024

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2019 και 31.12.2018 δε διέθετε υποκαταστήματα.

Ίδιες μετοχές

Η Εταιρεία δεν έχει αποκτήσει ίδιες μετοχές.

Έρευνα και ανάπτυξη

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

ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ⁽¹⁾

Η ελληνική οικονομία ενίσχυσε την αναπτυξιακή δυναμική της την περίοδο Ιανουαρίου - Σεπτεμβρίου 2019, παρά την επιβράδυνση της παγκόσμιας οικονομίας. Σύμφωνα με την ΤτΕ (έκθεση 12ος/2019), ο ρυθμός ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας το 2019 αναμένεται να είναι 1,9%. Όμως, με βάση νέα στοιχεία του ΑΕΠ, τα οποία δόθηκαν στη δημοσιότητα προσφάτως από την ΕΛΣΤΑΤ, ο ρυθμός ανάπτυξης για το 2019 αναμένεται να είναι ισχυρότερος. Για τα έτη 2020 και 2021 ο ρυθμός ανάπτυξης προβλέπεται ότι θα επιταχυνθεί σε 2,4% και 2,5% αντίστοιχα.

Η βελτίωση των βασικών μεγεθών της ελληνικής οικονομίας συνεχίστηκε καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, οδηγώντας σε περαιτέρω ενίσχυση των επιχειρηματικών και καταναλωτικών προσδοκιών όπως αυτές αποτυπώθηκαν στο δείκτη οικονομικού κλίματος (104 μονάδες έναντι 102,1 το 2018). Ο πληθωρισμός το 2019 ανήλθε στο 0,3% (2018: 0,6%), ενώ παράγοντα αποκλιμάκωσής του αποτέλεσε η αρνητική επίπτωση της φορολογικής βάσης στο -0,8% (2018: 0,1%). Το ποσοστό ανεργίας σε εποχικά εξομαλυμένη βάση, υποχώρησε στο 17,4% έναντι 19,5% ενώ ταυτόχρονα η απασχόληση αυξήθηκε κατά 1,7% σε ετήσια βάση.

Στο λιανικό εμπόριο (εκτός καυσίμων και λιπαντικών) οι δείκτες κύκλου εργασιών και όγκου αυξήθηκαν κατά 6,7% και 6,8% αντίστοιχα σε ετήσια εποχικά εξομαλυμένη βάση ενώ στις κατασκευές ο αριθμός των νέων οικοδομικών αδειών αυξήθηκε κατά 12,6%, διατηρώντας τη θετική τάση των προηγούμενων μηνών. Το θετικότερο κλίμα στις κατασκευές προκύπτει από τις πιο αισιόδοξες προβλέψεις για το επίπεδο εργασιών καθώς και για την απασχόληση. Επίσης, η βελτίωση του δείκτη επιχειρηματικών προσδοκιών στις υπηρεσίες αντανάκλα τις θετικότερες προσδοκίες των επιχειρήσεων για την πορεία της ζήτησης βραχυπρόθεσμα, αλλά και τις πιο αισιόδοξες εκτιμήσεις τους για την τρέχουσα επιχειρηματική δραστηριότητα.

Η βελτίωση της ελληνικής οικονομίας αντικατοπτρίστηκε και στις συνθήκες λειτουργίας του χρηματοπιστωτικού συστήματος και συνέβαλε αποφασιστικά στην εδραίωση της χρηματοπιστωτικής σταθερότητας. Σύμφωνα με την ΤτΕ το 2019 οι καταθέσεις του τραπεζικού συστήματος αυξήθηκαν κατά € 8,6 δισ. μετά και την άρση και των τελευταίων περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων που είχαν τεθεί σε ισχύ τον Ιούνιο του 2015, ωστόσο τα δάνεια του τραπεζικού συστήματος μειώθηκαν κατά € 16,0 δισ..

Η άρση των κεφαλαιακών περιορισμών, σε συνδυασμό με τη βελτίωση των δημοσιονομικών μεγεθών, οδήγησε τον οίκο πιστοληπτικής αξιολόγησης Fitch να αναβαθμίσει εκ νέου τον Ιανουάριο του 2020 το αξιόχρεο της Ελλάδας σε «BB» από «BB-» με θετικές προοπτικές.

Η τελευταία έκδοση ομολόγων του Ελληνικού Δημοσίου έλαβε χώρα την 28.01.2020 με επιτυχή έκδοση 15ετούς ομολόγου αντλώντας € 2,5 δισ. με το επιτόκιο να διαμορφώνεται κάτω από το 1,875%.

ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ⁽¹⁾

Στην αγορά των επαγγελματικών ακινήτων εισοδήματος στην οποία και δραστηριοποιείται η Εταιρεία διατηρείται το υψηλό επενδυτικό ενδιαφέρον από εγχώριους και ξένους επενδυτές (ιδιώτες, θεσμικούς) καθώς το spread των αποδόσεων έναντι των τίτλων σταθερού εισοδήματος του ελληνικού δημοσίου κυμαίνεται κατά μ.ο. 450 bps και τουλάχιστον 200 bps έναντι των αποδόσεων των εμπορικών ακινήτων σε άλλες χώρες της δυτικής Ευρώπης. Η αποκλιμάκωση των αποδόσεων κατά 75 bps κατά μ.ο. σε ετήσια βάση έχει ως αποτέλεσμα την απότομη ανάκαμψη των τιμών των ακινήτων πρώτης κατηγορίας η οποία αναμένεται να συνεχισθεί το τρέχον έτος καθώς υποστηρίζεται και από αύξηση του ρυθμού των ενοικίων και από μηδενικό απόθεμα νέων κτηρίων.

Κύριος στόχος των επενδυτικών κεφαλαίων θα συνεχίσει να αποτελεί ο κλάδος των γραφείων με υψηλά θεσμικά χαρακτηριστικά (μέγεθος, θέση, αξία, μισθωτής) ο οποίος το 2019 συγκέντρωσε άνω του 50% του συνόλου της συναλλακτικής δραστηριότητας, συμπεριλαμβανομένων και των επενδύσεων σε ξενοδοχεία. Ωστόσο η σημαντική αποκλιμάκωση των αποδόσεων των γραφείων και η έλλειψη θεσμικού προϊόντος στον κλάδο της λιανικής (retail) αναμένουμε να οδηγήσει το επόμενο κύμα των επενδυτικών κεφαλαίων στον χώρο των Logistics όπου οι αποδόσεις του κλάδου παρουσιάζουν το μεγαλύτερο εύρος έναντι των εγχώριων τίτλων σταθερού εισοδήματος και ευρωπαϊκών κτηματογορών.

Τέλος, η πρόσφατη νομοθετική ρύθμιση η οποία και επανέφερε τον φορολογικό συντελεστή των Α.Ε.Ε.Α.Π. στα επίπεδα του 2015 βοήθησε σημαντικά στη διατήρηση της ανταγωνιστικότητάς τους έναντι του ισχυρού, όπως διαμορφώνεται, ανταγωνισμού στο περιβάλλον χαμηλών επιτοκίων και χαμηλότερων αποδόσεων των ακινήτων.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΓΙΑ ΤΟ 2020

Κατά τη χρήση 2019 τα καθαρά κέρδη του Ομίλου ανήλθαν σε € 13.768 χιλ. συμπεριλαμβανομένων κερδών από αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ύψους € 13.840 χιλ. επιβεβαιώνοντας την ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων.

Η Εταιρεία απέκτησε 13 ακίνητα συνολικής αξίας € 48.109 χιλ. και εξαγόρασε 4 εταιρείες οι οποίες κατέχουν 4 ακίνητα, έναντι ποσού € 16.310 χιλ.. Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου το 2019 ανήλθαν σε € 9.620 χιλ., αυξημένα κατά 72% σε σχέση με το προηγούμενο έτος, κυρίως λόγω της ενσωμάτωσης των εσόδων προερχομένων από τις νέες επενδύσεις.

Η Εταιρεία αναμένει περαιτέρω ανάκαμψη της μισθωτικής συναλλακτικής δραστηριότητας σε όλους του κλάδους των επαγγελματικών ακινήτων ενώ αναμένεται περαιτέρω αποκλιμάκωση των εισοδηματικών αποδόσεων κυρίως λόγω του καταγεγραμμένου αυξανόμενου επενδυτικού ανταγωνισμού.

Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου το 2020 αναμένεται να παρουσιάσει περαιτέρω αύξηση κυρίως λόγω των νέων επενδύσεων στις οποίες προχώρησε εντός του 2019 και των επενδύσεων που αναμένεται να υλοποιηθούν εντός του 2020.

Στόχος της Εταιρείας για το 2020 είναι, μεταξύ άλλων, η χρηματοοικονομικά βέλτιστη αξιοποίηση των προς άντληση κεφαλαίων, μέχρι ποσού € 72,6 εκατ. μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου όπως έχει ανακοινωθεί, σε επενδυτικές ευκαιρίες οι οποίες πληρούν τα ποιοτικά και ποσοτικά κριτήρια της επενδυτικής της στρατηγικής, η οποία και στοχεύει στη δημιουργία μακροπρόθεσμης αύξησης των εσόδων και τη δημιουργία υπεραξίας για τους μετόχους της.

⁽¹⁾ Πηγή: Τράπεζα Πειραιώς Ιανουάριος 2020

ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κινδύνους που προέρχονται από την αβεβαιότητα που χαρακτηρίζει τις εκτιμήσεις για τα ακριβή μεγέθη της αγοράς και την μελλοντική τους εξέλιξη. Στους κινδύνους περιλαμβάνονται οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι, οι λειτουργικοί κίνδυνοι και ο κεφαλαιουχικός κίνδυνος.

Ο Όμιλος αναγνωρίζει και κατηγοριοποιεί όλους τους κινδύνους του, τους οποίους παρακολουθεί και αξιολογεί συστηματικά.

Επισημαίνεται ότι ο Όμιλος παρακολουθεί προσεχτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του κορονοϊού και τις προσπάθειες αντιμετώπισής του. Λαμβάνει προληπτικά μέτρα για την ασφάλεια των εργαζομένων, παρακολουθεί και συμμορφώνεται με τις επίσημες οδηγίες των αρμόδιων αρχών σε Εθνικό επίπεδο και είναι σε ετοιμότητα για την εφαρμογή σχεδίου απρόσκοπτης συνέχισης των εργασιών του.

1. Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι ταξινομούνται στις ακόλουθες βασικές κατηγορίες:

• Κίνδυνος αγοράς

Η έννοια του κινδύνου αγοράς περιλαμβάνει το σύνολο των πιθανών απωλειών που οφείλονται σε μεταβολές των τιμών ή των δεικτών της αγοράς. Έτσι ο κίνδυνος αγοράς διακρίνεται περαιτέρω στον συναλλαγματικό, τον κίνδυνο τιμών ακινήτων και τον επιτοκιακό.

i. Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος ορίζεται ως η πιθανότητα άμεσων ή έμμεσων απωλειών στις χρηματοροές μιας επιχείρησης, καθώς και στα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις της, η οποία προέρχεται από μη ευνοϊκές μεταβολές των συναλλαγματικών ισοτιμιών.

Ο Όμιλος δεν είναι εκτεθειμένος στον εν λόγω κίνδυνο, καθώς το σύνολο σχεδόν των συναλλαγών του διεξάγεται σε Ευρώ, πλην ελάχιστων συναλλαγών για κάλυψη λειτουργικών αναγκών του, οι οποίες γίνονται σε ξένα νομίσματα.

ii. Κίνδυνος τιμών ακινήτων

Κίνδυνος τιμών είναι ο κίνδυνος που προέρχεται από τη μεταβολή της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων.

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών λόγω της μεταβολής της αξίας των ακινήτων και της μείωσης των μισθωμάτων. Η αρνητική μεταβολή, τόσο στην εύλογη αξία των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του όσο και των μισθωμάτων, επηρεάζουν άμεσα τη χρηματοοικονομική θέση του και πιο συγκεκριμένα τα στοιχεία του ενεργητικού και την κερδοφορία του.

Ο Όμιλος επενδύει κυρίως σε έναν πολύ εξειδικευμένο τομέα της οικονομίας, ο οποίος μπορεί να είναι ιδιαίτερα εκτεθειμένος σε μια πτωτική μεταστροφή των μακροοικονομικών συνθηκών ή ιδιαίτερων συνθηκών που επηρεάζουν την αγορά ακινήτων.

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

- α) τη γεωγραφική θέση και την εμπορικότητα του ακινήτου,
- β) τη γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο, και
- γ) τις τάσεις εμπορικής αναβάθμισης ή υποβάθμισης της συγκεκριμένης περιοχής του ακινήτου.

Για την έγκαιρη αντιμετώπιση του σχετικού κινδύνου ο Όμιλος φροντίζει να επιλέγει ακίνητα τα οποία τυγχάνουν εξαιρετικής γεωγραφικής θέσης και προβολής και σε περιοχές οι οποίες είναι αρκετά εμπορικές ώστε να μειώσει την έκθεσή του σε αυτόν τον κίνδυνο.

Επίσης ο Όμιλος διέπεται από θεσμικό πλαίσιο, όπως ορίζεται από τον Ν. 2778/1999, το οποίο συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή / και έγκαιρη αναγνώριση και αντιμετώπιση του σχετικού κινδύνου.

Σύμφωνα με τον Ν. 2778/1999, όπως ισχύει:

- α) τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου αποτιμώνται περιοδικά, καθώς και προ αποκτήσεων και μεταβιβάσεων, από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή,
- β) προβλέπεται η δυνατότητα επένδυσης σε ανάπτυξη και κατασκευή ακινήτων υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις και περιορισμούς,
- γ) απαγορεύεται η αξία κάθε ακινήτου να υπερβαίνει το 25% της αξίας του συνολικού χαρτοφυλακίου ακινήτων.

Σχετικά με τον κίνδυνο που προέρχεται από τη μείωση των μισθωμάτων, και προκειμένου να ελαχιστοποιηθεί ο κίνδυνος αρνητικής μεταβολής αυτών από σημαντικές μεταβολές του πληθωρισμού στο μέλλον, ο Όμιλος συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων, για την πλειοψηφία των μισθώσεων, συνδέονται με τον Δ.Τ.Κ. πλέον περιθωρίου, σε περίπτωση δε αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα. Επιπλέον σε ορισμένα εμπορικά μισθωτήρια συμβόλαια εμπεριέχεται και όρος μισθώματος βάσει ποσοστού επί των καθαρών πωλήσεων των μισθωτών του ακινήτου.

iii. Κίνδυνος επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου μπορεί να ορισθεί ως η απώλεια η οποία προέρχεται από αλλαγές στις χρηματοροές και την αξία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, ως αποτέλεσμα αλλαγών στα επίπεδα των επιτοκίων.

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και οι οποίες επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική του θέση καθώς και τις ταμειακές του ροές, λόγω των έντοκων στοιχείων του Ενεργητικού του, που αφορούν κυρίως διαθέσιμα και ισοδύναμα διαθέσιμα, καθώς επίσης και των δανειακών των υποχρεώσεων που περιλαμβάνονται στο Παθητικό του.

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

Εάν το επιτόκιο δανεισμού Euribor, που αποτελεί το μεταβλητό κόστος δανεισμού του Ομίλου και το οποίο την 31.12.2019 ήταν αρνητικό 0,4%, αυξηθεί κατά 100 μονάδες βάσης η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση - € 569 χιλ., ενώ αν μειωθεί κατά 100 μονάδες βάσης δεν θα υπάρξει επίδραση.

• Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος απορρέει από την αδυναμία μερικής ή ολικής εκπλήρωσης των υποχρεώσεων κάθε είδους αντισυμβαλλομένου έναντι του οποίου υπάρχει απαίτηση.

Δύο σημαντικές εκφάνσεις του πιστωτικού κινδύνου είναι ο κίνδυνος του αντισυμβαλλομένου και ο κίνδυνος συγκέντρωσης.

i. Κίνδυνος αντισυμβαλλομένου

Ο κίνδυνος αντισυμβαλλομένου αναφέρεται στην πιθανότητα ο αντισυμβαλλόμενος σε μία συναλλαγή να αθετήσει τη συμβατική του υποχρέωση πριν την οριστική τακτοποίηση των χρηματορρών που προκύπτουν από τη συναλλαγή.

Στην προκειμένη περίπτωση ο Όμιλος υπόκειται στον κίνδυνο της συνεργασίας με τυχόν αφερέγγυους μισθωτές, με συνέπεια τη δημιουργία επισφαλών/αβέβαιων εισπράξεων απαιτήσεων.

Έτσι λαμβάνονται μέτρα τόσο κατά την επιλογή των μισθωτών όσο και κατά τη σύναψη των συμβάσεων μίσθωσης. Ειδικότερα, η επιλογή των μισθωτών βασίζεται σε εκτενή αξιολόγησή τους, και σε στοιχεία που προκύπτουν από τη γενικότερη έρευνα του κλάδου δραστηριοποίησής τους.

Από την άλλη, ο Όμιλος μεριμνά, ώστε κατά τη μίσθωση να λαμβάνει από τον μισθωτή όσο το δυνατόν μεγαλύτερες οικονομικές εγγυήσεις που θα διασφαλίσουν σε ικανοποιητικό βαθμό το καλώς έχουν της μίσθωσης (χρηματική εγγύηση ή/και εγγυητικές επιστολές) και να συντάσσει τα μισθωτήρια συμβόλαια κατά τρόπο νομικό και ουσιαστικό προς όφελός του.

Η λήψη των αποφάσεων για τη σύναψη νέων μισθώσεων ή διαχείριση προβληματικών λαμβάνεται με βάση το ετήσιο μισθωτικό έσοδο του Ομίλου και την εξέταση του συνολικού προφίλ του μισθωτή, είτε σε επίπεδο CEO ή/και σε επίπεδο Επενδυτικής Επιτροπής ή/και σε επίπεδο Διοικητικού Συμβουλίου.

Ο Όμιλος έχει υιοθετήσει σύστημα πρόβλεψης επισφαλών απαιτήσεων εξετάζοντας εξατομικευμένα κάθε περίπτωση αλλά και βάση μοντέλου που βασίζεται στην ιστορικότητα δημιουργίας επισφαλειών την προηγούμενη τριετία.

ii. Κίνδυνος συγκέντρωσης

Με την έννοια του κινδύνου συγκέντρωσης, περιγράφεται η υψηλή εξάρτηση από έναν συγκεκριμένο πελάτη-μισθωτή που μπορεί να δημιουργήσει είτε σοβαρό πρόβλημα βιωσιμότητας του Ομίλου σε περίπτωση αφερεγγυότητάς του, είτε απαίτηση προνομιακής μεταχείρισης από την πλευρά του πελάτη.

Ο Όμιλος διαχρονικά, και λόγω της μετοχικής σχέσης της Εταιρείας με την Τράπεζα Πειραιώς, είχε σημαντικό ποσοστό των επενδυτικών του ακινήτων μισθωμένο στην Τράπεζα Πειραιώς. Το ποσοστό αυτό βαίνει μειούμενο λόγω της διεύρυνσης του χαρτοφυλακίου του Ομίλου με αποτέλεσμα να μειώνεται η εξάρτηση από τον ανωτέρω μισθωτή. Αξίζει να σημειωθεί πως η Τράπεζα Πειραιώς είναι μία από τις τέσσερις συστημικές τράπεζες με άριστο ιστορικό πληρωμών ενοικίων προς τον Όμιλο, επομένως ο κίνδυνος αθέτησης των σχετικών της υποχρεώσεων είναι ελάχιστος.

Για το 2019 το ποσοστό της Τράπεζας Πειραιώς επί των ετησιοποιημένων μισθωμάτων του Ομίλου ανήλθε σε 28%.

• Κίνδυνος ρευστότητας

Ένας από τους βασικούς κινδύνους που αντιμετωπίζει μια εταιρεία είναι ο κίνδυνος ρευστότητας που συνίσταται στην έλλειψη χρηματικών διαθεσίμων ώστε να καλύψει τις τρέχουσες υποχρεώσεις της.

Συνηθισμένη διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά διαθέσιμα και δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων. Η καλή διαχείριση των διαθεσίμων, η υγιής χρηματοοικονομική διάρθρωση και η προσεκτική επιλογή των επενδυτικών κινήσεων εξασφαλίζει έγκαιρα στον Όμιλο την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες του.

Ο Όμιλος έχει φροντίσει τόσο για την κατάλληλη διασπορά των διαθεσίμων του σε συστημικά και μη συστημικά τραπεζικά ιδρύματα εντός της Ελλάδας, καθώς και σε Τράπεζες εντός και εκτός Ευρωζώνης, όσο και για τη διατήρηση επαρκούς ρευστότητας.

Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση της Εταιρείας σε τακτά χρονικά διαστήματα.

2. Λειτουργικός κίνδυνος

Ο λειτουργικός κίνδυνος αποτελεί μία ευρεία κατηγορία κινδύνου η οποία περιλαμβάνει απώλειες σχετιζόμενες με απάτη, ζημία περιουσίας, αποτυχία συστημάτων, επιχειρηματικές πρακτικές, ζητήματα ανθρώπινου δυναμικού ή ανεπαρκών διαδικασιών ή ελέγχων.

Η Εταιρεία έχει οργανώσει ένα επαρκές σύστημα εσωτερικού ελέγχου το οποίο επιβλέπεται συνεχώς από την Επιτροπή Ελέγχου της και αξιολογείται ετησίως από το Δ.Σ. της, με τη συνδρομή της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, με κύριο σκοπό την πρόληψη των παραπάνω κινδύνων.

Η Εταιρεία διαθέτει λειτουργία Κανονιστικής Συμμόρφωσης, προκειμένου να παρακολουθεί συστηματικά τις εξελίξεις στη νομοθεσία και στο κανονιστικό πλαίσιο και να φροντίζει για τη συμμόρφωσή της με αυτές, περιορίζοντας τον σχετικό κίνδυνο.

Επιπλέον έχει αναπτύξει συνεργασία με τους απαιτούμενους εξωτερικούς συνεργάτες, κυρίως σε θέματα υποστήριξης των πληροφοριακών συστημάτων, προκειμένου να διαχειρίζεται τον σχετικό κίνδυνο με τον καλύτερο δυνατό τρόπο.

3. Κεφαλαιουχικός κίνδυνος

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

Ο κίνδυνος από υψηλή δανειακή επιβάρυνση μπορεί να οδηγήσει σε αδυναμία αποπληρωμής των δανειακών υποχρεώσεων (κεφαλαίου και τόκων), μη συμμόρφωση με τους όρους των δανείων και ενδεχομένη αδυναμία σύναψης νέων δανειακών συμβάσεων.

Για την αντιμετώπιση αυτού του κινδύνου, η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης παρακολουθείται βάσει συντελεστή μόχλευσης (gearing ratio) που αφορά τη σχέση του καθαρού δανεισμού προς τα απασχολούμενα κεφάλαια (σημείωση 4.3 των οικονομικών καταστάσεων) σε τακτά διαστήματα και σε κάθε περίπτωση πριν την απόφαση λήψης νέου δανείου.

Επίσης ο Όμιλος παρακολουθεί σε τακτική βάση όλους τους χρηματοοικονομικούς δείκτες των δανείων του, με τους οποίους είναι πλήρως συμμορφούμενος.

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

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

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

Ο Όμιλος ως εργοδότης έχει την υποχρέωση να τηρεί την αρχή της ισότητας στις εργασιακές σχέσεις σε όλες τις εκφάνσεις της, περιλαμβανομένης της ισότητας μεταξύ ανδρών και γυναικών. Ο Όμιλος, την 31.12.2019, απασχολούσε 16 εργαζομένους (31.12.2018: 15) διαφορετικών φύλων και ηλικιών και πάγια πολιτική του είναι η παροχή ίσων ευκαιριών στους εργαζομένους, ανεξαρτήτως φύλου, θρησκείας, μειονεκτικότητας ή και άλλων πτυχών.

Οι σχέσεις του Ομίλου με το προσωπικό του είναι άριστες και δεν παρουσιάζονται εργασιακά προβλήματα.

β) Σεβασμός των δικαιωμάτων των εργαζομένων και συνδικαλιστική ελευθερία

Ο Όμιλος σέβεται τα δικαιώματα των εργαζομένων και τηρεί την εργατική Νομοθεσία. Στην χρήση 2019, κανένα όργανο ελέγχου δεν καταλόγισε παραβάσεις της εργατικής Νομοθεσίας.

Στον Όμιλο δεν υπάρχει σωματείο των εργαζομένων.

γ) Υγιεινή και ασφάλεια στην εργασία

Η ασφάλεια στην εργασία για τους εργαζομένους αποτελεί κυρίαρχη προτεραιότητα και απαραίτητη προϋπόθεση στην λειτουργία του Ομίλου. Ο Όμιλος διατηρεί στο χώρο εργασίας υλικά (φάρμακα, επιδέσμους κ.λπ.) «πρώτων βοηθειών» και εκπαιδεύει συστηματικά τους εργαζομένους του σε θέματα πρώτων βοηθειών, πυρασφάλειας και σεισμού.

Ο Όμιλος διαθέτει τεχνικό ασφαλείας, σύμφωνα με την ισχύουσα Νομοθεσία.

δ) Συστήματα εκπαίδευσης, τρόπος προαγωγών κτλ

Οι διαδικασίες επιλογής και πρόσληψης προσωπικού, γίνονται με βάση τα απαιτούμενα για τη θέση προσόντα και χωρίς διακρίσεις. Ο Όμιλος εκπαιδεύει όλες τις κατηγορίες των εργαζομένων του, με εσωτερικά και εξωτερικά σεμινάρια.

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

ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΕΠΙΔΟΣΕΩΝ (ΜΧΔΕ)

Ο Όμιλος δίνει ιδιαίτερη έμφαση στην παροχή μη χρηματοοικονομικών πληροφοριών προς το επενδυτικό κοινό θεωρώντας αυτές τις πληροφορίες ιδιαίτερα χρήσιμες αναφορικά με την αξιολόγησή τους από κάθε τρίτο ενδιαφερόμενο.

Οι μη χρηματοοικονομικοί δείκτες Επίδοσεων στους οποίους δίνεται έμφαση είναι οι παρακάτω.

Δείκτες υγείας και ασφάλειας εργαζομένων

Η ασφάλεια και η υγεία των εργαζομένων αποτελεί σημείο ιδιαίτερου ενδιαφέροντος για τον Όμιλο.

Ο Όμιλος παρακολουθεί επίσης τους παρακάτω δείκτες υγείας και ασφάλειας των εργαζομένων:

- Δείκτης τραυματισμών στο χώρο εργασίας : 0%
- Δείκτης χαμένων ημερών εργασίας: 0% (για πόσες συνολικά ημέρες οι εργαζόμενοι ήταν απόντες λόγω ατυχήματος ή ασθένειας στους χώρους ή στις θέσεις εργασίας)

Δείκτες ασφάλειας γραφείων Ομίλου

Για την εξασφάλιση της φυσικής ασφάλειας τόσο των εργαζομένων όσο και των φυσικών αρχείων του Ομίλου τηρούνται όλες οι απαραίτητες προδιαγραφές ασφαλείας (συστήματα ασφαλείας, σύστημα πυρανίχνευσης και σχέδιο εκκένωσης των γραφείων).

Δείκτες Κοινωνικών και Ανθρώπινων Πόρων

Ο Όμιλος, την 31.12.2019, απασχολούσε 16 εργαζομένους εκ των οποίων 10 άνδρες και 6 γυναίκες.

Βασικός σκοπός του Ομίλου είναι να αναβαθμίσει τις δεξιότητες του προσωπικού του μέσω της διενέργειας επιμορφωτικών σεμιναρίων στους τομείς που κρίνεται πως χρειάζεται ενίσχυση των δεξιοτήτων των εργαζομένων.

Συγκεκριμένα, κατά τη διάρκεια του 2019 πέντε στελέχη του Ομίλου παρακολούθησαν τρία σεμινάρια βραχυχρόνιου χαρακτήρα ενώ ένα στέλεχος θα συμμετάσχει σε εξετάσεις επαγγελματικής πιστοποίησης.

Τέλος, στα πλαίσια της εταιρικής κοινωνικής ευθύνης και της προσφοράς προς το κοινωνικό σύνολο, ο Όμιλος προχώρησε εντός του 2019 στις ακόλουθες δράσεις :

- Δωρεάν διάθεση χώρων για διεξαγωγή δράσεων των παιδικών χωριών SOS, του Ειδικού Σχολείου Κομοτηνής και του 12ου Νηπιαγωγείου Κομοτηνής.
- Πολιτιστικές δράσεις με ελεύθερη συμμετοχή στο Εμπορικό κέντρο Κοσμοπόλεις.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Όλες οι συναλλαγές του Ομίλου με τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται στα πλαίσια των δραστηριοτήτων του.

Τα υπόλοιπα και οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη παρατίθενται παρακάτω:

	ΟΜΙΛΟΣ				
	31.12.2019		01.01.2019 - 31.12.2019		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΞΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	7.606.958	49.032.845	3.003.807	1.798.694	0
ΤΡ. ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	726.355	19.118.750	5.154	851.216	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Α.Ε.	0	23.385	0	785	1.905.000
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASES Α.Ε.	0	0	0	0	7.900.000
VARDE PARTNERS ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ	0	0	11.298	0	0
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. & ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	395.738	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	60.192	0	332.933	0
ΣΥΝΟΛΑ	8.333.314	68.235.172	3.020.258	3.379.365	9.805.000

	31.12.2018		01.01.2018 - 31.12.2018		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΞΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ
	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	1.572.784	13.511.965	2.202.611	364.345
ΤΡ. ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	700.035	19.718.750	0	600.991	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ ACT SERVICES Α.Ε.	0	0	0	9.677	0
OLYMPIC Α.Ε.	0	0	0	4.114	0
VARDE PARTNERS ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ	0	0	22.596	0	0
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. & ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	375.000	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	43.663	0	316.753	0
ΣΥΝΟΛΑ	2.272.819	33.274.378	2.225.207	1.670.881	1.300.000

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ				
	31.12.2019		01.01.2019 - 31.12.2019		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΞΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	7.537.559	49.032.845	2.262.194	1.798.694	0
ΤΡ. ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	726.355	19.118.750	5.154	851.216	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Α.Ε.	0	23.385	0	785	1.905.000
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASES Α.Ε.	0	0	0	0	7.900.000
VARDE PARTNERS ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ	0	0	11.298	0	0
ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε.	250.000	0	0	0	0
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. & ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	395.738	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	60.192	0	332.933	0
ΣΥΝΟΛΑ	8.513.914	68.235.172	2.278.646	3.379.365	9.805.000

	31.12.2018		01.01.2018 - 31.12.2018		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΞΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ
	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	1.572.784	13.511.965	2.202.611	364.345
ΤΡ. ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	700.035	19.718.750	0	600.991	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ ACT SERVICES Α.Ε.	0	0	0	9.677	0
OLYMPIC Α.Ε.	0	0	0	4.114	0
VARDE PARTNERS ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ	0	0	22.596	0	0
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. & ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	375.000	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	43.663	0	316.753	0
ΣΥΝΟΛΑ	2.272.819	33.274.378	2.225.207	1.670.881	1.300.000

Αναλυτικότερα:

- ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.: Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις, οι υποχρεώσεις αφορούν δάνεια για την αγορά ακινήτων, τα έσοδα αφορούν μισθώματα επενδυτικών ακινήτων και τόκους καταθέσεων ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους και έξοδα δανείων και παροχή διάφορων υπηρεσιών.
- ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.: Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις, οι υποχρεώσεις αφορούν δάνεια, τα έσοδα αφορούν τόκους καταθέσεων ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους και έξοδα δανείων.
- ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Α.Ε.: Οι υποχρεώσεις αφορούν δάνεια για την αγορά ακινήτων, τα έξοδα αφορούν τόκους και έξοδα δανείων και οι αγορές αφορούν αγορές επενδυτικών ακινήτων.
- ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASES Α.Ε.: Οι αγορές αφορούν αγορές επενδυτικών ακινήτων.
- VARDE PARTNERS ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ: Τα έσοδα αφορούν μισθώματα από υπεκμίσθωση γραφειακών χώρων.
- ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε.: Οι απαιτήσεις αφορούν ταμειακή διευκόλυνση.
- WRED LLC: Στο πλαίσιο του μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου (σημείωση 15) έχουν εκδοθεί ομολογίες συνολικής ονομαστικής αξίας € 3,0 εκατ., οι οποίες καλύφθηκαν στο σύνολό τους από την WRED LLC. Το ποσό αυτό εμφανίζεται στα Ίδια Κεφάλαια.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

A. Εταιρικά γεγονότα

1. Στις 22.02.2019 η Εταιρεία, κατόπιν της από 21.02.2019 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της, συνήψε με την Τράπεζα Πειραιώς "Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου" εμπραγμάτως εξασφαλισμένου μετά συμβάσεων καλύψεως, πρωτογενούς διαθέσεως και μεταβιβάσεων ομολογιών συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 26.000.000 σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και του Ν. 3156/2003. Το δάνειο έχει χρησιμοποιηθεί αφενός για την αποπληρωμή υφιστάμενου τραπεζικού δανεισμού και αφετέρου για τη χρηματοδότηση της υλοποίησης του επενδυτικού πλάνου της Εταιρείας.

2. Στις 05.04.2019 το Διοικητικό Συμβούλιο που εξελέγη από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 5ης Απριλίου 2019, συγκροτήθηκε σε σώμα αυθημερόν και καθόρισε τα εκτελεστικά και μη εκτελεστικά μέλη του ως εξής:

-Λάμπρος Παπαδόπουλος, Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος

-Τάσος Καζίνος, Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος

-Γεώργιος Τίγγης, Μη Εκτελεστικό Μέλος

-Anthony Clifford Iannazzo, Μη Εκτελεστικό Μέλος

-Hugo Manuel Gomes da Silva Moreira, Μη Εκτελεστικό Μέλος

-Γεώργιος Κορμάς, Μη Εκτελεστικό Μέλος

-Jeremy Greenhalgh, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

-Howard Prince-Wright, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Η θητεία του νέου Δ.Σ. είναι τετραετής και, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 85 παραγρ. 1 εδ. γ' του Ν. 4548/2018, παρατείνεται μέχρι τη λήξη της προθεσμίας εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη τακτική γενική συνέλευση και μέχρι τη λήψη της σχετικής απόφασης περί εκλογής Δ.Σ..

Περαιτέρω, το Διοικητικό Συμβούλιο εξέλεξε τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής και της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων ως ακολούθως:

Επενδυτική Επιτροπή

- Τάσος Καζίνος, Πρόεδρος

- Γεώργιος Τίγγης, Μέλος

- Hugo Moreira, Μέλος

Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

- Jeremy Greenhalgh, Πρόεδρος

- Γεώργιος Τίγγης, Μέλος

- Howard Prince-Wright, Μέλος

Η θητεία των ως άνω Επιτροπών είναι τετραετής.

3. Στις 05.04.2019 η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας εξέλεξε τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου της ως ακολούθως:

- Howard Prince - Wright, Πρόεδρος

- Γεώργιος Τίγγης, Μέλος

- Δημήτριος Γκούμας, Μέλος

Η θητεία της Επιτροπής Ελέγχου είναι τετραετής.

4. Στις 31.05.2019 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε την έναρξη διαδικασιών συγχώνευσης των κατά 100% θυγατρικών εταιρειών της με επωνυμίες «ΑΓΚ47 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», «ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», «ΜΑΝΤΕΚΟΛ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και «ΒΣ94 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (εφεξής οι «Θυγατρικές») με την Εταιρεία με ημερομηνία ισολογισμού μετασηματισμού την 31.05.2019. Η συγχώνευση θα γίνει σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 (ιδίως τα άρθρα 6 παρ. 2 και 35), σε συνδυασμό με τις διατάξεις των άρθρων 1 - 5 του Ν. 2166/1993, όπως ισχύουν, με απορρόφηση των Θυγατρικών, οι οποίες θα λυθούν χωρίς να ακολουθήσει εκκαθάρισή τους, από την Εταιρεία και ενοποίηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού των ανωτέρω ανώνυμων εταιρειών (Εταιρείας και Θυγατρικών). Η συγχώνευση έχει εγκριθεί από τα αρμόδια εταιρικά όργανα των συγχωνευόμενων εταιρειών και τελεί υπό την αίρεση της προβλεπόμενης από την ισχύουσα νομοθεσία έγκρισης των αρμόδιων προς τούτο αρχών.

5. Στις 28.06.2019 η Εταιρεία συνήψε Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου με την ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ERGASIAS A.E εμπραγματίως εξασφαλισμένου μετά συμβάσεων καλύψεως, πρωτογενούς διαθέσεως και μεταβιβάσεων ομολογιών συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 28.000.000, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και του Ν. 3156/2003. Το δάνειο θα χρησιμοποιηθεί αφενός για την αποπληρωμή υφιστάμενου τραπεζικού δανεισμού και αφετέρου για τη χρηματοδότηση της υλοποίησης του επενδυτικού πλάνου της Εταιρείας.

6. Στις 23.07.2019 η Εταιρεία αποπλήρωσε δάνειο ποσού € 6.500.000 που είχε συνάψει με την ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ERGASIAS A.E στις 19.04.2019, κάνοντας χρήση κεφαλαίων του από 28.06.2019 ομολογιακού δανείου που συνήψε με την ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ERGASIAS A.E..

7. Στις 07.08.2019 πιστοποιήθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, η οποία είχε αποφασισθεί κατά την από 09.05.2019 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της. Η αύξηση η οποία πραγματοποιήθηκε κατά την περίοδο 24.07.2019 έως και 06.08.2019, καλύφθηκε πλήρως με την άντληση του συνόλου των κεφαλαίων ποσού € 22.783.243.

8. Την 19.08.2019 δημοσιεύθηκε η υπ' αριθμόν 712/2019 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών με την οποία έγινε δεκτή η από 30.03.2018 αίτηση επικύρωσης συμφωνίας εξυγίανσης την οποία σύνιψε η εταιρεία PASAL DEVELOPMENT S.A με πιστωτές της σύμφωνα με τα άρθρα 99 και 106β του Ν. 3588/2007, ως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν, καθώς και οι πρόσθετες παρεμβάσεις των ALPHA BANK, ΕΘΝΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ, ARVEN S.A. και ΕΜΕΛ Α.Ε., και απερρίφθη η από 14.05.2018 (με ΓΑΚ 46127/2018) κύρια παρέμβαση της TRASTOR ΑΕΕΑΠ.

Ειδικότερα, σύμφωνα με το επικυρωμένο δια της ως άνω δικαστικής αποφάσεως σχέδιο εξυγίανσης, προβλέπεται ότι η PASAL DEVELOPMENT S.A. θα καταβάλει στην TRASTOR ΑΕΕΑΠ ποσοστό 5,2% της συνολικής απαίτησής της ύψους € 4.928.221, ήτοι το ποσό των € 255.000 σε πέντε ετήσιες δόσεις, € 51.000 εκάστης, πλέον επιτοκίου Euribor εξαμήνου +1%, αρχής γενομένης της πρώτης καταβολής σε ένα έτος από την έκδοση της ως άνω αποφάσεως, ενώ το υπόλοιπο της απαίτησης, αποσβένεται και διαγράφεται.

9. Στις 19.11.2019 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, σε συνέχεια της από 29.10.2019 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας αναφορικά με την έκδοση Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου (ΜΟΔ) ποσού έως € 41.084.115 σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 27 του ν. 4548/2018 και διάθεση του ΜΟΔ μέσω ιδιωτικής τοποθέτησης, αφού εξειδίκευσε τους επί μέρους όρους του ΜΟΔ, αποφάσισε την έκδοση του ΜΟΔ σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 ποσού έως € 41.084.115 σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους που περιλαμβάνονται στο πρόγραμμα ΜΟΔ και τη σύμβαση κάλυψης ΜΟΔ μετά των παραρτημάτων τους, που τέθηκαν υπόψη του Δ.Σ..

10. Στις 12.12.2019 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στο πλαίσιο της από 29.10.2019 εξουσιοδότησής του από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας εν μέρει με καταβολή μετρητών και εν μέρει με συμψηφισμό απαιτήσεως και δικαιώμα προτίμησης και προεγγραφής υπέρ των παλαιών μετόχων, για την άντληση κεφαλαίων μέχρι του ποσού των € 72.621.587,70 με την έκδοση μέχρι 80.690.653 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 0,50 και τιμή διάθεσης € 0,90 εκάστη.

11. Την 12.12.2019 η εταιρεία WRED LLC απέκτησε άμεσα 61.760.434 μετοχές της Εταιρείας και ισάριθμα δικαιώματα ψήφου που έπαψε να κατέχει η εταιρεία Wert Red S.à.r.l. Η WRED LLC υποκατέστησε πλήρως τον προηγούμενο μέτοχο Wert Red S.à.r.l., ως προς τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις αυτού που απορρέουν από το Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο (ΜΟΔ), την έκδοση του οποίου αποφάσισε η Εταιρεία με την από 29.10.2019 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης και, συνεπώς, προτίθεται να καλύψει πλήρως το σύνολο των ομολογιών, εκάστης σειράς και επιμέρους έκδοσης, που θα εκδοθούν στο πλαίσιο του ΜΟΔ.

B. Επενδύσεις

1. Στις 30.01.2019 η Εταιρεία απέκτησε εμπορικό κατάστημα επί της οδού Βουκουρεστίου 24, στο κέντρο της Αθήνας. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 6.000.000.

2. Στις 05.02.2019 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση του δεύτερου ορόφου επί της οδού Φιλλελλήνων & Όθωνος, στο κέντρο της Αθήνας, του οποίου είχε αναδειχθεί πλειοδότηρια στις 10.10.2018. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 682.500.

3. Στις 24.04.2019 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση κτηριακού συγκροτήματος γραφείων του οποίου είχε αναδειχθεί πλειοδότηρια στις 27.02.2019. Το αποκτηθέν κτηριακό συγκρότημα αναπτύσσεται σε δύο αυτοτελή κτήρια γραφείων με υπόγειες αποθήκες και θέσεις στάθμευσης και βρίσκεται στη συμβολή των οδών Γραβιάς 4 & Γρανικού, στον Παράδεισο Αμαρουσίου. Το τίμημα απόκτησης του ως άνω κτηριακού συγκροτήματος, ανήλθε σε € 12.000.000.

4. Στις 07.05.2019 η Εταιρεία, μετά και την πλήρωση των σχετικών αιρέσεων, ολοκλήρωσε την απόκτηση του 100% των μετοχών των κάτωθι τεσσάρων ανώνυμων εταιρειών με ιδιότητα κτήρια γραφείων. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών των τεσσάρων εταιρειών ανήλθε συνολικά σε € 16.309.924.

i) της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΑΓΚ47 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (η «ΑΓΚ 47 Α.Ε.») η οποία έχει στην ιδιοκτησία της ένα κτήριο γραφείων επί της οδού Αγ. Κωνσταντίνου 47, στο Δήμο Αμαρουσίου. Λαμβάνοντας υπόψη την αξία του ακινήτου και τα υπόλοιπα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού της ΑΓΚ 47 Α.Ε. κατά την ημερομηνία της συναλλαγής, το συνολικό κόστος της συμμετοχής ανήλθε σε € 3.029.764.

ii) της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (η «ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε.») η οποία έχει στην ιδιοκτησία της ένα κτήριο γραφείων επί της οδού Τ. Καβαλιεράτου 7, στο Δήμο Κηφισιάς. Λαμβάνοντας υπόψη την αξία του ακινήτου και τα υπόλοιπα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού της ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε. κατά την ημερομηνία της συναλλαγής, το συνολικό κόστος της συμμετοχής ανήλθε σε € 1.640.884.

iii) της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΜΑΝΤΕΚΟΛ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (η «ΜΑΝΤΕΚΟΛ Α.Ε.») η οποία έχει στην ιδιοκτησία της ένα κτήριο γραφείων στη συμβολή των οδών Κρήτης & Γραβιάς, στο Δήμο Ελληνικού-Αργυρούπολης. Λαμβάνοντας υπόψη την αξία του ακινήτου και τα υπόλοιπα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού της ΜΑΝΤΕΚΟΛ Α.Ε. κατά την ημερομηνία της συναλλαγής, το συνολικό κόστος της συμμετοχής ανήλθε σε € 452.281.

iv) της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΒΣ94 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (η «VS94 Α.Ε.») η οποία έχει στην ιδιοκτησία της ένα κτήριο γραφείων στη Λεωφ. Βασ. Σοφίας, στο Δήμο Αθηναίων. Λαμβάνοντας υπόψη την αξία του ακινήτου και τα υπόλοιπα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού της VS94 Α.Ε. κατά την ημερομηνία της συναλλαγής, το συνολικό κόστος της συμμετοχής ανήλθε σε € 11.186.995.

5. Στις 11.07.2019 η Εταιρεία απέκτησε κτήριο γραφείων επί των οδών Γραβιάς 3 & Γρανικού, στο Μαρούσι. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 4.450.000.

6. Στις 04.09.2019 η Εταιρεία ανακηρύχθηκε ως πλειοδότηρια σε πλειοδοτική διαδικασία για την απόκτηση κτηρίου γραφείων επί της οδού Πατρόκλου 6, στο Μαρούσι. Το συνολικό προσφερόμενο τίμημα ανήλθε σε € 2.911.363.

7. Στις 09.09.2019 η Εταιρεία απέκτησε κτήριο γραφείων επί των οδών Προποντίδος 2 & Αττικής Οδού, στα Βριλήσσια. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 5.750.000.

8. Στις 13.09.2019 η Εταιρεία απέκτησε αυτοτελές κτήριο μεικτής χρήσης επί της Λεωφόρου Βουλιαγμένης 23 & Τζαβέλλα 13, στη Γλυφάδα. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 1.750.000.

9. Στις 16.09.2019 η Εταιρεία απέκτησε εμπορική αποθήκη στην περιοχή «Μελίσσια», στον Ασπρόπυργο Αττικής. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 3.073.350.

10. Στις 19.09.2019 η Εταιρεία, στα πλαίσια διαδικασιών ειδικής διαχείρισης ανώνυμης εταιρείας, αναδείχθηκε πλειοδότηρια για την απόκτηση επαγγελματικής αποθήκης στη θέση «Μαγούλα» του Ασπρόπυργου Αττικής. Το τίμημα που προσέφερε η Εταιρεία ανήλθε σε € 1.100.000. Έναντι της απόκτησης, η οποία δεν είχε ολοκληρωθεί έως 31.12.2019, η Εταιρεία έχει καταθέσει εγγυητική επιστολή ύψους € 1.200.000.

11. Την 01.10.2019 η Εταιρεία απέκτησε δύο ακίνητα στο κέντρο της Γλυφάδας, επί των οδών Γρηγορίου Λαμπράκη & Αγγέλου Μεταξά. Συγκεκριμένα, το ένα ακίνητο αφορά εμπορικό κατάστημα, το οποίο αποτελείται από υπόγειο και ισόγειο χώρο με πατάρι. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 5.630.000. Το άλλο ακίνητο αφορά εμπορικό κατάστημα το οποίο αποτελείται από κατάστημα υπογείου και ισόγειου. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 1.905.000.

12. Στις 31.10.2019 η Εταιρεία, στα πλαίσια συμμετοχής της σε δημόσιο πλειοδοτικό διαγωνισμό, ο οποίος διοργανώθηκε από την Εθνική Leasing ΑΕ, προσέφερε το ποσό των € 25.000.000 για την απόκτηση αυτοτελούς πολυώροφου κτηρίου γραφείων επί της οδού Μιχαλακοπούλου 80, στην Αθήνα και ανακηρύχθηκε πλειοδότηρια. Έναντι της απόκτησης, η οποία δεν είχε ολοκληρωθεί έως 31.12.2019, η Εταιρεία έχει καταβάλει προκαταβολή ύψους € 2.500.000.

13. Στις 31.10.2019 η Εταιρεία απέκτησε οριζόντια ιδιοκτησία γραφείων 2ου ορόφου και υπόγειων θέσεων στάθμευσης επί της Λεωφόρου Κηφισίας 49, στο Μαρούσι. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 2.270.000.

14. Στις 13.11.2019 η Εταιρεία πώλησε ακίνητο ιδιοκτησίας της, για το οποίο είχε υπογράψει στις 21.05.2019 δεσμευτικό προσύμφωνο πώλησης, και συγκεκριμένα οριζόντια ιδιοκτησίας του 6ου ορόφου, καθώς και δεκαεπτά (17) θέσεων στάθμευσης υπογείου σε κτήριο γραφείων/καταστημάτων που βρίσκεται επί της οδού Θεοφάνους 4, στην Αθήνα, έναντι συνολικού τιμήματος € 2.650.000.

15. Στις 06.12.2019 η Εταιρεία απέκτησε εμπορικό κατάστημα επί της οδού Παναγίτσας 6, στην Κηφισιά. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 1.000.000.

16. Στις 19.12.2019 η Εταιρεία υπέγραψε δεσμευτικό προσύμφωνο για την αγορά επενδυτικού ακινήτου. Πρόκειται για αυτοτελές εξώροφο κτήριο γραφείων με υπόγειους βοηθητικούς χώρους. Το ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Αγίου Κωνσταντίνου 57, στο Μαρούσι. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου συμφωνήθηκε σε € 6.350.000. Έναντι της απόκτησης, η οποία δεν είχε ολοκληρωθεί έως 31.12.2019, η Εταιρεία έχει καταβάλει προκαταβολή ύψους € 1.000.000.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. Στις 12.02.2020 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση επενδυτικού ακινήτου για το οποίο είχε αναδειχθεί πλειοδότηρια από 19.09.2019. Το ακίνητο (επαγγελματική αποθήκη) βρίσκεται στη θέση «Μαγούλα», του Ασπρόπυργου Αττικής και το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 1.100.000.

2. Στις 03.03.2020 η Εταιρεία, στα πλαίσια συμμετοχής της σε δημόσιο πλειοδοτικό διαγωνισμό για την απόκτηση αυτοτελούς πολυώροφου κτηρίου γραφείων επί των οδών Μιχαλακοπούλου αρ. 184 και Ραψάνης, στην Αθήνα, ιδιοκτησίας της Πειραιώς Leasing Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε., προσέφερε το ποσό των € 17.100.000 και ανακηρύχθηκε πλειοδότηρια. Η ολοκλήρωση της υπογραφής του συμβολαίου απόκτησης του ως άνω ακινήτου τελεί υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2019 γεγονότα που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρεία για τα οποία χρειάζεται αναφορά.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ & ΔΙΑΚΑΝΟΝΙΣΜΟΙ ΠΟΥ ΔΕΝ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΣΤΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Δεν υπάρχουν συναλλαγές, πράξεις, συμβάσεις ή άλλοι διακανονισμοί της Εταιρείας, οι οποίοι δεν αναφέρονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 01.01-31.12.2019.

ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Η παρούσα επεξηγηματική έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, περιέχει πληροφορίες που απαιτούνται σύμφωνα με την παράγραφο 7 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 κατά την ημερομηνία αναφοράς της 31.12.2019.

1. Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε πενήντα τέσσερα εκατομμύρια πεντακόσιες ογδόντα τέσσερις χιλιάδες οκτακόσια πενήντα τρία ευρώ και πενήντα λεπτά (€ 54.584.853,50), διαιρούμενο σε εκατόν εννέα εκατομμύρια εκατόν εξήντα εννέα χιλιάδες επτακόσιες επτά (109.169.707) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας πενήντα λεπτών (€ 0,50) η καθεμία. Οι μετοχές της Εταιρείας είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

2. Περιορισμοί στη μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας

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

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

Κατά την 31.12.2019 οι παρακάτω μέτοχοι κατείχαν ποσοστό άνω του 5% του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρείας με δικαίωμα ψήφου:

WRED LLC (συμφερόντων VARDE Partners) με ποσοστό συμμετοχής: 56,57%

Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. με ποσοστό συμμετοχής: 39,41% (άμεσα 39,39% και έμμεσα 0,02%)

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

4. Μετοχές που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου

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

5. Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

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

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

Την 23.01.2017, η Τράπεζα Πειραιώς απέκτησε από τη Wert Red S.a.r.l. το δικαίωμα προαίρεσης για την αγορά 2.444.682 μετοχών εκδόσεως της Trastor Α.Ε.Ε.Α.Π. που αντιστοιχούν σε ποσοστό 3,0297% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εκδότριας. Η Τράπεζα Πειραιώς είχε τη δυνατότητα ασκήσεως του ως άνω δικαιώματος προαίρεσης αγοράς μετοχών οποτεδήποτε μέχρι την 23.01.2019, ημερομηνία η οποία παρήλθε χωρίς η Τράπεζα Πειραιώς να ασκήσει το εν λόγω δικαίωμα.

Εκτός της ανωτέρω, η Εταιρεία δηλώνει ότι δεν έχει λάβει γνώση οποιασδήποτε άλλης σχετικής συμφωνίας.

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

Σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 4548/2018, η εκλογή μελών του Διοικητικού Συμβουλίου σε αντικατάσταση μελών που παραιτήθηκαν, απέθαναν ή απώλεσαν την ιδιότητά τους, είναι δυνατή με την προϋπόθεση ότι η αναπλήρωση των παραπάνω μελών δεν είναι εφικτή από αναπληρωματικά μέλη, που έχουν τυχόν εκλεγεί από τη Γενική Συνέλευση. Η ανωτέρω εκλογή από το Διοικητικό Συμβούλιο γίνεται με απόφαση των απομενόντων μελών, εάν είναι τουλάχιστον τρία (3), και ισχύει για το υπόλοιπο της θητείας του μέλους που αντικαθίσταται. Περαιτέρω, σύμφωνα με το άρθρο 14 του καταστατικού της Εταιρείας, τα υπόλοιπα μέλη μπορούν να συνεχίσουν τη διαχείριση και την εκπροσώπηση της Εταιρείας και χωρίς την αντικατάσταση των ελλειπόντων μελών, με την προϋπόθεση ότι ο αριθμός αυτών υπερβαίνει το ήμισυ των μελών, όπως είχαν πριν από την επέλευση των ανωτέρω γεγονότων. Τα μέλη αυτά δεν επιτρέπεται να είναι λιγότερα των τριών (3). Σε κάθε περίπτωση, τα απομένοντα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, ανεξάρτητα από τον αριθμό τους, μπορούν να προβούν σε σύγκληση Γενικής Συνέλευσης με αποκλειστικό σκοπό την εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου.

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

Η από 29.10.2019 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε την παροχή εξουσιοδότησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο να αποφασίζει, με πλειοψηφία τουλάχιστον των 2/3 των μελών του, την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου (ΑΜΚ) σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 24 παρ. 1(β) του Ν. 4548/2018. Η εξουσιοδότηση ισχύει μέχρι την 31.01.2021 υπό τους ακόλουθους όρους:

- Το μέγιστο ποσό της ΑΜΚ που θα μπορεί να αποφασισθεί από το Δ.Σ. δε θα υπερβαίνει τα € 72.621.587,70 (συμπεριλαμβανομένων των υπέρ του άρτιο ποσών) με την έκδοση μέχρι 80.690.653 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας κάθε μετοχής € 0,50 και με τιμή διάθεσης € 0,90,
- Η ΑΜΚ θα μπορεί να γίνει με μετρητά, εισφορά σε είδος, συμψηφισμό απαιτήσεως ή συνδυασμό αυτών, κατά τη διακριτική ευχέρεια του Δ.Σ.,
- Θα παρέχονται δικαιώματα προτίμησης και προεγγραφής υπέρ των παλαιών μετόχων,

- Το Δ.Σ. θα εξειδικεύει και οριστικοποιεί τους λοιπούς όρους της ΑΜΚ, συμπεριλαμβανομένης της προθεσμίας καταβολής του ποσού της ΑΜΚ εντός των χρονικών ορίων του άρθρου 20 του Ν. 4548/2018, θα προβαίνει σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για την εισαγωγή των νέων μετοχών στο Χρηματιστήριο Αθηνών και, γενικά, σε κάθε ενέργεια προς το σκοπό της υλοποίησης της απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης και την ολοκλήρωση της ΑΜΚ.

Δεν υφίσταται εν ισχύ απόφαση της Γενικής Συνέλευσης για θέσπιση προγράμματος διάθεσης μετοχών στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και το προσωπικό, με τη μορφή δικαιώματος προαίρεσης αγοράς μετοχών, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 113 του Ν. 4548/2018.

Δεν υφίσταται εν ισχύ απόφαση της Γενικής Συνέλευσης για απόκτηση ιδίων μετοχών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 49 του Ν. 4548/2018.

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

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

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

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

ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

Η παρούσα δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης της Εταιρείας προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της περιέχει πληροφορίες αναφορικά με τα ζητήματα του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018, κατά την ημερομηνία αναφοράς της 31.12.2019.

A. ΚΩΔΙΚΑΣ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

Η Εταιρεία, με σκοπό την προώθηση της εταιρικής διακυβέρνησης, έχει θεσπίσει Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (εφεξής ο «Κώδικας»). Ο Κώδικας αποσκοπεί στην καταγραφή των πρακτικών βέλτιστης εταιρικής διακυβέρνησης που εφαρμόζει η Εταιρεία, τόσο αυτοβούλως όσο και κατ' επιταγή της εν ισχύ κείμενης νομοθεσίας. Κατά την κατάρτιση του λήφθηκαν υπόψη οι Αρχές Εταιρικής Διακυβέρνησης του ΟΟΣΑ και ο Ελληνικός Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης, όπως συντάχθηκε από τον ΣΕΒ τον Οκτώβριο 2013, καθώς και οι γενικώς παραδεδεγμένες αρχές εταιρικής διακυβέρνησης που εφαρμόζονται εντός των κρατών μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Ο Κώδικας τέθηκε σε ισχύ με την από 12.04.2018 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας και τροποποιήθηκε με την από 12.12.2019 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας, εναρμονίζεται δε πλήρως με τον ισχύοντα Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της (εφεξής «Ε.Κ.Λ.»).

Ο Κώδικας είναι διαθέσιμος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <http://www.trastor.gr>.

B. ΠΡΑΚΤΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΤΩΝ ΠΡΟΒΛΕΨΕΩΝ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ

Η Εταιρεία δεν εφαρμόζει πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης επιπλέον των απαιτήσεων της κείμενης νομοθεσίας.

Γ. ΣΥΣΤΗΜΑ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

1. Κύρια χαρακτηριστικά του συστήματος εσωτερικού ελέγχου

Ως Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου ορίζεται το σύνολο των διαδικασιών που τίθενται σε εφαρμογή από το Δ.Σ., τη Διοίκηση και το υπόλοιπο προσωπικό και αποσκοπεί στη διασφάλιση της αποτελεσματικότητας και της αποδοτικότητας των εταιρικών εργασιών, την αξιοπιστία της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και τη συμμόρφωση με τους εφαρμοστέους νόμους και κανονισμούς. Το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου ορίζεται με ευθύνη του Δ.Σ. και εποπτεύεται από την Επιτροπή Ελέγχου.

Στο παραπάνω πλαίσιο, το Δ.Σ. :

- Παρακολουθεί την εφαρμογή της εταιρικής στρατηγικής καθώς και της συνολικής στρατηγικής του Ομίλου και την επανεξετάζει τακτικά.
- Ανασκοπεί τακτικά τους κύριους κινδύνους που αντιμετωπίζει η επιχείρηση και την αποτελεσματικότητα του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, όσον αφορά στη διαχείριση των εν λόγω κινδύνων.
- Αναπτύσσει μέσω της Επιτροπής Ελέγχου άμεση και τακτική επαφή με τους εξωτερικούς και εσωτερικούς ελεγκτές, προκειμένου να λαμβάνει τακτική ενημέρωση από τους τελευταίους σε σχέση με την ορθή λειτουργία του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου.
- Συστήνει Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, κατά τις απαιτήσεις της ελληνικής νομοθεσίας, που λειτουργεί σύμφωνα με γραπτό κανονισμό λειτουργίας.
- Προβαίνει σε ετήσια αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου.

Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου υποβοηθά στο έργο της αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και των θυγατρικών της, υιοθετώντας πρακτικές συστηματικής και επαγγελματικής προσέγγισης στην αξιολόγηση και βελτίωση της αποτελεσματικότητας των διαδικασιών Διαχείρισης Κινδύνων, συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και εταιρικής διακυβέρνησης. Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου ελέγχει την πιστή εφαρμογή της νομοθεσίας και την τήρηση του καταστατικού της Εταιρείας και των θυγατρικών της καθώς και του συνόλου των πολιτικών και διαδικασιών που εφαρμόζονται στον Όμιλο και κατά την διάρκεια των ελέγχων υποβάλλει προτάσεις που στοχεύουν στη συνεχή βελτίωση του συστήματος εσωτερικού ελέγχου με στόχο την ενίσχυση της διαφάνειας.

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

Οι διαδικασίες και οι πολιτικές σχετικές με τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, παρακολουθούνται, ως προς τη διαχείριση κινδύνων που δύνανται να ανακύψουν κατά τη σύνταξη τους, από τον υπεύθυνο Διαχείρισης Κινδύνων και τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, σύμφωνα με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν τεθεί από το Δ.Σ.. Οι κανόνες αυτοί, μεταξύ άλλων, στοχεύουν στον έλεγχο και την ορθή καταγραφή των εσόδων και δαπανών καθώς και την παρακολούθηση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Εταιρείας σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., και την εταιρική και φορολογική νομοθεσία, έτσι ώστε να διασφαλίζεται η ορθή αποτύπωση της οικονομικής θέσης και των επιδόσεών της μέσω των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

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

- Η εφαρμογή συγκεκριμένων λογιστικών αρχών και παραδοχών και η διαδικασία παρακολούθησης της τήρησής τους από ανεξάρτητους ελεγκτές και εκτιμητές.
- Η σύνταξη προϋπολογισμών και η παρακολούθηση της υλοποίησης τόσο των εσόδων όσο και των εξόδων μέσω αναφορών προς το Δ.Σ..
- Η τήρηση των βιβλίων της Εταιρείας σε αξιόπιστο μηχανογραφικό σύστημα με την παράλληλη εφαρμογή κανόνων ασφαλείας και περιορισμού πρόσβασης σε αυτά.
- Η έγκριση των εσόδων και δαπανών, η παρακολούθηση της τήρησης των όρων που αφορούν τις σχετικές συμβάσεις και η έγκριση των παραστατικών και πληρωμών.
- Η παρακολούθηση και αναφορά των συναλλαγών, απαιτήσεων και υποχρεώσεων με συνδεδεμένα μέρη.

Δ. ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

1. Λειτουργία Γενικής Συνέλευσης

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων είναι το ανώτατο όργανο της Εταιρείας, δικαιούται να αποφασίζει για κάθε εταιρική υπόθεση και οι νόμιμες αποφάσεις της δεσμεύουν όλους τους μετόχους, συγκαλείται από το Διοικητικό Συμβούλιο και συνέρχεται τακτικά σε τόπο και χρόνο που ορίζεται από αυτό.

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

Η Γενική Συνέλευση συνεδριάζει και βρίσκεται σε απαρτία εφόσον παρίσταται και εκπροσωπείται το 1/5 του μετοχικού κεφαλαίου εκτός από τις περιπτώσεις που, σύμφωνα με το άρθρο 130 του Ν. 4548/2018, προβλέπεται αυξημένη απαρτία 1/2 του μετοχικού κεφαλαίου.

Οι μέτοχοι που συμμετέχουν στην Γενική Συνέλευση και έχουν δικαίωμα ψήφου εκλέγουν Πρόεδρο και γραμματέα. Ακολούθως συζητούνται τα θέματα ημερήσιας διάταξης και λαμβάνονται αποφάσεις επί των θεμάτων αυτών με απόλυτη πλειοψηφία, εκτός αν πρόκειται για θέματα για τα οποία απαιτείται αυξημένη απαρτία οπότε οι αποφάσεις λαμβάνονται με πλειοψηφία των 2/3 των ψήφων που εκπροσωπούνται στη Γενική Συνέλευση. Για τα θέματα που συζητούνται και αποφασίζονται τηρούνται πρακτικά που υπογράφονται από τον Πρόεδρο και το γραμματέα της συνέλευσης και δημοσιοποιούνται σύμφωνα με τις διατάξεις περί ρυθμιζόμενων πληροφοριών.

Η Γενική Συνέλευση είναι μόνη αρμόδια να αποφασίζει για τα θέματα που αναφέρονται στο άρθρο 117 παρ. 1 του Ν. 4548/2018 καθώς και κάθε άλλο θέμα που προβλέπεται σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία και ιδίως την εκλογή ανεξάρτητου εκτιμητή προς αποτίμηση της αξίας των επενδύσεων της Εταιρείας, σύμφωνα με την παράγραφο 7 του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999, όπως αυτός ισχύει.

2. Δικαιώματα μετόχων

Τα δικαιώματα των μετόχων της Εταιρείας, που πηγάζουν από τη μετοχή της είναι ανάλογα με το ποσοστό του κεφαλαίου, στο οποίο αντιστοιχεί η καταβεβλημένη αξία της μετοχής. Κάθε μετοχή παρέχει όλα τα δικαιώματα που προβλέπει ο Ν. 4548/2018 και το καταστατικό της Εταιρείας, το οποίο δεν περιέχει αυστηρότερες διατάξεις από αυτές που προβλέπει ο Ν. 4548/2018, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει. Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις που απορρέουν από κάθε μετοχή ακολουθούν αυτήν σε οποιονδήποτε καθολικό ή ειδικό διάδοχο του μετόχου.

Το καταστατικό της Εταιρείας δεν περιέχει ειδικά δικαιώματα ελέγχου ή προνόμια υπέρ συγκεκριμένων μετόχων ούτε περιορισμούς κατά συγκεκριμένων μετόχων.

Η Εταιρεία έχει εκδώσει μόνο κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές. Σημειώνεται ότι η απόκτηση κάθε μετοχής της Εταιρείας συνεπάγεται αυτοδικαίως την αποδοχή από τον κύριο αυτής του καταστατικού της Εταιρείας και των νομίμων αποφάσεων της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων και του Διοικητικού Συμβουλίου.

α) Δικαίωμα μερίσματος από τα ετήσια κέρδη της Εταιρείας.

Οι μέτοχοι συμμετέχουν στα κέρδη της Εταιρείας σύμφωνα με το Ν. 4548/2018, το Ν. 2778/1999 και τις διατάξεις του καταστατικού της. Ποσοστό 50% των ετήσιων καθαρών προς διανομή κερδών της (μετά την αφαίρεση του τακτικού αποθεματικού) διανέμεται υποχρεωτικά στους μετόχους ως μερίσμα, ενώ η χορήγηση πρόσθετου μερίσματος αποφασίζεται από τη Γενική Συνέλευση.

Δικαιούχοι του μερίσματος είναι οι εγγεγραμμένοι στα αρχεία του Σ.Α.Τ. κατά την ημερομηνία προσδιορισμού των δικαιούχων μερίσματος (record date) όπως αυτή θα προσδιορίζεται από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων. Το μερίσμα καταβάλλεται στο μέτοχο εντός δύο (2) μηνών από την ημερομηνία της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης που ενέκρινε τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις.

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

Οι μέτοχοι έχουν δικαίωμα προτίμησης σε κάθε μελλοντική αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, ανάλογα με τη συμμετοχή τους στο υφιστάμενο μετοχικό κεφάλαιο, όπως ορίζεται στο άρθρο 26 του Ν.4548/2018.

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

Δέκα (10) ημέρες πριν από την Τακτική Γενική Συνέλευση, η Εταιρεία θέτει στη διάθεση των μετόχων της τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της, καθώς και τις σχετικές εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και των ελεγκτών της Εταιρείας (άρθρο 123 παρ. 1 του Ν. 4548/2018). Η εν λόγω υποχρέωση εκπληρώνεται με την ανάρτηση των σχετικών στοιχείων στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (άρθρο 123 παρ. 2 του Ν. 4548/2018).

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

Οι μέτοχοι ασκούν τα σχετικά με τη διοίκηση της Εταιρείας δικαιώματά τους μόνο με τη συμμετοχή τους στη Γενική Συνέλευση. Κάθε μετοχή παρέχει δικαίωμα μιας ψήφου στη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας.

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

ζ) Δικαιώματα μειοψηφίας.

Οι μέτοχοι μειοψηφίας έχουν τα δικαιώματα που προβλέπονται από τις διατάξεις του Ν. 4548/2018. Το καταστατικό της Εταιρείας δεν περιέχει ειδικότερες διατάξεις αναφορικά με τα δικαιώματα μειοψηφίας, όπως αυτά καθορίζονται από τις διατάξεις του Ν. 4548/2018.

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

1. Διοικητικό Συμβούλιο

Η Εταιρεία διοικείται από Διοικητικό Συμβούλιο (εφεξής «Δ.Σ.»), αποτελούμενο από πέντε (5) έως δεκαπέντε (15) μέλη, τα οποία εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση, καθορίζοντας και τον χρόνο της θητείας τους. Μέλος του Δ.Σ. μπορεί να εκλεγεί και νομικό πρόσωπο. Τα μέλη του Δ.Σ. εκλέγονται από τους μετόχους με μέγιστη θητεία τεσσάρων (4) χρόνων, χωρίς όμως να αποκλείεται η επανεκλογή τους. Το Δ.Σ. αποτελείται από εκτελεστικά και μη εκτελεστικά μέλη. Η ιδιότητα των μελών του Δ.Σ. ως εκτελεστικών ή μη ορίζεται από το Δ.Σ.. Σύμφωνα με το νόμο, ο αριθμός των μη εκτελεστικών μελών του Δ.Σ. θα πρέπει να αντιπροσωπεύει τουλάχιστον το ένα τρίτο (1/3) του συνολικού αριθμού των μελών του. Αν προκύψει κλάσμα, στρογγυλοποιείται στον επόμενο ακέραιο αριθμό. Μεταξύ των μη εκτελεστικών μελών περιλαμβάνονται τουλάχιστον δύο (2) ανεξάρτητα μέλη τα οποία ορίζονται από τη Γενική Συνέλευση, συμπεριλαμβανομένων δύο τουλάχιστον ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών, που πληρούν τις προϋποθέσεις περί ανεξαρτησίας της ισχύουσας νομοθεσίας.

Το Δ.Σ. είναι αρμόδιο να αποφασίζει για κάθε πράξη που αφορά στη διοίκηση της Εταιρείας, τη διαχείριση των περιουσιακών της στοιχείων και την πραγμάτωση του σκοπού της, εντός των ορίων του νόμου και εξαιρουμένων των θεμάτων επί των οποίων, σύμφωνα με το νόμο, αποφασίζει η Γενική Συνέλευση των μετόχων. Το Δ.Σ. θα πρέπει να ασκεί αποτελεσματικά τον ρόλο του και να διευθύνει τις εταιρικές υποθέσεις προς όφελος της Εταιρείας και όλων των μετόχων, διασφαλίζοντας ότι η Διοίκηση ακολουθεί την εταιρική στρατηγική. Θα πρέπει ακόμα να διασφαλίζει τη δίκαιη και ίση μεταχείριση όλων των μετόχων που βρίσκονται στην ίδια θέση.

Ο ρόλος και οι αρμοδιότητες του Δ.Σ. προσδιορίζονται και τεκμηριώνονται με σαφήνεια στο καταστατικό της Εταιρείας, στον Ε.Κ.Λ. καθώς και σε τυχόν άλλα έγγραφα της Εταιρείας που προβλέπουν σχετικά.

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

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

Οι συνεδριάσεις πραγματοποιούνται στην έδρα της Εταιρείας και ο Πρόεδρος του Δ.Σ. καθορίζει τα θέματα ημερήσιας διάταξης της κάθε συνεδρίασης. Το Δ.Σ. μπορεί να συνεδριάζει και με τηλεδιάσκεψη. Εντός του 2019 το Δ.Σ. συνεδρίασε 19 φορές και έλαβε επιπλέον 19 αποφάσεις χωρίς να λάβει χώρα συνεδρίαση (σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 94 παρ. 1 του Ν. 4548/2018).

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

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

Η σημερινή σύνθεση του Δ.Σ. της Εταιρείας, το οποίο εξελέγη από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 05.04.2019 και συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή του της 05.04.2019, είναι:

- Λάμπρος Παπαδόπουλος, Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος
- Τάσος Καζίνος, Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος
- Γεώργιος Τίγγης, Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Anthony Clifford Iannazzo, Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Hugo Manuel Gomes da Silva Moreira, Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Γεώργιος Κορμάς, Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Jeremy Greenhalgh, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Howard Prince-Wright, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Τα βιογραφικά των μελών του Δ.Σ. είναι αναρτημένα στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <http://www.trastor.gr>

2. Επιτροπή Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου αποτελεί είτε ανεξάρτητη επιτροπή, δηλαδή ξεχωριστή επιτροπή ανεξάρτητη από οποιοδήποτε όργανο της Εταιρείας, είτε επιτροπή του Δ.Σ., δηλαδή επιτροπή που αποτελείται αποκλειστικά από μέλη του Δ.Σ. και συγκροτείται με σκοπό την υποβοήθησή του για την εκπλήρωση της εποπτικής του ευθύνης όσον αφορά τη διαδικασία οικονομικής πληροφόρησης και ενημέρωσης, τη συμμόρφωση της Εταιρείας με το νομικό και κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας, τη διαδικασία του συστήματος ελέγχου και την άσκηση της εποπτείας επί της ελεγκτικής λειτουργίας και της διαχείρισης κινδύνων, την παρακολούθηση του υποχρεωτικού ελέγχου των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας, την αξιολόγηση της συμπληρωματικής έκθεσης ελέγχου του άρθρου 11 του Κανονισμού 537/2014, την επιλογή ορκωτών ελεγκτών λογιστών ή ελεγκτικών εταιρειών σύμφωνα με το άρθρο 16 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014 και την επισκόπηση και παρακολούθηση της ανεξαρτησίας των ορκωτών ελεγκτών λογιστών ή των ελεγκτικών εταιρειών σύμφωνα με τα άρθρα 21, 22, 23, 26 και 27, καθώς και το άρθρο 6 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014 και ιδίως την καταλληλότητα της παροχής μη ελεγκτικών υπηρεσιών στην ελεγχόμενη οντότητα σύμφωνα με το άρθρο 5 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

Τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου ορίζονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας. Η Επιτροπή αποτελείται από τουλάχιστον τρία (3) ανεξάρτητα στην πλειοψηφία τους μέλη και εφόσον συμμετέχουν σε αυτήν μέλη του Δ.Σ. αυτά είναι υποχρεωτικώς μη εκτελεστικά. Ο Πρόεδρος της Επιτροπής πρέπει να είναι ένα από τα ανεξάρτητα μέλη της και ορίζεται από τη Γενική Συνέλευση ή από τα μέλη της Επιτροπής. Τα μέλη της Επιτροπής, στο βαθμό που εξακολουθούν να πληρούν τα κριτήρια διορισμού / εκλογής, είναι επανεκλέξιμα. Τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου στο σύνολό τους διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία και τουλάχιστον ένα μέλος της Επιτροπής Ελέγχου διαθέτει επαρκή γνώση στην ελεγκτική και λογιστική.

Η Επιτροπή συνεδριάζει τέσσερις (4), τουλάχιστον, φορές το χρόνο. Επιπρόσθετες συνεδριάσεις είναι πιθανό να διεξαχθούν, εάν αυτό κριθεί απαραίτητο. Η Επιτροπή δύναται αντί συνεδρίασης να υιοθετήσει γραπτή απόφαση, δίχως να λάβει χώρα συνεδρίαση της υπό την προϋπόθεση ότι η απόφαση υπογράφεται από όλα τα μέλη της. Εντός του 2019 η Επιτροπή Ελέγχου συνεδρίασε 7 φορές και έλαβε επιπλέον 8 αποφάσεις χωρίς να λάβει χώρα συνεδρίαση.

Τα καθήκοντα και οι αρμοδιότητες της Επιτροπής Ελέγχου ορίζονται αναλυτικά στον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής. Ειδικότερα, μεταξύ άλλων, η Επιτροπή:

- Επιβλέπει και αξιολογεί τις διαδικασίες κατάρτισης των ετήσιων και περιοδικών οικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τα λογιστικά πρότυπα, πριν υποβληθούν στο Δ.Σ. προς έγκριση, προκειμένου να διαπιστώσει την ακρίβεια και την πληρότητα της πληροφόρησης που περιέχουν και αξιολογεί τις δηλώσεις / θέματα που εντοπίζονται στην έκθεση των ελεγκτών και στην επιπρόσθετη έκθεση των ελεγκτών προς την Επιτροπή.

- Εισηγείται τον ελεγκτή ή το ελεγκτικό γραφείο στο Δ.Σ. προκειμένου αυτό να υποβάλει την σχετική πρότασή του στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Επίσης, αξιολογεί την αποτελεσματικότητα των εξωτερικών ελεγκτών και, όποτε το κρίνει σκόπιμο, υποβάλλει πρόταση στο Δ.Σ. για την αντικατάσταση ή την εναλλαγή τους μετά το πέρας κάθε εταιρικής χρήσεως ή οποτεδήποτε εφόσον υπάρχει σπουδαίος λόγος, σύμφωνα με τις διαδικασίες της Εταιρείας και την ισχύουσα νομοθεσία.

- Διασφαλίζει την ανεξαρτησία των εξωτερικών ελεγκτών της Εταιρείας και ελέγχει την παροχή των επιτρεπόμενων, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, μη ελεγκτικών υπηρεσιών στην Εταιρεία από τους ελεγκτές, λαμβάνοντας υπόψη τη φύση των παρεχόμενων υπηρεσιών, τις απειλές για την ανεξαρτησία τους και τις διασφαλίσεις που εφαρμόζονται.

- Συνδράμει στο έργο του Δ.Σ. με σκοπό την αποτελεσματικότερη εποπτεία του για θέματα που αφορούν στο Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και τη διασφάλιση του ότι η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου διαθέτει τις κατάλληλες δεξιότητες και της παρέχονται οι δυνατότητες προκειμένου να ελέγχει και να αξιολογεί την αποτελεσματικότητα του πλαισίου εσωτερικού ελέγχου.

Η σύνθεση της Επιτροπής Ελέγχου, η οποία έχει ορισθεί από τη Γ.Σ. των Μετόχων της 05.04.2019, είναι η ακόλουθη:

- Howard Prince - Wright, Πρόεδρος

- Γεώργιος Τίγγης, Μέλος

- Δημήτριος Γκούμας, Μέλος

3. Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων αποτελείται από τρία (3) έως (4) μέλη, τα οποία είναι αποκλειστικά μη εκτελεστικά και στην πλειονότητά τους ανεξάρτητα. Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων διορίζεται από το Δ.Σ. της Εταιρείας ή από τα μέλη της Επιτροπής και πρέπει να έχει την ιδιότητα ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους.

Σκοπός της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων είναι να συνδράμει το Δ.Σ. κατά την εκπλήρωση των καθηκόντων του σχετικά με την εξέταση της επάρκειας και αποδοτικότητας των μελών και της σύνθεσης του Δ.Σ. και των Επιτροπών του, τον διορισμό ή την παύση Διευθυντικών και άλλων Στελεχών της Εταιρείας, τον καθορισμό των αποδοχών τους, καθώς και τη διαμόρφωση, τον έλεγχο εφαρμογής και την περιοδική αναθεώρηση της Πολιτικής Αποδοχών της Εταιρείας ώστε να βρίσκεται πάντοτε σε συμμόρφωση με την ισχύουσα νομοθεσία.

Εντός του 2019 η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων συνεδρίασε και έλαβε αποφάσεις άνευ συνεδριάσεων συνολικά 7 φορές.

Με την από 05.04.2019 απόφαση του Δ.Σ. η σύνθεση της σημερινής Επιτροπής είναι τριμελής και αποτελείται από τους:

- Jeremy Greenhalgh, Πρόεδρος

- Γεώργιος Τίγγης, Μέλος

- Howard Prince-Wright, Μέλος

4. Επενδυτική Επιτροπή

Η Επενδυτική Επιτροπή είναι αρμόδια για την υποβολή εισηγήσεων προς το Δ.Σ. ή και τη λήψη αποφάσεων, εφόσον αυτό εμπίπτει στις αρμοδιότητές της, σύμφωνα με το εκάστοτε ισχύον Εταιρικό Πλαίσιο Λήψης Αποφάσεων για την υλοποίηση νέων και τη ρευστοποίηση υφιστάμενων επενδύσεων της Εταιρείας, τη σύναψη νέων και τροποποίηση υφιστάμενων μισθώσεων, τη διαχείριση των διαθεσίμων της Εταιρείας καθώς και άλλων σχετικών δραστηριοτήτων.

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελείται από τρία (3) έως πέντε (5) μέλη, που ορίζονται από το Δ.Σ., τα οποία θα πρέπει να διαθέτουν σημαντική σχετική επαγγελματική εμπειρία, ένα εκ των οποίων είναι απαραίτητως ο Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρείας ο οποίος ορίζεται και Πρόεδρος αυτής. Η θητεία των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής ορίζεται σε τέσσερα (4) έτη και δύναται να ανανεωθεί με απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας.

Εντός του 2019 η Επενδυτική Επιτροπή συνεδρίασε και έλαβε αποφάσεις άνευ συνεδριάσεων συνολικά 20 φορές.

Με την από 05.04.2019 απόφαση του Δ.Σ. η σύνθεση της σημερινής Επιτροπής είναι τριμελής και αποτελείται από τους:

- Τάσος Καζίνος, Πρόεδρος
- Γεώργιος Τίγγης, Μέλος
- Hugo Manuel Gomes da Silva Moreira, Μέλος

ΣΤ. ΠΡΑΚΤΙΚΕΣ ΠΟΛΥΜΟΡΦΙΑΣ

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

Αθήνα, 06 Μαρτίου 2020

ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΛΑΜΠΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2019, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λυτές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ και των θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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

Σημαντικό θέμα ελέγχου

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

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

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

Σημαντικό θέμα ελέγχου	Πώς αντιμετωπίστηκε κατά τον έλεγχο μας το σημαντικό θέμα ελέγχου
Αποτίμηση Επενδύσεων σε Ακίνητα (σε εταιρική και ενοποιημένη βάση)	
<p>Όπως περιγράφεται στη σημείωση 2.8 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, ο Όμιλος αποτιμά τις Επενδύσεις σε Ακίνητα αρχικά στο κόστος τους και στη συνέχεια σε εύλογη αξία.</p> <p>Στην Εταιρική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2019 η Εταιρεία εμφανίζει Επενδύσεις σε Ακίνητα ύψους €168,1 εκ.. Στην αντίστοιχη Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2019 ο Όμιλος εμφανίζει Επενδύσεις σε Ακίνητα ύψους €200,7 εκ..</p> <p>Η Διοίκηση της Εταιρείας χρησιμοποιεί σημαντικές παραδοχές και εκτιμήσεις για την αποτίμηση των Επενδύσεων σε Ακίνητα. Για τη διενέργεια των παραδοχών και εκτιμήσεων αυτών η Διοίκηση της Εταιρείας χρησιμοποιεί ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή ο οποίος προέβη στον υπολογισμό της εύλογης αξίας των Επενδύσεων σε Ακίνητα της 31ης Δεκεμβρίου 2019.</p> <p>Οι σημαντικότερες παραδοχές και εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν αφορούν, μεταξύ άλλων τα εξής:</p> <ul style="list-style-type: none"> • παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις • εκτιμήσεις για τα κενά μίσθια • εκτιμήσεις για το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ρών • εκτιμήσεις για τον συντελεστή κεφαλαιοποίησης για τα υπό εκτίμηση ακίνητα • συντελεστή απόδοσης στη λήξη • παραδοχές σχετικά με τον συντελεστή βαρύτητας στην αποτίμηση μεταξύ της μεθόδου προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών και της μεθόδου συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων ή συντελεστή κεφαλαιοποίησης <p>Δεδομένης της υποκειμενικής φύσης των βασικών παραδοχών και εκτιμήσεων που χρησιμοποιούνται από τη Διοίκηση και της σημαντικότητας του κονδυλίου των Επενδύσεων σε Ακίνητα στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, αξιολογήσαμε την αποτίμηση των Επενδύσεων σε Ακίνητα στην εύλογη αξία ως σημαντικό θέμα ελέγχου.</p> <p>Οι γνωστοποιήσεις της Εταιρείας και του Ομίλου σχετικά με τη λογιστική τους πολιτική, καθώς και τις παραδοχές και εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας των Επενδύσεων σε Ακίνητα, περιλαμβάνονται στις σημειώσεις 2.8, 3.1 και 9 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.</p>	<p>Οι ελεγκτικές διαδικασίες που πραγματοποιήσαμε, μεταξύ άλλων, έχουν ως εξής:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Καταγράψαμε τη διαδικασία, την πολιτική και τη μεθοδολογία που χρησιμοποιεί η Διοίκηση για την αποτίμηση των Επενδύσεων σε Ακίνητα και στο πλαίσιο αυτό πραγματοποιήσαμε διαδικασίες προς επιβεβαίωση των ανωτέρω. • Εξετάσαμε σε δειγματοληπτική βάση κατά πόσο τα στοιχεία των Επενδύσεων σε Ακίνητα που εμφανίζονται στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις συμφωνούν με τα αντίστοιχα στοιχεία που εμφανίζονται στο μητρώο παγίων, στην τελευταία υποβληθείσα Βεβαίωση Δήλωσης Περιουσιακής Κατάστασης (Ε9) της Εταιρείας και των θυγατρικών της ή/και με τα αντίστοιχα συμβόλαια κτήσης των ακινήτων. • Εξετάσαμε κατά πόσο οι εύλογες αξίες των ακινήτων όπως εμφανίζονται στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις προκύπτουν από τις Εκθέσεις Αποτίμησης Εύλογης Αξίας του ανεξάρτητου εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2019. • Εξετάσαμε δειγματοληπτικά κατά πόσο τα σημαντικότερα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν για τις αποτιμήσεις από τους ανεξάρτητους εκτιμητές (συγκεκριμένα τα μισθώματα και το εμβαδό των μισθωμένων ακινήτων) συμφωνούν με τις σχετικές συμβάσεις. • Με τη συμμετοχή εμπειρογνομόνων του γραφείου μας σε θέματα αποτιμήσεων ακινήτων: (α) αξιολογήσαμε για δείγμα ακινήτων, τις εκτιμήσεις και παραδοχές σε ότι αφορά τα στοιχεία αγοράς που χρησιμοποιήθηκαν από τον ανεξάρτητο εκτιμητή (περιλαμβανομένου του προεξοφλητικού επιτοκίου, του συντελεστή απόδοσης στη λήξη, του συντελεστή κεφαλαιοποίησης, των μελλοντικών εσόδων ενοικίων, των εκτιμήσεων για τα κενά μίσθια, των παραδοχών συντελεστή βαρύτητας μεταξύ των μεθόδων αποτίμησης και συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων ή συντελεστή κεφαλαιοποίησης), (β) συγκρίναμε τις εύλογες αξίες κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019 με τις αντίστοιχες κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018 ή με την αξία κτήσης για ακίνητα που αποκτήθηκαν μέσα στο 2019 και εκτιμήσαμε αν οι μεταβολές είναι εύλογες με βάση τις τάσεις της αγοράς, και (γ) αξιολογήσαμε την εμπειρία, την επαγγελματική επάρκεια, την αντικειμενικότητα και την ανεξαρτησία του εκτιμητή. • Επαληθεύσαμε, για δείγμα ακινήτων, την ακρίβεια συγκεκριμένων υπολογισμών που διενεργήθηκαν από τον ανεξάρτητο εκτιμητή στο πλαίσιο υπολογισμού της εύλογης αξίας. • Αξιολογήσαμε επιπλέον την επάρκεια των γνωστοποιήσεων στις σχετικές σημειώσεις των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Άλλες πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην “Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων”, στις Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

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

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

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

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

Κατά την κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία και τον Όμιλο ή να διακόψει τη δραστηριότητά τους ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ' αυτές τις ενέργειες.

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου.

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία και ο Όμιλος να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.
- Αποκτούμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Ομίλου για την έκφραση γνώμης επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας και των θυγατρικών της. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

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

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

Από τα θέματα που γνωστοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, καθορίζουμε το θέμα εκείνο που ήταν εξέχουσα σημασίας για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως και ως εκ τούτου αποτελεί το σημαντικό θέμα ελέγχου.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

1. Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

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

α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 152 του Ν. 4548/2018.

β) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150 και 153 και της παραγράφου 1 (περιπτώσεις γ' και δ') του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019.

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

2. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου

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

3. Παροχή μη ελεγκτικών υπηρεσιών

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

Οι επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουμε παράσχει στην Εταιρεία και στις θυγατρικές της, κατά τη διάρκεια της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 34 των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

4. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 3η Απριλίου 2018 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Ο διορισμός μας ανανεώθηκε για τη χρήση 2019 με βάση την απόφαση της τακτικής γενικής συνέλευσής των μετόχων την 5η Απριλίου 2019.

Αθήνα, 6 Μαρτίου 2020

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

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



**TRASTOR
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ
ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

**Εταιρικές και Ενοποιημένες
Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της χρήσεως
από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2019**

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)
όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ενσώματα πάγια	6	68.771	69.692	61.694	69.692
Δικαιώματα χρήσης παγίων	7	414.897	0	414.897	0
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	20.869	12.244	20.869	12.244
Επενδύσεις σε ακίνητα	9	200.706.000	113.251.000	168.123.000	113.251.000
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων	9	3.500.000	102.050	3.500.000	102.050
Συμμετοχές σε θυγατρικές	10	0	0	16.309.924	0
Λοιπές απαιτήσεις	11	131.349	117.931	127.196	117.931
		204.841.886	113.552.917	188.557.580	113.552.917
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές απαιτήσεις	12	552.483	214.585	531.846	214.585
Λοιπές απαιτήσεις	11	914.080	117.184	1.000.608	117.184
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	13.441.386	3.586.543	12.033.847	3.586.543
		14.907.949	3.918.312	13.566.301	3.918.312
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		219.749.836	117.471.228	202.123.881	117.471.228
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους της εταιρείας					
Μετοχικό κεφάλαιο	14	54.584.854	40.345.327	54.584.854	40.345.327
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	14	15.523.547	7.387.866	15.523.547	7.387.866
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	15	3.000.000	0	3.000.000	0
Αποθεματικά	16	38.118.431	37.848.386	38.118.431	37.848.386
Κέρδη/(Ζημίες) εις νέο	17	10.828.181	(2.936.348)	6.090.214	(2.936.348)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		122.055.012	82.645.232	117.317.045	82.645.232
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	18	119.831	75.895	119.831	75.895
Δανειακές υποχρεώσεις	19	91.826.264	31.777.702	79.366.250	31.777.702
Υποχρεώσεις μισθώσεων	20	289.576	0	289.576	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	21	1.184.691	738.519	1.098.779	738.519
		93.420.362	32.592.116	80.874.436	32.592.116
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	22	1.690.273	890.239	1.364.438	890.239
Δανειακές υποχρεώσεις	19	2.351.350	937.682	2.351.350	937.682
Υποχρεώσεις μισθώσεων	20	135.829	0	135.829	0
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	23	97.010	405.959	80.782	405.959
		4.274.461	2.233.881	3.932.400	2.233.881
Σύνολο υποχρεώσεων		97.694.824	34.825.997	84.806.835	34.825.997
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		219.749.836	117.471.228	202.123.881	117.471.228

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	01.01.2019 -	01.01.2018 -	01.01.2019 -	01.01.2018 -	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	24	9.620.119	5.577.628	8.491.148	5.577.628
Έσοδα κοινοχρήστων	25	699.189	230.964	420.022	230.964
Σύνολο Εσόδων		10.319.308	5.808.593	8.911.171	5.808.593
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	9	13.839.737	3.255.278	8.960.956	3.255.278
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων		302.000	0	302.000	0
Έξοδα ακινήτων	26	(2.901.698)	(1.898.655)	(2.314.888)	(1.898.655)
Δαπάνες προσωπικού	27	(1.648.526)	(1.434.303)	(1.648.526)	(1.434.303)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	28	(2.130.857)	(1.204.625)	(1.554.837)	(1.204.625)
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων		(172.957)	(27.306)	(172.144)	(27.306)
Καθαρή ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	11, 12	(75.620)	(113.717)	(40.594)	(113.717)
Άλλα έσοδα		47.313	64.050	35.818	64.050
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		17.578.700	4.449.316	12.478.954	4.449.316
Χρηματοοικονομικά έσοδα	29	32.911	66.276	32.818	66.276
Χρηματοοικονομικά έξοδα	29	(3.230.727)	(1.025.553)	(2.920.202)	(1.025.553)
Κέρδη προ φόρων		14.380.884	3.490.039	9.591.570	3.490.039
Φόρος	23	(612.903)	(752.517)	(561.556)	(752.517)
Κέρδη μετά από φόρους		13.767.981	2.737.522	9.030.015	2.737.522
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:					
Στοιχεία τα οποία δε θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα:					
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών		(26.401)	17.511	(26.401)	17.511
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους		13.741.580	2.755.033	9.003.614	2.755.033
Κέρδη μετά από φόρους κατανεμόμενα σε :					
Μετόχους της Εταιρείας		13.767.981	2.737.522	9.030.015	2.737.522
		13.767.981	2.737.522	9.030.015	2.737.522
Συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα κατανεμόμενα σε :					
Μετόχους της Εταιρείας		13.741.580	2.755.033	9.003.614	2.755.033
		13.741.580	2.755.033	9.003.614	2.755.033
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)					
Βασικά	30	0,149	0,034	0,098	0,034

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

ΟΜΙΛΟΣ										
Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	Τακτικό Αποθεματικό	Ειδικό αποθεματικό άρθρ. 4 παρ. 4α κ.ν. 2190/1920	Λοιπά Αποθεματικά	Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων	Κέρδη / (Ζημίες) εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2018	40.345.327	7.387.866	0	2.956.714	34.579.591	(26.068)	37.353	(5.673.870)	79.606.913	
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσεως										
Κέρδη μετά από φόρους χρήσεως 01.01.2018 – 31.12.2018	0	0	0	0	0	0	0	2.737.522	2.737.522	
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	18	0	0	0	0	17.511	0	0	17.511	
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων χρήσεως	0	0	0	0	0	17.511	0	0	17.511	
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα χρήσεως μετά από φόρους	0	0	0	0	0	17.511	0	2.737.522	2.755.033	
Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση										
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	16	0	0	0	0	0	50.202	0	50.202	
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	16	0	0	0	0	0	233.084	0	233.084	
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους	0	0	0	0	0	0	283.285	0	283.285	
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	40.345.327	7.387.866	0	2.956.714	34.579.591	(8.557)	320.638	(2.936.348)	82.645.232	
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2019	40.345.327	7.387.866	0	2.956.714	34.579.591	(8.557)	320.638	(2.936.348)	82.645.232	
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσεως										
Κέρδη μετά από φόρους χρήσεως 01.01.2019 – 31.12.2019	0	0	0	0	0	0	0	13.767.981	13.767.981	
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	18	0	0	0	0	(26.401)	0	0	(26.401)	
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων χρήσεως	0	0	0	0	0	(26.401)	0	0	(26.401)	
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα χρήσεως μετά από φόρους	0	0	0	0	0	(26.401)	0	13.767.981	13.741.580	
Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση										
Αύξηση μετοχικού Κεφαλαίου	14	14.239.527	8.543.716	0	0	0	0	0	22.783.243	
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		0	(408.036)	0	0	0	0	0	(408.036)	
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	15	0	0	3.000.000	0	0	0	0	3.000.000	
Τακτικό Αποθεματικό χρήσεως 2019	16	0	0	0	3.453	0	0	(3.453)	0	
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	16	0	0	0	0	0	59.909	0	59.909	
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	16	0	0	0	0	0	233.084	0	233.084	
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους	14.239.527	8.135.680	3.000.000	3.453	0	0	292.993	(3.453)	25.668.200	
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	54.584.854	15.523.547	3.000.000	2.960.167	34.579.591	(34.958)	613.631	10.828.181	122.055.012	

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

ΕΤΑΙΡΕΙΑ										
Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	Τακτικό Αποθεματικό	Ειδικό αποθεματικό άρθρ. 4 παρ. 4α κ.ν. 2190/1920	Λοιπά Αποθεματικά	Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων	Κέρδη / (Ζημίες) εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2018	40.345.327	7.387.866	0	2.956.714	34.579.591	(26.068)	37.353	(5.673.870)	79.606.913	
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσεως										
Κέρδη μετά από φόρους χρήσεως 01.01.2018 – 31.12.2018	0	0	0	0	0	0	0	2.737.522	2.737.522	
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	18	0	0	0	0	17.511	0	0	17.511	
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων χρήσεως	0	0	0	0	0	17.511	0	0	17.511	
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα χρήσεως μετά από φόρους	0	0	0	0	0	17.511	0	2.737.522	2.755.033	
Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση										
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	16	0	0	0	0	0	50.202	0	50.202	
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	16	0	0	0	0	0	233.084	0	233.084	
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους	0	0	0	0	0	0	283.285	0	283.285	
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	40.345.327	7.387.866	0	2.956.714	34.579.591	(8.557)	320.638	(2.936.348)	82.645.232	
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2019	40.345.327	7.387.866	0	2.956.714	34.579.591	(8.557)	320.638	(2.936.348)	82.645.232	
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσεως										
Κέρδη μετά από φόρους χρήσεως 01.01.2019 – 31.12.2019	0	0	0	0	0	0	0	9.030.015	9.030.015	
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	18	0	0	0	0	(26.401)	0	0	(26.401)	
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων χρήσεως	0	0	0	0	0	(26.401)	0	0	(26.401)	
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα χρήσεως μετά από φόρους	0	0	0	0	0	(26.401)	0	9.030.015	9.003.614	
Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση										
Αύξηση μετοχικού Κεφαλαίου	14	14.239.527	8.543.716	0	0	0	0	0	22.783.243	
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		0	(408.036)	0	0	0	0	0	(408.036)	
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	15	0	0	3.000.000	0	0	0	0	3.000.000	
Τακτικό Αποθεματικό χρήσεως 2019	16	0	0	0	3.453	0	0	(3.453)	0	
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	16	0	0	0	0	0	59.909	0	59.909	
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	16	0	0	0	0	0	233.084	0	233.084	
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους	14.239.527	8.135.680	3.000.000	3.453	0	0	292.993	(3.453)	25.668.200	
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	54.584.854	15.523.547	3.000.000	2.960.167	34.579.591	(34.958)	613.631	6.090.214	117.317.045	

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες				
Κέρδη προ φόρων	14.380.884	3.490.039	9.591.570	3.490.039
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u>				
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	172.957	27.306	172.144	27.306
Καθαρή ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	75.620	113.717	40.594	113.717
Πρόβλεψη υποχρεώσεων παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	18 17.535	17.592	17.535	17.592
Λοιπές προβλέψεις προσωπικού (Κέρδη) από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	27 332.933	283.285	332.933	283.285
(Κέρδη) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	9 (13.839.737)	(3.255.278)	(8.960.956)	(3.255.278)
Έσοδα από τόκους	29 (32.911)	(66.276)	(32.818)	(66.276)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	29 3.211.767	1.025.553	2.901.243	1.025.553
Χρεωστικοί τόκοι μισθώσεων ΔΠΧΑ 16	18.959	0	18.959	0
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</u>				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(629.738)	(62.021)	(1.005.250)	(62.021)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	122.477	485.859	193.230	485.859
Μείον :				
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(2.594.079)	(779.388)	(2.283.554)	(779.388)
Καταβλημένοι φόροι	23 (921.853)	(666.450)	(886.733)	(666.450)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	12.816	613.937	(203.102)	613.937
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες				
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	6, 8 (38.137)	(25.957)	(38.137)	(25.957)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	9 (48.109.290)	(30.390.008)	(48.109.290)	(30.390.008)
Πωλήσεις Επενδυτικών Ακινήτων	9 2.650.000	0	2.650.000	0
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	9 (149.754)	(108.713)	(149.754)	(108.713)
Αγορές συμμετοχών	10 (15.118.397)	0	(16.309.924)	0
Προκαταβολές πώλησης/(αγοράς) επενδυτικών ακινήτων	(3.500.000)	(102.050)	(3.500.000)	(102.050)
Τόκοι εισπραχθέντες	29 29.219	66.276	29.126	66.276
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(64.236.359)	(30.560.453)	(65.427.980)	(30.560.453)
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες				
Αναληφθέντα δάνεια	19 66.860.014	30.000.000	54.400.000	30.000.000
Έξοδα έκδοσης δανείων	(390.000)	(432.000)	(390.000)	(432.000)
Πληρωμές σε αναληφθέντα δάνεια	19 (17.623.749)	(1.796.538)	(5.163.735)	(1.796.538)
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	15 3.000.000	0	3.000.000	0
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων μίσθωσης	20 (143.086)	0	(143.086)	0
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	14 22.783.243	0	22.783.243	0
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	14 (408.036)	0	(408.036)	0
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	74.078.386	27.771.463	74.078.386	27.771.463
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως	9.854.843	(2.175.053)	8.447.304	(2.175.053)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσεως	3.586.543	5.761.596	3.586.543	5.761.596
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσεως	13.441.386	3.586.543	12.033.847	3.586.543

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Οι παρούσες Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις περιλαμβάνουν τις Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της «TRASTOR Α.Ε.Α.Π.» (εφεξής η «Εταιρεία») και τις Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της (εφεξής ο «Όμιλος») για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται με αποκλειστικό σκοπό τη διαχείριση χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας και κινητών αξιών σύμφωνα με τον Ν. 2778/1999, όπως ισχύει. Η κύρια δραστηριότητά της είναι η εκμίσθωση εμπορικών ακινήτων μέσω λειτουργικής μίσθωσης.

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

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

Οι μετοχές της Εταιρείας διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας κατά την 31.12.2019 είχε ως εξής:

- WRED LLC (συμφερόντων VARDE Partners) με ποσοστό συμμετοχής	56,57%
- Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. με ποσοστό συμμετοχής	39,39%
- Λοιποί Μέτοχοι με ποσοστό συμμετοχής	4,04%

Οι ενοποιημένες καταστάσεις του Ομίλου συντάσσονται, με ενσωμάτωση των οικονομικών καταστάσεων των θυγατρικών εταιρειών της Εταιρείας, με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Οι Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις (εφεξής «Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις») έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 06.03.2020, έχουν αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση www.trastor.gr και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της.

2 ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

2.1 Βάση κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «Δ.Π.Χ.Α.») που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις περιλαμβάνουν τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου. Η Εταιρεία απέκτησε τις θυγατρικές της εντός της περιόδου 01.01 - 31.12.2019 και επομένως, επειδή δεν αποτελούσε Όμιλο στις 31.12.2018, τα συγκριτικά στοιχεία που παρατίθενται στον Όμιλο, αφορούν τα στοιχεία της Εταιρείας για την αντίστοιχη περίοδο.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα, οι οποίες αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους.

Τα ποσά απεικονίζονται σε ευρώ στρογγυλοποιημένα στην πλησιέστερη μονάδα για διευκόλυνση της παρουσίασης, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

Όπου κρίθηκε απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία αναπροσαρμόστηκαν για να συμβαδίζουν με αλλαγές στην παρουσίαση κατά την τρέχουσα περίοδο. Οι πραγματοποιηθείσες αναταξινομήσεις αφορούν τους Επιχειρηματικούς Τομείς, λόγω της προσθήκης νέου τομέα και της συνένωσης δύο άλλων (σημείωση 5).

Η σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών, οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την ημερομηνία της σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, όπως επίσης και το ύψος των εσόδων και εξόδων που αναγνωρίστηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς. Η χρήση των διαθέσιμων πληροφοριών και η άσκηση εκτιμήσεων και παραδοχών στην εφαρμογή των λογιστικών αρχών, αποτελούν αναπόσπαστα στοιχεία για τη διενέργεια εκτιμήσεων στις ακόλουθες περιοχές: αποτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, υποχρεώσεις από παροχές στο προσωπικό μετά την έξοδο από την υπηρεσία, ενδεχόμενες υποχρεώσεις από εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις και ανοιχτές φορολογικές χρήσεις. Τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τα δημοσιευμένα.

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

Ο Όμιλος δεν πρόβη σε πρόωρη εφαρμογή κάποιου Δ.Π.Χ.Α..

2.2 Ενοποίηση

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

Η Διοίκηση της Εταιρείας αξιολογεί τις επενδύσεις στις θυγατρικές εταιρείες εάν πληρούν τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» και αποτελεί συνένωση επιχειρήσεων ή αποτελούν απόκτηση περιουσιακού στοιχείου ή ομάδας περιουσιακών στοιχείων που δεν αποτελούν επιχείρηση και συνεπώς οι αποκτήσεις αυτές είναι εκτός πεδίου εφαρμογής του ΔΠΧΑ 3. Στην περίπτωση αυτή, που οι επενδύσεις αποτελούν απόκτηση περιουσιακού στοιχείου ή ομάδας περιουσιακών στοιχείων, η Εταιρεία διαπιστώνει και αναγνωρίζει τα επιμέρους αναγνωρίσιμα αποκτηθέντα περιουσιακά στοιχεία και τις αναληφθείσες υποχρεώσεις.

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

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

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

2.3 Μισθώσεις ΔΠΧΑ 16

α) Φύση της επίδρασης της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16

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 ΔΠΧΑ 16 αντικαθιστά την υπάρχουσα λογιστική αντιμετώπιση των μισθώσεων βάσει των ΔΛΠ 17 Μισθώσεις, ΕΔΔΠΧΑ 4 Προσδιορισμός των συμφωνιών που περιέχουν μίσθωση, SIC 15 Λειτουργικές Μισθώσεις – Κίνητρα και SIC 27 Αξιολόγηση συναλλαγών που έχουν τη νομική μορφή μίσθωσης.

Το νέο πρότυπο απαιτεί οι μισθωτές να αναγνωρίζουν τις περισσότερες μισθώσεις στις χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις. Οι μισθωτές έχουν ένα ενιαίο λογιστικό πλαίσιο για όλες τις μισθώσεις. Η λογιστική των εκμισθωτών παραμένει ουσιαστικά αμετάβλητη. Ο μισθωτής αναγνωρίζει ένα δικαίωμα χρήσης που αντιπροσωπεύει την υποχρέωσή του να πληρώνει τα σχετικά μισθώματα. Το πρότυπο παρέχει εξαιρέσεις για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις (μισθώσεις κάτω 12 μηνών) και τις μισθώσεις παγίων χαμηλής αξίας. Η λογιστική αντιμετώπιση των μισθώσεων για τους εκμισθωτές παραμένει αντίστοιχη με αυτή του προϋπάρχοντος προτύπου δηλαδή οι εκμισθωτές θα συνεχίζουν να ταξινομούν τις μισθώσεις τους σε χρηματοοικονομικές και λειτουργικές.

Ο Όμιλος έχει συμβάσεις μίσθωσης για ακίνητα και μεταφορικά μέσα. Προγενέστερα της υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 16, ο Όμιλος (ως μισθωτής), ταξινομούσε τις μισθώσεις ως λειτουργικές. Μισθώσεις, στις οποίες ένα σημαντικό μέρος των κινδύνων και των οφελών της ιδιοκτησίας διατηρούνταν από τον εκμισθωτή, ταξινομούσαν ως λειτουργικές μισθώσεις και δεν κεφαλαιοποιούνταν, ενώ οι πληρωμές για λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονταν στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, και τα δεδουλευμένα μισθώματα περιλαμβάνονταν στους «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις».

Κατά την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16, ο Όμιλος εφάρμοσε ένα ενιαίο λογιστικό πλαίσιο για όλες τις μισθώσεις, εκτός από κάποιες εξαιρέσεις για τις μισθώσεις χαμηλής αξίας. Το πρότυπο παρέχει συγκεκριμένες απαιτήσεις μετάβασης καθώς και πρακτικές διευκόλυνσης, οι οποίες εφαρμόστηκαν από τον Όμιλο.

- Μισθώσεις που προηγουμένως ταξινομούσαν ως χρηματοδοτικές

Ο Όμιλος δεν είχε χρηματοδοτικές μισθώσεις.

- Μισθώσεις που προηγουμένως ταξινομούσαν ως λειτουργικές

Ο Όμιλος αναγνώρισε δικαιώματα χρήσης παγίων και υποχρεώσεις για τις μισθώσεις αυτές που προηγουμένως ταξινομούσαν ως λειτουργικές, εκτός από τις μισθώσεις χαμηλής αξίας (<€ 5.000). Το δικαίωμα χρήσης παγίου αναγνωρίστηκε ως ίσο με την υποχρέωση μίσθωσης, προσαρμοσμένο κατά το ποσό τυχόν προπληρωμένου ποσού μίσθωσης που σχετίζεται με τη μίσθωση που αναγνωρίστηκε στην κατάσταση οικονομικής θέσης αμέσως πριν την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής. Η υποχρέωση μίσθωσης αναγνωρίστηκε ως η παρούσα αξία των υπολειπόμενων πληρωμών.

	<u>Κτήρια</u>	<u>Μεταφορικά Μέσα</u>	<u>Σύνολο</u>
Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις 31.12.2018			
Έως 1 έτος	120.000	16.456	136.456
Από 2 έως 5 έτη	370.908	39.556	410.464
ΣΥΝΟΛΑ	490.908	56.012	546.920
Παρούσα Αξία 01.01.2019	452.617	52.279	504.896

Τα Περιουσιακά Στοιχεία με Δικαίωμα Χρήσης που αναγνώρισε ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την πρώτη εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16, την 01.01.2019, αναλύονται ως εξής:

Λειτουργικές Μισθωτικές Συμβάσεις 31.12.2018	546.920
Προεξοφλητικό Επιτόκιο (IBR) 01.01.2019	4%
Παρούσα Αξία / Μισθωτικές Υποχρεώσεις 01.01.2019	504.896

Ο Όμιλος εφάρμοσε τις πρακτικές διευκόλυνσης όπως παρακάτω:

- Χρησιμοποίησε ένα ενιαίο προεξοφλητικό επιτόκιο για χαρτοφυλάκια μισθώσεων με παρόμοια χαρακτηριστικά
 - Αξιολόγησε την ύπαρξη επαχθών συμβάσεων, αμέσως πριν την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής
 - Από την αξιολόγηση της διάρκειας των μισθώσεων, προέκυψε ότι δεν υφίστανται συμβάσεις στις οποίες να περιλαμβάνεται όρος επέκτασης
- Η επίδραση της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16 στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019 έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
	31.12.2019	31.12.2019
Μείωση στα λειτουργικά έξοδα (καταβαλλόμενα μισθώματα)	143.086	143.086
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης παγίων	(134.634)	(134.634)
Χρηματοοικονομικό κόστος δικαιωμάτων μισθώσεων	(18.959)	(18.959)
Συνολικό κόστος μισθώσεων με την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16	(153.594)	(153.594)
Καθαρή μείωση στα κέρδη προ φόρων	(10.508)	(10.508)

β) Σύνοψη νέων λογιστικών πολιτικών

Παρακάτω παρατίθενται οι νέες λογιστικές πολιτικές του Ομίλου κατά την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16, που ισχύουν από την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής:

• Δικαιώματα χρήσης παγίων

Ο Όμιλος αναγνωρίζει δικαιώματα χρήσης παγίων στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Τα δικαιώματα χρήσης παγίων επιμετρούνται στο κόστος τους, μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους και προσαρμοσμένο κατά την επαναμέτρηση των αντίστοιχων υποχρεώσεων μισθώσεων. Το κόστος των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης περιλαμβάνει το ποσό των αναγνωρισμένων υποχρεώσεων μίσθωσης, το άμεσο κόστος και τις πληρωμές μισθώσεων που πραγματοποιήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης ή πριν από την ημερομηνία έναρξης μείον τα λαμβανόμενα κίνητρα μίσθωσης. Αν ο Όμιλος είναι βέβαιος ότι θα αποκτήσει την κυριότητα του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου στο τέλος της μίσθωσης, η απόσβεσή του θα πρέπει να πραγματοποιείται με τη σταθερή μέθοδο στη μικρότερη διάρκεια ανάμεσα στην εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή του παγίου και στη διάρκεια της μίσθωσης. Τα δικαιώματα χρήσης παγίων υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους.

• Υποχρεώσεις μισθώσεων

Κατά την έναρξη της μίσθωσης, ο Όμιλος αναγνωρίζει υποχρεώσεις μισθώσεων ίσες με την παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά τη συνολική διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Οι πληρωμές συμπεριλαμβάνουν τα συμβατικά σταθερά μισθώματα.

Για να υπολογίσει την παρούσα αξία των πληρωμών ο Όμιλος χρησιμοποιεί το κόστος επιπρόσθετου δανεισμού κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, εάν το πραγματικό επιτόκιο δεν προσδιορίζεται ευθέως από τη σύμβαση μίσθωσης. Μεταγενέστερα της έναρξης μίσθωσης, το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων προσαυξάνεται με έξοδα τόκων και μειώνεται με τις πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιούνται. Επιπλέον, η λογιστική αξία των υποχρεώσεων μισθώσεων επαναμετράται εάν υπάρξει τροποποίηση στη σύμβαση, ή οποιαδήποτε αλλαγή στη διάρκεια της σύμβασης, στα σταθερά μισθώματα ή στην αξιολόγηση αγοράς του περιουσιακού στοιχείου.

• Βραχυχρόνιες μισθώσεις και μισθώσεις παγίων χαμηλής αξίας

Ο Όμιλος εφαρμόζει την εξαίρεση σχετικά με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις (δηλαδή μισθώσεις διάρκειας μικρότερης ή ίσης των 12 μηνών, από την ημερομηνία έναρξης της σύμβασης μίσθωσης, όπου δεν υπάρχει το δικαίωμα αγοράς του περιουσιακού στοιχείου). Επίσης εφαρμόζει την εξαίρεση σχετικά με περιουσιακά στοιχεία χαμηλής αξίας (δηλαδή αξίας μικρότερης των € 5 χιλιάδων). Πληρωμές μισθωμάτων για βραχυχρόνιες και χαμηλής αξίας μισθώσεις αναγνωρίζονται ως έξοδα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

2.4 Πληροφόρηση κατά τομέα

Οι λειτουργικοί τομείς αναφέρονται κατά τρόπο σύμφωνο με την εσωτερική πληροφόρηση που παρέχεται στον κύριο υπεύθυνο λήψης επιχειρηματικών αποφάσεων. Ο κύριος υπεύθυνος λήψης επιχειρηματικών αποφάσεων του Ομίλου είναι το άτομο που κατανέμει τους πόρους και αξιολογεί την απόδοση των λειτουργικών τομέων του Ομίλου (σημείωση 5). Ο Όμιλος έχει ορίσει το Διευθύνοντα Σύμβουλο σαν κύριο υπεύθυνο λήψης επιχειρηματικών αποφάσεων.

2.5 Νόμισμα σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου καταρτίζονται σε ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας και των θυγατρικών της. Ο Όμιλος τηρεί τα λογιστικά του βιβλία σε ευρώ.

2.6 Ενσώματα πάγια

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

- Λοιπός εξοπλισμός και έπιπλα: 5 χρόνια.
- Ηλεκτρονικοί Υπολογιστές : 3 χρόνια.

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσώματων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και προσαρμόζονται ανάλογα, τουλάχιστον στο τέλος κάθε χρήσης. Η λογιστική αξία ενός πάγιου στοιχείου μειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του, όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του (σημείωση 2.9).

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

2.7 Άυλα Περιουσιακά στοιχεία

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

2.8 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικοπέδα με τα των επ' αυτών κτισμάτων.

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

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

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

Μεταβολές στις «εύλογες αξίες» καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης.

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

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα.

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

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στην χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αντιμετωπίζεται λογιστικά ως αναπροσαρμογή αξίας βάσει του Δ.Λ.Π. 16. Κάθε προκύπτουσα αύξηση της λογιστικής αξίας αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στο βαθμό που αντιστρέφει μία προηγούμενη απομείωση αναφορικά με το ίδιο στοιχείο. Η επιπλέον αύξηση αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και παρουσιάζεται στα ίδια κεφάλαια στα «λοιπά αποθεματικά». Κάθε προκύπτουσα μείωση της λογιστικής αξίας που αντιστρέφει προηγούμενη αύξηση αναφορικά με το ίδιο στοιχείο, καταχωρείται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και χρεώνεται απευθείας στα «λοιπά αποθεματικά» στα ίδια κεφάλαια. Οι επιπλέον μειώσεις χρεώνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Επενδυτικά ακίνητα που διακρατούνται για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, ταξινομούνται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ως διαθέσιμα προς πώληση, σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 5. Το κόστος του ακινήτου για το μετέπειτα λογιστικό χειρισμό είναι η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταφοράς.

2.9 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται (δηλαδή ενσώματα πάγια και άυλα περιουσιακά στοιχεία), υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται κατά το ποσό που η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του.

Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και της αξίας χρήσεως. Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία εκτός από την υπεραξία που υπέστησαν απομείωση ελέγχονται για πιθανή αντιστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία αναφοράς. Οι ζημιές απομείωσης που σχετίζονται με υπεραξία δεν αντιστρέφονται.

2.10 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

2.11 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Έως την 31 Δεκεμβρίου 2017 οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις καταχωρούνταν αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνταν στο αναπόσβεστο κόστος με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου (εάν αυτές ήταν απαιτητές σε διάστημα άνω του ενός έτους).

Από 01 Ιανουαρίου 2018 οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου (εάν αυτές είναι απαιτητές σε διάστημα άνω του ενός έτους), μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης 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 καθώς και με τον υπολογισμό για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τα στοιχεία που δεν είναι πιστωτικά απομειωμένα. 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.

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

Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, ο Όμιλος χρησιμοποιεί:

α) Εξατομικευμένη προσέγγιση βάσει του προφίλ, του χρόνου καθυστέρησης είσπραξης των απαιτήσεων και της πολιτικής του Ομίλου.

β) Πίνακα αξιολόγησης πιστωτικού κινδύνου των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

2.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα είναι περιουσιακά στοιχεία μειωμένου κινδύνου και περιλαμβάνουν μετρητά και χρηματικά διαθέσιμα σε Τράπεζες. Στα χρηματικά διαθέσιμα σε Τράπεζες περιλαμβάνονται και τα δεσμευμένα ποσά (σημείωση 13).

2.13 Μετοχικό Κεφάλαιο

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

2.14 Προγράμματα παροχών προσωπικού

A) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

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

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

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

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα.

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

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

Β) Παροχές καθορισμένων εισφορών

Το ανθρώπινο δυναμικό της Εταιρείας καλύπτεται κυρίως από τον κύριο Κρατικό Ασφαλιστικό Φορέα που αφορά στον ιδιωτικό τομέα (ΕΦΚΑ) ο οποίος χορηγεί συνταξιοδοτικές και ιατροφαρμακευτικές παροχές. Κάθε εργαζόμενος είναι υποχρεωμένος να συνεισφέρει μέρος του μηνιαίου μισθού του στο ταμείο, ενώ τμήμα της συνολικής εισφοράς καλύπτεται από τον εργοδότη. Κατά την συνταξιοδότηση το συνταξιοδοτικό ταμείο είναι υπεύθυνο για την καταβολή των συνταξιοδοτικών παροχών στους εργαζομένους. Κατά συνέπεια η Εταιρεία δεν έχει καμία νομική ή τεκμαίρομενη υποχρέωση για την πληρωμή μελλοντικών παροχών με βάση αυτό το πρόγραμμα. Το δεδουλευμένο κόστος των εισφορών καταχωρείται ως έξοδο στην περίοδο που αφορά. Το πρόγραμμα αυτό θεωρείται και λογιστικοποιείται ως καθορισμένων εισφορών.

Γ) Προγράμματα παροχής κινήτρων διευθυντικών στελεχών

Η Εταιρεία υιοθετεί προγράμματα παροχής κινήτρων και αποσκοπεί να προσελκύσει, διατηρήσει και παροτρύνει τα στελέχη της, αφού μέσω δύο Προγραμμάτων Παροχής Κινήτρων οι συμμετέχοντες αποκτούν άμεσο μετοχικό ενδιαφέρον για την Εταιρεία και θα συνδέσουν την απόδοσή τους με την απόδοση της Εταιρείας στο μέλλον, έτσι όπως αυτή αντικατοπτρίζεται στην αύξηση της εσωτερικής λογιστικής της αξίας (NAV). Τα Προγράμματα αποτελούν παροχές σε συμμετοχικούς τίτλους με παροχή ιδίων μετοχών που θα αποκτηθούν για το σκοπό αυτό.

Η Εταιρεία λαμβάνει αποφάσεις για την εφαρμογή Προγραμμάτων Παροχής Κινήτρων σε στελέχη της. Βασική προϋπόθεση για τη συμμετοχή στα Προγράμματα Παροχής Κινήτρων, είναι η έμμισθη σχέση εργασίας των στελεχών με την Εταιρεία. Το κόστος των παροχών προσδιορίζεται με βάση την εύλογη αξία των σχετικών δικαιωμάτων κατά την ημερομηνία που αυτά χορηγούνται με την χρήση κατάλληλων μοντέλων αποτίμησης και αναγνωρίζεται ως δαπάνη από την ημερομηνία χορήγησης μέχρι την ημερομηνία ωρίμανσης των σχετικών δικαιωμάτων με ταυτόχρονη αύξηση των ιδίων κεφαλαίων με τη δημιουργία ειδικού αποθεματικού. Η συσσωρευμένη δαπάνη αναγνωρίζεται ως αποθεματικό μέχρι την στιγμή της ωρίμανσης και παρέλευσής της. Οι προϋποθέσεις που δεν σχετίζονται με την αγορά (non-market performance conditions) δεν λαμβάνονται υπόψη κατά τον καθορισμό της εύλογης αξίας των δικαιωμάτων, αλλά κατά την εκτίμηση της πιθανότητας επίτευξης των συνθηκών που απαιτούνται και την βέλτιστη εκτίμηση της Εταιρείας των δικαιωμάτων που θα παραχωρηθούν. Οι όροι μη κατοχύρωσης (non vesting conditions) αντανakλώνται στην εύλογη αξία του δικαιώματος και συνεπάγεται την άμεση αναγνώριση δαπάνης ενός δικαιώματος.

Τα Προγράμματα λαμβάνουν υπόψη τις κάτωθι μεταβλητές: Ημερομηνία Παραχώρησης, Ημερομηνία(ες) Ωρίμανσης των Δικαιωμάτων, Μερισματική Απόδοση (Dividend Yield), Αυξήσεις /Μειώσεις μετοχικού κεφαλαίου.

2.15 Προβλέψεις

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

2.16 Δανειακές υποχρεώσεις

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

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

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

2.17 Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

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

2.18 Διανομή μερισμάτων

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

2.19 Φορολογία

Η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει. Ειδικότερα, για το 1ο εξάμηνο του 2019, φορολογήθηκε με βάσει τις διατάξεις της παραγρ. 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 επενδύσεών της, πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Ο οφειλόμενος φόρος κάθε εξαμήνου δεν μπορούσε να είναι μικρότερος του 0,375% του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών της, πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Για το 2ο εξάμηνο του 2019 η Εταιρεία φορολογήθηκε σύμφωνα με το άρθρο 53 του Ν. 4646/2019, 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 επενδύσεών της, πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Με τον ίδιο τρόπο φορολογούνται και οι θυγατρικές της Εταιρείας από την ημερομηνία που κατέστησαν θυγατρικές της.

Η Εταιρεία δεν έχει υποχρέωση σχηματισμού αναβαλλόμενης φορολογίας.

2.20 Αναγνώριση εσόδων

Η Εταιρεία εκμισθώνει ιδιόκτητα ακίνητα με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Στην περίπτωση αυτή τα ακίνητα απεικονίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 9). Τα έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα μίσθωσης ακινήτων πλέον έσοδα άυλης εμπορικής αξίας τα οποία αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν η Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους μισθωτές της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις. Τα μεταβλητά μισθώματα, όπως ενοίκια βάσει του κύκλου εργασιών των μισθωτών, καταχωρούνται ως έσοδα στις περιόδους που γνωστοποιούνται στην Εταιρεία. Εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης τους.

Τα έσοδα κοινοχρήστων προέρχονται από επανατιμολόγηση κοινόχρηστων δαπανών ανακτήσιμων από τους μισθωτές και αναγνωρίζονται κατά την περίοδο που καθίστανται δεδουλευμένα.

Η Εταιρεία προσδιορίζει τις υπηρεσίες αυτές ως ξεχωριστή υποχρέωση εκτέλεσης ("performance obligation"). Η Εταιρεία έχει προσδιορίσει ότι ελέγχει τις υπηρεσίες πριν αυτές παρασχεθούν στους μισθωτές, και ως εκ τούτου δρα ως εντολέας ("principal") και όχι ως αντιπρόσωπος ("agent") για τις συμβάσεις αυτές.

2.21 Έσοδα και Έξοδα από Τόκους

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

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

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

2.22 Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού αποαναγνωρίζονται όταν :

- Τα δικαιώματα για την εισροή ταμειακών πόρων έχουν εκπνεύσει

- Η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει το δικαίωμα στην εισροή ταμειακών πόρων από το συγκεκριμένο στοιχείο ενεργητικού ή έχει αναλάβει ταυτόχρονα μία υποχρέωση προς τρίτους να τα εξοφλήσει πλήρως χωρίς σημαντική καθυστέρηση υπό την μορφή σύμβασης μεταβίβασης ενώ παράλληλα είτε (α) έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη ή (β) δεν έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη, αλλά έχει μεταβιβάσει τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου.

Όπου η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει τα δικαιώματα εισροής ταμειακών πόρων από το συγκεκριμένο στοιχείο ενεργητικού αλλά παράλληλα δεν έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη ή τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου, τότε το στοιχείο του ενεργητικού αναγνωρίζεται στο βαθμό της συνεχιζόμενης συμμετοχής της Εταιρείας στο περιουσιακό στοιχείο αυτό.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού αποαναγνωρίζονται όταν η υποχρέωση διακόπτεται, ακυρώνεται ή εκπνέει. Στην περίπτωση όπου μία υφιστάμενη υποχρέωση αντικαθίσταται από μία άλλη από τον ίδιο δανειστή αλλά με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους, ή στην περίπτωση όπου υπάρχουν ουσιαστικές αλλαγές στους όρους μίας υφιστάμενης υποχρέωσης, τότε από - αναγνωρίζεται η αρχική υποχρέωση και αναγνωρίζεται μία νέα υποχρέωση και η διαφορά που προκύπτει στα υπόλοιπα αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης.

2.23 Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες της Επιτροπής Διεργητικών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΕΔΔΠΧΑ)

Α) 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 ο Όμιλος έχει υιοθετήσει κατά την 1 Ιανουαρίου 2019.

ΔΠΧΑ 16: Μισθώσεις

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 έχουν ένα ενιαίο λογιστικό πλαίσιο για όλες τις μισθώσεις, με ορισμένες εξαιρέσεις. Η λογιστική των εκμισθωτών παραμένει ουσιαστικά αμετάβλητη.

Ο Όμιλος εφάρμοσε για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 16 την 1 Ιανουαρίου 2019, χρησιμοποιώντας την τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση, βάσει της οποίας η αναδρομική επίδραση της εφαρμογής του προτύπου καταχωρήθηκε την ημερομηνία αυτή. Τα συγκριτικά στοιχεία δεν έχουν αναδιατυπωθεί. Ο Όμιλος χρησιμοποίησε την εξαίρεση που παρέχεται από το πρότυπο αναφορικά με τον προσδιορισμό των μισθώσεων. Αυτό πρακτικά σημαίνει πως εφάρμοσε τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 16 σε όλες τις συμβάσεις που ήταν σε ισχύ κατά την 1 Ιανουαρίου 2019 και είχαν αναγνωρισθεί ως μισθώσεις με βάση το ΔΛΠ 17 και την ΕΔΔΠΧΑ 4. Επιπλέον ο Όμιλος χρησιμοποιεί τις εξαιρέσεις του προτύπου αναφορικά με τις μισθώσεις παγίων χρονικής περιόδου μικρότερης των 12 μηνών και με τις μισθώσεις χαμηλής αξίας. Τέλος ο Όμιλος εφαρμόζει ενιαίο προεξοφλητικό επιτόκιο σε κάθε κατηγορία μισθώσεων με παρόμοια χαρακτηριστικά (όπως μισθώσεις με αντίστοιχη διάρκεια, για παρόμοια πάγια και σε αντίστοιχο οικονομικό περιβάλλον).

Η επίδραση της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16 κατά την 1 Ιανουαρίου 2019 (αύξηση) έχει ως εξής:

Μη κυκλοφορούν Ενεργητικά

Δικαιώματα χρήσης παγίων € 504.896

Υποχρεώσεις

Υποχρεώσεις μισθώσεων € 504.896

Η επίδραση του ΔΠΧΑ 16 δεν επηρέασε την Καθαρή Θέση του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 9: Δικαίωμα Προπληρωμής με Αρνητική Αποζημίωση (Τροποποίηση)

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. Δεν υπήρξε επίδραση από την ως άνω τροποποίηση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

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

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. Δεν υπήρξε επίδραση από την ως άνω τροποποίηση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΑ ΕΔΔΠΧΑ 23: Αβεβαιότητα σχετικά με τις Θεωρήσεις Φόρου Εισοδήματος

Η διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση για την αντιμετώπιση της αβεβαιότητας που εμπεριέχεται 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. Δεν υπήρξε επίδραση από την ως άνω διερμηνεία στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

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

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. Δεν υπήρξε επίδραση από την ως άνω τροποποίηση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

Το ΣΔΛΠ εξέδωσε νέο κύκλο ετήσιων αναβαθμίσεων των ΔΠΧΑ 2015 -2017, το οποίο είναι μια συλλογή τροποποιήσεων των ΔΠΧΑ. Η υιοθέτηση των Προτύπων δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

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 αναγνωριστεί.

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.

Β) Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και ο Όμιλος δεν έχει υιοθετήσει νωρίτερα

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. Η υιοθέτηση του Προτύπου δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

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.

ΔΠΧΑ 3: Συνενώσεις Επιχειρήσεων (Τροποποιήσεις)

Το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις αναφορικά με τον ορισμό μιας Επιχείρησης (τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3) με σκοπό την επίλυση των δυσκολιών που προκύπτουν όταν μια οικονομική οντότητα προσδιορίζει εάν έχει αποκτήσει μια επιχείρηση ή μια ομάδα περιουσιακών στοιχείων. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για συνενώσεις επιχειρήσεων για τις οποίες η ημερομηνία απόκτησης προσδιορίζεται στην πρώτη ετήσια λογιστική περίοδο που αρχίζει την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2020 και για απόκτηση περιουσιακών στοιχείων που συμβαίνουν την ή μετά την έναρξη αυτής της περιόδου, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η υιοθέτηση του Προτύπου δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και ΔΛΠ 8 Λογιστικές πολιτικές, αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και λάθη: Ορισμός της σημαντικότητας (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τον ορισμό της σημαντικότητας και τον τρόπο με τον οποίο θα πρέπει να εφαρμοστεί. Ο νέος ορισμός αναφέρει πως «πληροφόρηση θεωρείται σημαντική εφόσον όταν παραλείπεται, αποκρύπτεται ή είναι ανακριβής, εύλογα αναμένεται να επηρεάσει τις αποφάσεις των κύριων χρηστών των οικονομικών καταστάσεων, που λαμβάνουν με βάση αυτές τις οικονομικές καταστάσεις, οι οποίες παρέχουν οικονομική πληροφόρηση για τη συγκεκριμένη οντότητα». Επιπλέον, βελτιώθηκαν οι επεξηγήσεις που συνοδεύουν τον ορισμό της σημαντικότητας. Οι τροποποιήσεις διασφαλίζουν ότι ο ορισμός της σημαντικότητας είναι συνεπής σε όλα τα πρότυπα των ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η υιοθέτηση του Προτύπου δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις έχουν στόχο την επίτευξη συνέπειας στην εφαρμογή των απαιτήσεων του προτύπου, βοηθώντας τις εταιρείες να καθορίσουν κατά πόσο ο δανεισμός και οι λοιπές υποχρεώσεις με αβέβαιη ημερομηνία διακανονισμού ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης. Οι τροποποιήσεις επηρεάζουν την παρουσίαση των υποχρεώσεων στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης, ενώ δεν τροποποιούν τις υφιστάμενες απαιτήσεις αναφορικά με την επιμέτρηση ή το χρόνο αναγνώρισης ενός περιουσιακού στοιχείου, υποχρέωσης, εσόδου ή εξόδου ή τις γνωστοποιήσεις επί των στοιχείων αυτών. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τις απαιτήσεις ταξινόμησης για το δανεισμό, τον οποίο μπορεί να διακανονήσει μία εταιρεία εκδίδοντας συμμετοχικούς τίτλους. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η υιοθέτηση του Προτύπου δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

Αναμόρφωση Επιτοκίου Αναφοράς – ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται, αναδρομικά, για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Τον Σεπτέμβριο του 2019, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) εξέδωσε τροποποιήσεις στα πρότυπα ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7, με τις οποίες ολοκληρώνεται η πρώτη φάση των εργασιών του αναφορικά με τις επιπτώσεις της αναμόρφωσης των διατραπεζικών επιτοκίων δανεισμού στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση. Η δεύτερη φάση επικεντρώνεται σε θέματα που επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση όταν ένα υφιστάμενο επιτόκιο αναφοράς αντικατασταθεί από ένα επιτόκιο μηδενικού κινδύνου. Οι τροποποιήσεις αναφέρονται σε θέματα που προκύπτουν στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση σε περιόδους που προηγούνται της αντικατάστασης ενός υφιστάμενου επιτοκίου αναφοράς με ένα εναλλακτικό επιτόκιο, και αντιμετωπίζουν τις επιπτώσεις σε συγκεκριμένες απαιτήσεις λογιστικής αντιστάθμισης του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και του ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση». Οι τροποποιήσεις προβλέπουν προσωρινές διευκολύνσεις εφαρμόσιμες σε υφιστάμενες σχέσεις αντιστάθμισης που επηρεάζονται από την αναμόρφωση των επιτοκίων αναφοράς, επιτρέποντας τη συνέχιση της λογιστικής αντιστάθμισης κατά την περίοδο της αβεβαιότητας πριν από την αντικατάσταση ενός υφιστάμενου επιτοκίου αναφοράς με ένα εναλλακτικό επιτόκιο σχεδόν μηδενικού κινδύνου. Επίσης, οι τροποποιήσεις εισάγουν στο ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» πρόσθετες γνωστοποιήσεις γύρω από την αβεβαιότητα που προκύπτει από την αναμόρφωση των επιτοκίων αναφοράς. Η υιοθέτηση του Προτύπου δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

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

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

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

3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένη 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 για τον προσδιορισμό του εκτιμώμενου αγοραίου μισθώματος.

Στα ανωτέρω χρησιμοποιούνται εκτιμήσεις αναφορικά με το προεξοφλητικό επιτόκιο, με τον συντελεστή απόδοσης στη λήξη και με τον συντελεστή κεφαλαιοποίησης, που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης των μελλοντικών ταμειακών ροών. Παράλληλα η Διοίκηση του Ομίλου εκτιμά το χρονικό διάστημα κατά το οποίο τα μίσθια παραμένουν κενά (υφιστάμενα και μελλοντικά μίσθια λόγω λήξης συμβάσεων μίσθωσης).

Τα ανωτέρω παρουσιάζονται στη σημείωση 9.

β) Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας

Ο Όμιλος προβαίνει σε πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας λόγω επισφαλών απαιτήσεων εξετάζοντας εξατομικευμένα κάθε απαίτηση αλλά και βάση μοντέλου που βασίζεται στην ιστορικότητα δημιουργίας επισφαλειών την προηγούμενη τριετία.

γ) Πρόγραμμα παροχής κινήτρων Διευθυντικών Στελεχών

Η εκτίμηση της εύλογης αξίας των προγραμμάτων παροχής κινήτρων απαιτεί τη χρησιμοποίηση της κατάλληλης μεθόδου αποτίμησης, η οποία εξαρτάται από τους όρους και τις προϋποθέσεις των παροχών. Αυτή η εκτίμηση, επίσης, απαιτεί τη χρησιμοποίηση των κατάλληλων δεδομένων, συμπεριλαμβανομένης της ημερομηνίας παραχώρησης των δικαιωμάτων, της αναμενόμενης ζωής των δικαιωμάτων, το κατά πόσο οι προϋποθέσεις σχετίζονται με την αγορά ή όχι (market/non market condition), των όρων κατοχύρωσης, της αναμενόμενης μερισματικής απόδοσης, και κάνοντας παραδοχές σχετικά με αυτά. Επίσης, η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη της τις προϋποθέσεις των παροχών (έναντι μετοχών ή καταβολής σε μετρητά), για την λογιστική πολιτική που θα ακολουθηθεί (σηματισμός αποθεματικού ή υποχρέωσης).

3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

Κατηγοριοποίηση νέων αγορασθέντων δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων σαν απόκτηση εταιριών ή σαν επενδυτικά ακίνητα

Ο Όμιλος καθορίζει εάν ένα νεοαποκτηθέν σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων, θα πρέπει αρχικά να αναγνωρισθεί σαν απόκτηση εταιρείας του Ομίλου ή σαν επένδυση σε ακίνητα. Ο Όμιλος αποκτά θυγατρικές εταιρείες οι οποίες έχουν στην κατοχή τους ακίνητα περιουσία. Κατά τη στιγμή της απόκτησης, ο Όμιλος εξετάζει κατά πόσον κάθε εξαγορά αντιπροσωπεύει την απόκτηση μιας επιχείρησης ή την απόκτηση ενός περιουσιακού στοιχείου. Ο Όμιλος θεωρεί μια εξαγορά ως απόκτηση επιχείρησης, όταν ένα ολοκληρωμένο σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων, συμπεριλαμβανομένου του περιουσιακού στοιχείου αποκτάται. Ειδικότερα, εξετάζεται ο βαθμός στον οποίο αποκτώνται σημαντικές διαδικασίες και, συγκεκριμένα, την έκταση των υπηρεσιών που παρέχει η θυγατρική. Όταν η απόκτηση θυγατρικών δεν αντιπροσωπεύει απόκτηση επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, θεωρείται ως εξαγορά μιας ομάδας περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων.

Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο (ΜΟΔ)

Ο Όμιλος προβαίνει σε εκτίμηση για την κατηγοριοποίηση του Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου (ΜΟΔ) στις Δανειακές Υποχρεώσεις ή στα Ίδια Κεφάλαια ή και στα δύο, αναλόγως των χαρακτηριστικών της σύμβασης.

Σημαντικές εκτιμήσεις στον προσδιορισμό της διάρκειας μισθώσεων με δικαίωμα ανανέωσης

Ο Όμιλος προσδιορίζει τη διάρκεια μίσθωσης ως τη συμβατική διάρκεια μίσθωσης, συμπεριλαμβανομένης της χρονικής περιόδου που καλύπτεται από (α) δικαίωμα επέκτασης της μίσθωσης, εάν είναι σχετικά βέβαιο ότι το δικαίωμα θα εξασκηθεί ή από (β) δικαίωμα λύσης της σύμβασης, εάν είναι σχετικά βέβαιο ότι το δικαίωμα δε θα εξασκηθεί.

Ο Όμιλος έχει το δικαίωμα για κάποιες μισθώσεις, να επεκτείνει τη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Ο Όμιλος αξιολογεί εάν υπάρχει σχετική βεβαιότητα ότι θα εξασκηθεί το δικαίωμα ανανέωσης, και, προκειμένου να εξασκήσει το δικαίωμα αυτό, λαμβάνει υπόψη όλους τους σχετικούς παράγοντες που δημιουργούν οικονομικό κίνητρο. Μεταγενέστερα της ημερομηνίας έναρξης της μίσθωσης, ο Όμιλος επανεξετάζει τη διάρκεια της μίσθωσης, εάν υπάρξει σημαντικό γεγονός ή αλλαγή στις συνθήκες που εμπίπτουν στον έλεγχό του και επηρεάζουν την επιλογή εξάσκησης (ή όχι) του δικαιώματος ανανέωσης (όπως για παράδειγμα μια αλλαγή στην επιχειρηματική στρατηγική του Ομίλου).

4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κινδύνους που προέρχονται από την αβεβαιότητα που χαρακτηρίζει τις εκτιμήσεις για τα ακριβή μεγέθη της αγοράς και την μελλοντική τους εξέλιξη. Στους κινδύνους περιλαμβάνονται οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι, οι λειτουργικοί κίνδυνοι και ο κεφαλαιουχικός κίνδυνος.

Ο Όμιλος αναγνωρίζει και κατηγοριοποιεί όλους τους κινδύνους του, τους οποίους παρακολουθεί και αξιολογεί συστηματικά.

4.1 Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι ταξινομούνται στις ακόλουθες βασικές κατηγορίες:

• Κίνδυνος αγοράς

Η έννοια του κινδύνου αγοράς περιλαμβάνει το σύνολο των πιθανών απωλειών που οφείλονται σε μεταβολές των τιμών ή των δεικτών της αγοράς. Έτσι ο κίνδυνος αγοράς διακρίνεται περαιτέρω στον συναλλαγματικό, τον κίνδυνο τιμών ακινήτων και τον επιτοκιακό.

i. Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος ορίζεται ως η πιθανότητα άμεσων ή έμμεσων απωλειών στις χρηματοροές μιας επιχείρησης, καθώς και στα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις της, η οποία προέρχεται από μη ευνοϊκές μεταβολές των συναλλαγματικών ισοτιμιών.

Ο Όμιλος δεν είναι εκτεθειμένος στον εν λόγω κίνδυνο, καθώς το σύνολο σχεδόν των συναλλαγών του διεξάγεται σε Ευρώ, πλην ελάχιστων συναλλαγών για κάλυψη λειτουργικών αναγκών του, οι οποίες γίνονται σε ξένα νομίσματα.

ii. Κίνδυνος τιμών ακινήτων

Κίνδυνος τιμών είναι ο κίνδυνος που προέρχεται από τη μεταβολή της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων.

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών λόγω της μεταβολής της αξίας των ακινήτων και της μείωσης των μισθωμάτων. Η αρνητική μεταβολή, τόσο στην εύλογη αξία των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του όσο και των μισθωμάτων, επηρεάζουν άμεσα τη χρηματοοικονομική θέση του και πιο συγκεκριμένα τα στοιχεία του ενεργητικού και την κερδοφορία του.

Ο Όμιλος επενδύει κυρίως σε έναν πολύ εξειδικευμένο τομέα της οικονομίας, ο οποίος μπορεί να είναι ιδιαίτερα εκτεθειμένος σε μια πτωτική μεταστροφή των μακροοικονομικών συνθηκών ή ιδιαίτερων συνθηκών που επηρεάζουν την αγορά ακινήτων.

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

- α) τη γεωγραφική θέση και την εμπορικότητα του ακινήτου,
- β) τη γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο, και
- γ) τις τάσεις εμπορικής αναβάθμισης ή υποβάθμισης της συγκεκριμένης περιοχής του ακινήτου.

Για την έγκαιρη αντιμετώπιση του σχετικού κινδύνου ο Όμιλος φροντίζει να επιλέγει ακίνητα τα οποία τυγχάνουν εξαιρετικής γεωγραφικής θέσης και προβολής και σε περιοχές οι οποίες είναι αρκετά εμπορικές ώστε να μειώσει την έκθεσή του σε αυτόν τον κίνδυνο.

Επίσης ο Όμιλος διέπεται από θεσμικό πλαίσιο, όπως ορίζεται από τον Ν. 2778/1999, το οποίο συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή / και έγκαιρη αναγνώριση και αντιμετώπιση του σχετικού κινδύνου.

Σύμφωνα με τον Ν. 2778/1999, όπως ισχύει:

- α) τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου αποτιμώνται περιοδικά, καθώς και προ αποκτήσεων και μεταβιβάσεων, από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή,
- β) προβλέπεται η δυνατότητα επένδυσης σε ανάπτυξη και κατασκευή ακινήτων υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις και περιορισμούς,
- γ) απαγορεύεται η αξία κάθε ακινήτου να υπερβαίνει το 25% της αξίας του συνολικού χαρτοφυλακίου ακινήτων.

Σχετικά με τον κίνδυνο που προέρχεται από τη μείωση των μισθωμάτων και προκειμένου να ελαχιστοποιηθεί ο κίνδυνος αρνητικής μεταβολής αυτών, από σημαντικές μεταβολές του πληθωρισμού στο μέλλον, ο Όμιλος συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων, για την πλειοψηφία των μισθώσεων, συνδέονται με τον Δ.Τ.Κ. πλέον περιθωρίου, σε περίπτωση δε αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα. Επιπλέον σε ορισμένα εμπορικά μισθωτήρια συμβόλαια εμπεριέχεται και όρος μισθώματος βάσει ποσοστού επί των καθαρών πωλήσεων των μισθωτών του ακινήτου.

iii. Κίνδυνος επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου μπορεί να οριστεί ως η απώλεια η οποία προέρχεται από αλλαγές στις χρηματοροές και την αξία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, ως αποτέλεσμα αλλαγών στα επίπεδα των επιτοκίων.

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και οι οποίες επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική του θέση καθώς και τις ταμειακές του ροές, λόγω των έντοκων στοιχείων του Ενεργητικού του, που αφορούν κυρίως διαθέσιμα και ισοδύναμα διαθεσίμων, καθώς επίσης και των δανειακών του υποχρεώσεων που περιλαμβάνονται στο Παθητικό του.

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

Εάν το επιτόκιο δανεισμού Euribor, που αποτελεί το μεταβλητό κόστος δανεισμού του Ομίλου και το οποίο την 31.12.2019 ήταν αρνητικό 0,4%, αυξηθεί κατά 100 μονάδες βάσης η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση - € 569 χιλ., ενώ αν μειωθεί κατά 100 μονάδες βάσης δεν θα υπάρξει επίδραση.

• Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος απορρέει από την αδυναμία μερικής ή ολικής εκπλήρωσης των υποχρεώσεων κάθε είδους αντισυμβαλλομένου έναντι του οποίου υπάρχει απαίτηση.

Δύο σημαντικές εκφάνσεις του πιστωτικού κινδύνου είναι ο κίνδυνος του αντισυμβαλλομένου και ο κίνδυνος συγκέντρωσης.

i. Κίνδυνος αντισυμβαλλομένου

Ο κίνδυνος αντισυμβαλλομένου αναφέρεται στην πιθανότητα ο αντισυμβαλλόμενος σε μία συναλλαγή να αθετήσει τη συμβατική του υποχρέωση πριν την οριστική τακτοποίηση των χρηματορρών που προκύπτουν από τη συναλλαγή.

Στην προκειμένη περίπτωση ο Όμιλος υπόκειται στον κίνδυνο της συνεργασίας με τυχόν αφερέγγυους μισθωτές, με συνέπεια τη δημιουργία επισφαλών/αβέβαιης είσπραξης απαιτήσεων.

Έτσι λαμβάνονται μέτρα τόσο κατά την επιλογή των μισθωτών όσο και κατά τη σύναψη των συμβάσεων μίσθωσης. Ειδικότερα, η επιλογή των μισθωτών βασίζεται σε εκτενή αξιολόγησή τους, και σε στοιχεία που προκύπτουν από τη γενικότερη έρευνα του κλάδου δραστηριοποίησής τους.

Από την άλλη, ο Όμιλος μεριμνά, ώστε κατά τη μίσθωση να λαμβάνει από τον μισθωτή όσο το δυνατόν μεγαλύτερες οικονομικές εγγυήσεις που θα διασφαλίσουν σε ικανοποιητικό βαθμό το καλώς έχειν της μίσθωσης (χρηματική εγγύηση ή/και εγγυητικές επιστολές) και να συντάσσει τα μισθωτήρια συμβόλαια κατά τρόπο νομικό και ουσιαστικό προς όφελός του.

Η λήψη των αποφάσεων για τη σύναψη νέων μισθώσεων ή διαχείριση προβληματικών λαμβάνεται με βάση το ετήσιο μισθωτικό έσοδο του Ομίλου και την εξέταση του συνολικού προφίλ του μισθωτή, είτε σε επίπεδο CEO ή/και σε επίπεδο Επενδυτικής Επιτροπής ή/και σε επίπεδο Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Όμιλος έχει υιοθετήσει σύστημα πρόβλεψης επισφαλών απαιτήσεων εξετάζοντας εξατομικευμένα κάθε περίπτωση αλλά και βάση μοντέλου που βασίζεται στην ιστορικότητα δημιουργίας επισφαλειών την προηγούμενη τριετία.

ii. Κίνδυνος συγκέντρωσης

Με την έννοια του κινδύνου συγκέντρωσης, περιγράφεται η υψηλή εξάρτηση από έναν συγκεκριμένο πελάτη-μισθωτή που μπορεί να δημιουργήσει είτε σοβαρό πρόβλημα βιωσιμότητας του Ομίλου σε περίπτωση αφερέγγυότητάς του, είτε απαίτηση προνομιακής μεταχείρισης από την πλευρά του πελάτη.

Ο Όμιλος διαχρονικά, και λόγω της μετοχικής σχέσης της Εταιρείας με την Τράπεζα Πειραιώς, είχε σημαντικό ποσοστό των επενδυτικών του ακινήτων μισθωμένο στην Τράπεζα Πειραιώς. Το ποσοστό αυτό βαίνει μειούμενο λόγω της διεύρυνσης του χαρτοφυλακίου του Ομίλου με αποτέλεσμα να μειώνεται η εξάρτηση από τον ανωτέρω μισθωτή. Αξίζει να σημειωθεί πως η Τράπεζα Πειραιώς είναι μία από τις τέσσερις συστημικές τράπεζες με άριστο ιστορικό πληρωμών νοικοκυριών προς τον Όμιλο, επομένως ο κίνδυνος αθέτησης των σχετικών της υποχρεώσεων είναι ελάχιστος.

Το 2019 το ποσοστό της Τράπεζας Πειραιώς επί των ετησιοποιημένων μισθωμάτων του Ομίλου αναμένεται να ανέλθει σε 28%.

• Κίνδυνος ρευστότητας

Ένας από τους βασικούς κινδύνους που αντιμετωπίζει μια εταιρεία είναι ο κίνδυνος ρευστότητας που συνίσταται στην έλλειψη χρηματικών διαθεσίμων ώστε να καλύψει τις τρέχουσες υποχρεώσεις της.

Συνετής διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά διαθέσιμα και δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων. Η καλή διαχείριση των διαθεσίμων, η υγιής χρηματοοικονομική διάρθρωση και η προσεκτική επιλογή των επενδυτικών κινήσεων εξασφαλίζει έγκαιρα στον Όμιλο την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες του.

Ο Όμιλος έχει φροντίσει τόσο για την κατάλληλη διασπορά των διαθεσίμων του σε συστημικά και μη συστημικά τραπεζικά ιδρύματα εντός της Ελλάδας, καθώς και σε Τράπεζες εντός και εκτός Ευρωζώνης, όσο και για τη διατήρηση επαρκούς ρευστότητας.

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

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Δανειακές υποχρεώσεις (σημείωση 19)
Εκτιμώμενες πληρωμές τόκων
Σύνολο

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
92.380.114	32.175.503	79.920.100	32.175.503	
9.600.576	4.549.432	9.600.576	4.549.432	
101.980.690	36.724.935	89.520.676	36.724.935	
Από 2 έως 5 έτη	101.980.690	19.728.858	89.520.676	19.728.858
Πάνω από 5 έτη	0	16.996.077	0	16.996.077
	101.980.690	36.724.935	89.520.676	36.724.935

Από 2 έως 5 έτη
Πάνω από 5 έτη

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

Έως 1 μήνα
από 1 μήνα έως 3 μήνες
από 3 μήνες έως 12 μήνες

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
105.577	380.590	47.060	380.590	
498.935	332.638	462.139	332.638	
517.721	177.010	293.949	177.010	
1.122.233	890.239	803.148	890.239	

Δανειακές υποχρεώσεις (σημείωση 19)
Εκτιμώμενες πληρωμές τόκων
Σύνολο

2.532.000	1.040.333	2.532.000	1.040.333	
3.097.339	1.235.323	3.097.339	1.235.323	
5.629.339	2.275.656	5.629.339	2.275.656	
Έως 1 μήνα	1.135.859	248.288	1.135.859	248.288
από 2 μήνες έως 12 μήνες	4.493.479	2.027.368	4.493.479	2.027.368
	5.629.339	2.275.656	5.629.339	2.275.656

Έως 1 μήνα
από 2 μήνες έως 12 μήνες

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

Ο δείκτης γενικής ρευστότητας υπολογίζεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Κυκλοφορούν Ενεργητικό (α)	14.907.949	3.918.312	13.566.301	3.918.312
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις (β)	4.274.461	2.233.881	3.932.400	2.233.881
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio) (α/β)	3,5	1,8	3,4	1,8

4.2 Λειτουργικός κίνδυνος

Ο λειτουργικός κίνδυνος αποτελεί μία ευρεία κατηγορία κινδύνου η οποία περιλαμβάνει απώλειες σχετιζόμενες με απάτη, ζημία περιουσίας, αποτυχία συστημάτων, επιχειρηματικές πρακτικές, ζητήματα ανθρώπινου δυναμικού ή ανεπαρκών διαδικασιών ή ελέγχων.

Η Εταιρεία έχει οργανώσει ένα επαρκές σύστημα εσωτερικού ελέγχου το οποίο επιβλέπεται συνεχώς από την Επιτροπή Ελέγχου της και αξιολογείται ετησίως από το Δ.Σ. της, με τη συνδρομή της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου, με κύριο σκοπό την πρόληψη των παραπάνω κινδύνων.

Η Εταιρεία διαθέτει λειτουργία Κανονιστικής Συμμόρφωσης, προκειμένου να παρακολουθεί συστηματικά τις εξελίξεις στη νομοθεσία και το κανονιστικό πλαίσιο και να φροντίζει για τη συμμόρφωσή της με αυτές, περιορίζοντας τον σχετικό κίνδυνο.

Επιπλέον έχει αναπτύξει συνεργασία με τους απαιτούμενους εξωτερικούς συνεργάτες, κυρίως σε θέματα υποστήριξης των πληροφοριακών συστημάτων, προκειμένου να διαχειρίζεται τον σχετικό κίνδυνο με τον καλύτερο δυνατό τρόπο.

4.3 Κεφαλαιουχικός κίνδυνος

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

Ο κίνδυνος από υψηλή δανειακή επιβάρυνση μπορεί να οδηγήσει σε αδυναμία αποπληρωμής των δανειακών υποχρεώσεων (κεφαλαίου και τόκων), μη συμμόρφωση με τους όρους των δανείων και ενδεχομένη αδυναμία σύναψης νέων δανειακών συμβάσεων.

Για την αντιμετώπιση αυτού του κινδύνου, η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάθρωσης παρακολουθείται βάσει συντελεστή μόχλευσης (gearing ratio) που αφορά τη σχέση του καθαρού δανεισμού προς τα απασχολούμενα κεφάλαια σε τακτά διαστήματα και σε κάθε περίπτωση πριν την απόφαση λήψης νέου δανείου.

Επίσης, ο Όμιλος παρακολουθεί σε τακτική βάση όλους τους χρηματοοικονομικούς δείκτες των δανείων του, με τους οποίους είναι πλήρως συμμορφούμενος.

Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως ο συνολικός δανεισμός (βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα δάνεια προ εξόδων εκδόσεως δανείων και υποχρεώσεων μισθώσεων ΔΠΧΑ 16) μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα όπως εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης. Ο συντελεστής μόχλευσης υπολογίζεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Συνολικός δανεισμός (σημείωση 19)	94.912.114	33.215.835	82.452.100	33.215.835
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (σημείωση 13)	(13.441.386)	(3.586.543)	(12.033.847)	(3.586.543)
Καθαρός Δανεισμός (α)	81.470.728	29.629.292	70.418.253	29.629.292
Πλέον: Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	122.055.012	82.645.232	117.317.045	82.645.232
Συνολικά κεφάλαια (β)	203.525.740	112.274.524	187.735.298	112.274.524
Συντελεστής Μόχλευσης (α/β)	40,03%	26,39%	37,51%	26,39%

4.4 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού

4.4.1 Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων που τηρούνται σε εύλογες αξίες

Εύλογη αξία είναι η τιμή στην οποία θα πωληθεί ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού ή στην οποία θα μεταφερθεί μία υποχρέωση μεταξύ αντισυμβαλλόμενων μερών υπό κανονικές συνθήκες αγοράς, κατά την ημερομηνία της επιμέτρησης.

Το Δ.Π.Χ.Α. 13 ιεραρχεί τις μεθόδους αποτίμησης σε 3 επίπεδα ως εξής:

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

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

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

Στον κάτωθι πίνακα γνωστοποιείται η αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού του Ομίλου και της Εταιρείας, που επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019:

<u>Χρηματοοικονομικά στοιχεία Ενεργητικού Ομίλου</u>	<u>Επίπεδο 1</u>	<u>Επίπεδο 2</u>	<u>Επίπεδο 3</u>	<u>Σύνολο</u>
Επενδύσεις σε Ακίνητα	-	-	200.706.000	200.706.000
Σύνολο	-	-	200.706.000	200.706.000

<u>Χρηματοοικονομικά στοιχεία Ενεργητικού Εταιρείας</u>	<u>Επίπεδο 1</u>	<u>Επίπεδο 2</u>	<u>Επίπεδο 3</u>	<u>Σύνολο</u>
Επενδύσεις σε Ακίνητα	-	-	168.123.000	168.123.000
Σύνολο	-	-	168.123.000	168.123.000

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

4.4.2 Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων που δεν τηρούνται σε εύλογες αξίες

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019, η λογιστική αξία των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των δανειακών υποχρεώσεων, καθώς και των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας, προσέγγιζε την εύλογη αξία.

5 ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ

Ο Όμιλος διακρίνει το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του στους κάτωθι επιχειρηματικούς τομείς ανάλογα με την χρήση κάθε ακινήτου και την προέλευση του εσόδου (μισθώματος):

- τομέας καταστημάτων
- τομέας γραφείων
- τομέας μικτής χρήσης
- τομέας αποθηκών
- τομέας λουπά

Οι επιχειρηματικοί τομείς επαναπροσδιορίστηκαν στην παρούσα περίοδο λόγω του γεγονότος της απόκτησης από την Εταιρεία, για πρώτη φορά, επενδυτικού ακινήτου το οποίο ανήκει σε νέο κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων που αφορά εμπορικές αποθήκες. Έτσι προέκυψε η ανάγκη προσθήκης νέου τομέα «Αποθήκες» και η συνένωση των τομέων «Πρατήρια καυσίμων» και «Σταθμοί Αυτοκινήτων» σε έναν νέο τομέα «Λοιπά». Τα συγκριτικά στοιχεία της προηγούμενης περιόδου έχουν επαναδιατυπωθεί έτσι ώστε να είναι συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα της τρέχουσας περιόδου. Οι εύλογες αξίες των τομέων που συνενώθηκαν, την 31.12.2019, ήταν € 4.752 χιλ. για τον τομέα «Πρατήρια καυσίμων» και € 3.191 χιλ. για τον τομέα «Σταθμοί Αυτοκινήτων» έναντι € 5.167 χιλ. και € 3.119 χιλ. αντίστοιχα την 31.12.2018.

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

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

ΟΜΙΛΟΣ							
01.01-31.12.2019	Καταστήματα	Γραφεία	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	2.609.390	4.200.530	2.186.802	55.510	567.887	0	9.620.119
Έσοδα κοινοχρήστων	259.890	388.516	50.783	0	0	0	699.189
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	2.869.280	4.589.046	2.237.586	55.510	567.887	0	10.319.308
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	1.538.639	10.475.204	2.217.261	(48.367)	(343.000)	0	13.839.737
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	0	302.000	0	0	0	0	302.000
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	(814.587)	(1.261.779)	(535.495)	(75.770)	(214.068)	(4.027.960)	(6.929.659)
Λοιπά έσοδα	2.303	11.496	0	0	0	33.515	47.313
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	32.911	32.911
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(639.077)	(1.140.407)	(437.914)	(52.683)	0	(960.645)	(3.230.727)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	2.956.557	12.975.560	3.481.438	(121.310)	10.819	(4.922.179)	14.380.884
Φόρος	(158.055)	(268.733)	(116.171)	(8.741)	(22.733)	(38.470)	(612.903)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	2.798.503	12.706.827	3.365.267	(130.051)	(11.915)	(4.960.649)	13.767.981
31.12.2019	Καταστήματα	Γραφεία	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα	55.224.000	93.895.000	40.590.000	3.054.000	7.943.000	0	200.706.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	4.004.537	4.004.537
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	531.092	331.883	51.316	10.800	158.579	13.955.629	15.039.298
Σύνολο Ενεργητικού	55.755.092	94.226.883	40.641.316	3.064.800	8.101.579	17.960.166	219.749.836
Σύνολο Υποχρεώσεων	15.948.141	36.944.085	12.015.760	3.151.567	74.290	29.560.981	97.694.824
01.01-31.12.2018	Καταστήματα	Γραφεία	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	1.502.302	2.040.573	1.505.105	0	529.648	0	5.577.628
Έσοδα κοινοχρήστων	201.499	2.980	26.485	0	0	0	230.964
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	1.703.801	2.043.554	1.531.590	0	529.648	0	5.808.593
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	1.515.515	1.990.735	641.423	0	(892.395)	0	3.255.278
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	(896.063)	(402.283)	(392.760)	0	(207.549)	(2.779.950)	(4.678.605)
Λοιπά έσοδα	13.250	0	0	0	0	50.800	64.050
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	66.276	66.276
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(311.709)	(314.860)	(161.226)	0	0	(237.758)	(1.025.553)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	2.024.795	3.317.146	1.619.028	0	(570.296)	(2.900.632)	3.490.039
Φόρος	(250.608)	(223.641)	(201.800)	0	(53.368)	(23.100)	(752.517)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	1.774.186	3.093.505	1.417.227	0	(623.664)	(2.923.732)	2.737.522
31.12.2018	Καταστήματα	Γραφεία	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα	38.910.000	34.723.000	31.332.000	0	8.286.000	0	113.251.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	183.986	183.986
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	298.724	7.421	57.987	0	62.750	3.609.361	4.036.242
Σύνολο Ενεργητικού	39.208.724	34.730.421	31.389.987	0	8.348.750	3.793.347	117.471.228
Σύνολο Υποχρεώσεων	10.812.896	12.913.123	10.105.230	0	18.290	976.457	34.825.997

ΕΤΑΙΡΕΙΑ							
	Καταστήματα	Γραφεία	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
01.01-31.12.2019							
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	2.609.390	3.222.683	2.035.678	55.510	567.887	0	8.491.148
Έσοδα κοινοχρήστων	259.890	127.020	33.113	0	0	0	420.022
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	2.869.280	3.349.703	2.068.791	55.510	567.887	0	8.911.171
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	1.538.639	6.685.586	1.128.098	(48.367)	(343.000)	0	8.960.956
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	0	302.000	0	0	0	0	302.000
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	(814.587)	(732.910)	(477.553)	(75.770)	(214.068)	(3.416.101)	(5.730.990)
Λοιπά έσοδα	2.303	0	0	0	0	33.515	35.818
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	32.818	32.818
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(639.077)	(887.086)	(384.251)	(52.683)	0	(957.106)	(2.920.202)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	2.956.557	8.717.293	2.335.086	(121.310)	10.819	(4.306.874)	9.591.570
Φόρος	(172.135)	(210.668)	(106.964)	(9.519)	(24.759)	(37.510)	(561.556)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	2.784.422	8.506.625	2.228.121	(130.830)	(13.940)	(4.344.384)	9.030.015
31.12.2019							
Επενδύσεις σε ακίνητα	55.224.000	67.586.000	34.316.000	3.054.000	7.943.000	0	168.123.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	20.307.384	20.307.384
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	531.092	205.278	37.030	10.800	158.579	12.750.718	13.693.497
Σύνολο Ενεργητικού	55.755.092	67.791.278	34.353.030	3.064.800	8.101.579	33.058.102	202.123.881
Σύνολο Υποχρεώσεων	15.948.141	26.597.874	9.816.260	3.151.567	74.290	29.218.704	84.806.835
01.01-31.12.2018							
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	1.502.302	2.040.573	1.505.105	0	529.648	0	5.577.628
Έσοδα κοινοχρήστων	201.499	2.980	26.485	0	0	0	230.964
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	1.703.801	2.043.554	1.531.590	0	529.648	0	5.808.593
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	1.515.515	1.990.735	641.423	0	(892.395)	0	3.255.278
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	(896.063)	(402.283)	(392.760)	0	(207.549)	(2.779.950)	(4.678.605)
Λοιπά έσοδα	13.250	0	0	0	0	50.800	64.050
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	66.276	66.276
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(311.709)	(314.860)	(161.226)	0	0	(237.758)	(1.025.553)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	2.024.795	3.317.146	1.619.028	0	(570.296)	(2.900.632)	3.490.039
Φόρος	(250.608)	(223.641)	(201.800)	0	(53.368)	(23.100)	(752.517)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	1.774.186	3.093.505	1.417.227	0	(623.664)	(2.923.732)	2.737.522
31.12.2018							
Επενδύσεις σε ακίνητα	38.910.000	34.723.000	31.332.000	0	8.286.000	0	113.251.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	183.986	183.986
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	298.724	7.421	57.987	0	62.750	3.609.361	4.036.242
Σύνολο Ενεργητικού	39.208.724	34.730.421	31.389.987	0	8.348.750	3.793.347	117.471.228
Σύνολο Υποχρεώσεων	33.185.183	104.373	172.730	0	18.290	1.345.420	34.825.997

Σχετικά με την παραπάνω ανάλυση των επιχειρηματικών τομέων αναφέρουμε ότι:

α) Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των επιχειρηματικών τομέων.

β) Τα μη κατανομήντα περιουσιακά στοιχεία αφορούν ενσώματα πάγια και άυλα περιουσιακά στοιχεία, δικαιώματα χρήσης παγίων και προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων.

γ) Το σύνολο των απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων αφορά απαιτήσεις από μισθωτές, εγγυήσεις, λοιπές απαιτήσεις και ταμειακά διαθέσιμα. Τα μη κατανομήντα αφορούν ταμειακά διαθέσιμα και λοιπές απαιτήσεις.

6 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Αξία κτήσης				
Υπόλοιπο έναρξης	255.711	241.198	255.711	241.198
Προσθήκες ενσώματων παγίων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	34.276	0	0	0
Προσθήκες χρήσης	20.808	14.513	20.808	14.513
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	310.795	255.711	276.519	255.711
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο έναρξης	186.020	159.910	186.020	159.910
Προσθήκες ενσώματων παγίων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	26.386	0	0	0
Αποσβέσεις χρήσης	29.618	26.110	28.805	26.110
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	242.024	186.020	214.825	186.020
Αναπόσβεστη αξία 31.12	68.771	69.692	61.694	69.692

Δεν υπήρξε απομείωση της αξίας των παγίων περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου. Το υπόλοιπο αφορά έπιπλα, ηλεκτρονικούς υπολογιστές και λοιτό εξοπλισμό.

7 ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ ΠΑΓΙΩΝ

Τα δικαιώματα χρήσης παγίων αφορούν τα δικαιώματα χρήσης κτηρίων (γραφεία Εταιρείας) και μεταφορικών μέσων, τα οποία αναγνώρισε ο Όμιλος, στα πλαίσια της πλήρους εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16 από την 01.01.2019, προεξοφλώντας τα μελλοντικά μισθώματα, σύμφωνα με τις υπάρχουσες συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Στη συνέχεια τα δικαιώματα χρήσης θα αναγνωρίζονται στην έναρξη των σχετικών συμβάσεων (σημείωση 2.3).

Η κίνηση του λογαριασμού έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ			ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	Κτήρια	Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο	Κτήρια	Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο
Αξία κτήσης						
Υπόλοιπο 01.01.2019	452.617	52.279	504.896	452.617	52.279	504.896
Προσθήκες χρήσης	0	44.636	44.636	0	44.636	44.636
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	452.617	96.915	549.532	452.617	96.915	549.532
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο 01.01.2019	0	0	0	0	0	0
Αποσβέσεις χρήσης	113.154	21.480	134.634	113.154	21.480	134.634
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	113.154	21.480	134.634	113.154	21.480	134.634
Αναπόσβεστη αξία 31.12	339.463	75.435	414.897	339.463	75.435	414.897

8 ΆΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Αξία κτήσης				
Υπόλοιπο έναρξης	63.167	51.723	63.167	51.723
Προσθήκες χρήσης	17.329	11.444	17.329	11.444
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	80.496	63.167	80.496	63.167
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο έναρξης	50.923	49.727	50.923	49.727
Αποσβέσεις χρήσης	8.704	1.196	8.704	1.196
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	59.627	50.923	59.627	50.923
Αναπόσβεστη αξία 31.12	20.869	12.244	20.869	12.244

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αφορούν λογισμικά προγράμματα.

9 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

• Κίνηση λογαριασμού

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Υπόλοιπο έναρξης χρήσεως Εταιρείας	113.251.000	79.497.000	113.251.000	79.497.000
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	27.704.218	0	0	0
Αγορές/Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων	48.109.290	30.390.008	48.109.290	30.390.008
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	(2.348.000)	0	(2.348.000)	0
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	149.754	108.713	149.754	108.713
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	13.839.737	3.255.278	8.960.956	3.255.278
Υπόλοιπο λήξης χρήσεως	200.706.000	113.251.000	168.123.000	113.251.000

• Αγορές / πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων

Στις 30.01.2019 η Εταιρεία απέκτησε εμπορικό κατάστημα επί της οδού Βουκουρεστίου 24, στο κέντρο της Αθήνας, συνολικής επιφανείας 227 τ.μ.. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 6.000.000, πλέον εξόδων απόκτησης € 109.994.

Στις 05.02.2019 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση του δεύτερου ορόφου επί της οδού Φιλλελλήνων & Όθωνος, στο κέντρο της Αθήνας, του οποίου είχε αναδειχθεί πλειοδότης στις 10.10.2018, συνολικής επιφανείας 212 τ.μ.. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 682.500, πλέον εξόδων απόκτησης € 10.282.

Στις 24.04.2019 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση κτηριακού συγκροτήματος γραφείων του οποίου είχε αναδειχθεί πλειοδότης στις 27.02.2019. Το αποκτηθέν κτηριακό συγκρότημα αναπτύσσεται σε δύο αυτοτελή κτήρια γραφείων με υπόγειες αποθήκες και θέσεις στάθμευσης συνολικής επιφανείας 6.265 τ.μ. περίπου και βρίσκεται στη συμβολή των οδών Γραβιάς 4 & Γρανικού, στον Παράδεισο Αμαρουσίου. Το τίμημα απόκτησης του ως άνω κτηριακού συγκροτήματος ανήλθε σε € 12.000.000, πλέον εξόδων απόκτησης € 95.701.

Στις 11.07.2019 η Εταιρεία απέκτησε κτήριο γραφείων επί των οδών Γραβιάς 3 & Γρανικού, στο Μαρούσι, συνολικής επιφανείας 3.275 τ.μ.. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 4.450.000, πλέον εξόδων απόκτησης € 74.558.

Στις 04.09.2019 η Εταιρεία ανακηρύχθηκε ως πλειοδότης σε πλειοδοτική διαδικασία για την απόκτηση κτηρίου γραφείων επί της οδού Πατρόκλου 6, στο Μαρούσι, συνολικής επιφανείας 2.467 τ.μ.. Το συνολικό προσφερόμενο τίμημα ανήλθε σε € 2.911.363, πλέον εξόδων απόκτησης € 72.316.

Στις 09.09.2019 η Εταιρεία απέκτησε κτήριο γραφείων επί των οδών Προποντίδος 2 & Αττικής Οδού, στα Βριλήσσια, συνολικής επιφανείας 4.003 τ.μ.. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 5.750.000, πλέον εξόδων απόκτησης € 131.520.

Στις 13.09.2019 η Εταιρεία απέκτησε αυτοτελές κτήριο μεικτής χρήσης επί της Λεωφόρου Βουλιαγμένης 23 & Τζαβέλλα 13, στην Γλυφάδα, συνολικής επιφανείας 1.784 τ.μ.. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 1.750.000, πλέον εξόδων απόκτησης € 36.072.

Στις 16.09.2019 η Εταιρεία απέκτησε εμπορική αποθήκη στην περιοχή «Μελίσσια», στον Ασπρόπυργο, συνολικής επιφανείας 5.702 τ.μ.. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 3.073.350, πλέον εξόδων απόκτησης € 29.017.

Την 01.10.2019 η Εταιρεία απέκτησε δύο ακίνητα στο κέντρο της Γλυφάδας, επί των οδών Γρηγορίου Λαμπράκη & Αγγέλου Μεταξά. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία απέκτησε εμπορικό κατάστημα επιφάνειας 550 τ.μ., το οποίο αποτελείται από υπόγειο και ισόγειο χώρο με πατάρι. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 5.630.000, πλέον εξόδων απόκτησης € 50.636. Επιπρόσθετα, η Εταιρεία απέκτησε εμπορικό κατάστημα επιφάνειας 207 τ.μ. το οποίο αποτελείται από κατάστημα υπογείου και ισογείου. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 1.905.000, πλέον εξόδων απόκτησης € 19.030.

Στις 31.10.2019 η Εταιρεία απέκτησε οριζόντια ιδιοκτησία γραφείων 2ου ορόφου και υπόγειων θέσεων στάθμευσης επί της Λεωφόρου Κηφισίας 49, στο Μαρούσι, συνολικής επιφανείας 1.244 τ.μ.. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 2.270.000, πλέον εξόδων απόκτησης € 22.693.

Στις 13.11.2019 η Εταιρεία πώλησε ακίνητο ιδιοκτησίας της και συγκεκριμένα οριζόντιας ιδιοκτησίας του 6ου ορόφου, επιφανείας 917 τ.μ. καθώς και δεκαεπτά (17) θέσεων στάθμευσης υπογείου σε κτήριο γραφείων/καταστημάτων που βρίσκεται επί της οδού Θεοφάνους 4, στην Αθήνα, έναντι συνολικού τιμήματος € 2.650.000.

Στις 06.12.2019 η Εταιρεία απέκτησε εμπορικό κατάστημα επί της οδού Παναγίτσας 6, στην Κηφισιά, συνολικής επιφανείας 100 τ.μ.. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 1.000.000, πλέον εξόδων απόκτησης € 20.677.

• Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών 07.05.2019 (ποσά σε ευρώ)

ΒΣ 94 Α.Ε.	17.218.651
ΑΓΚ 47 Α.Ε.	5.184.837
ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε.	4.340.609
ΜΑΝΤΕΚΟΛ Α.Ε.	960.122
ΣΥΝΟΛΟ	27.704.218

• Ανάλυση επενδύσεων ανά λειτουργικό τομέα

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

Χρήση	ΟΜΙΛΟΣ					Σύνολο
	Καταστήματα	Γραφεία	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά	
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 1.1.2019	38.910.000	34.723.000	31.332.000	0	8.286.000	113.251.000
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	0	22.519.381	5.184.837	0	0	27.704.218
Αγορές Επενδυτικών Ακινήτων	14.735.338	28.470.933	1.800.652	3.102.367	0	48.109.290
Πωλήσεις Επενδυτικών Ακινήτων	0	(2.348.000)	0	0	0	(2.348.000)
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	40.023	54.481	55.250	0	0	149.754
Αποτελέσματα Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	1.538.639	10.475.204	2.217.261	(48.367)	(343.000)	13.839.737
Εύλογη αξία 31.12.2019	55.224.000	93.895.000	40.590.000	3.054.000	7.943.000	200.706.000

Χρήση	ΟΜΙΛΟΣ					Σύνολο
	Καταστήματα	Γραφεία	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά	
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 1.1.2018	29.790.000	19.790.000	20.740.000	0	9.177.000	79.497.000
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	7.498.207	12.941.890	9.949.912	0	0	30.390.008
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	106.279	375	665	0	1.395	108.713
Αποτελέσματα Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	1.515.515	1.990.735	641.423	0	(892.395)	3.255.278
Εύλογη αξία 31.12.2018	38.910.000	34.723.000	31.332.000	0	8.286.000	113.251.000

Χρήση	ΕΤΑΙΡΕΙΑ					Σύνολο
	Καταστήματα	Γραφεία	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά	
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 1.1.2019	38.910.000	34.723.000	31.332.000	0	8.286.000	113.251.000
Αγορές Επενδυτικών Ακινήτων	14.735.338	28.470.933	1.800.652	3.102.367	0	48.109.290
Πωλήσεις Επενδυτικών Ακινήτων	0	(2.348.000)	0	0	0	(2.348.000)
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	40.023	54.481	55.250	0	0	149.754
Αποτελέσματα Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	1.538.639	6.685.586	1.128.098	(48.367)	(343.000)	8.960.956
Εύλογη αξία 31.12.2019	55.224.000	67.586.000	34.316.000	3.054.000	7.943.000	168.123.000

Χρήση	ΕΤΑΙΡΕΙΑ					Σύνολο
	Καταστήματα	Γραφεία	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά	
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 1.1.2018	29.790.000	19.790.000	20.740.000	0	9.177.000	79.497.000
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	7.498.207	12.941.890	9.949.912	0	0	30.390.008
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	106.279	375	665	0	1.395	108.713
Αποτελέσματα Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	1.515.515	1.990.735	641.423	0	(892.395)	3.255.278
Εύλογη αξία 31.12.2018	38.910.000	34.723.000	31.332.000	0	8.286.000	113.251.000

• Επιμέτρηση εύλογης αξίας

Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου επιμετρώνται στην εύλογη αξία και κατηγοριοποιούνται στο επίπεδο 3.

Η επιμέτρηση στη εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα καθορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη την ικανότητα του Ομίλου 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 αποτίμηση των ακινήτων του Ομίλου έγινε με βάση τις, από 31.12.2019, 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 του Ομίλου σε εύλογες αξίες προέκυψαν κέρδη € 13.839,7 χιλ. εκ των οποίων κέρδη € 8.960,9 χιλ. αφορούν την Εταιρεία και κέρδη € 4.878,8 χιλ. αφορούν τις ενοποιημένες θυγατρικές.

Ειδικότερα, από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας, 31 ακίνητα του χαρτοφυλακίου της εμφάνισαν κέρδη συνολικού ύψους € 6.455,9 χιλ., 11 ακίνητα εμφάνισαν ζημιές συνολικού ύψους € 1.448,0 χιλ., ενώ 12 ακίνητα τα οποία αποκτήθηκαν στο 2019 εμφάνισαν κέρδη συνολικού ύψους € 3.953,1 χιλ..

Η αύξηση των εύλογων αξιών των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας εντός του 2019, οφείλεται κυρίως σε δύο λόγους, στις συνθήκες της κτηματαγοράς και στη βέλτιστη διαχείριση των ακινήτων.

Αναφορικά με τις συνθήκες της κτηματαγοράς πρέπει να σημειωθεί ότι εμφανίζεται αύξηση των μισθωτικών αξιών και κατ' επέκταση και των εμπορικών αξιών. Η αύξηση αυτή συναντάται σε ακίνητα τόσο γραφειακής, όσο και λιανικής χρήσης, κατά βάση επί βασικών αξόνων, και σε ακίνητα με καλά χαρακτηριστικά.

Αναφορικά με τη βέλτιστη διαχείριση πρέπει να σημειωθεί ότι πολλά ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας είτε αποκτήθηκαν σε χαμηλότερες αξίες από τις εύλογες, είτε αποκτήθηκαν κενά μίσθωσης και μισθώθηκαν κατά τη μετέπειτα διάρκεια με ευνοϊκούς όρους μίσθωσης.

Τα κέρδη τα οποία προέκυψαν από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων των ενοποιημένων θυγατρικών € 4.878,8 χιλ. οφείλονται στο γεγονός ότι οι εύλογες αξίες των τεσσάρων ακινήτων των θυγατρικών την 31.12.2019 ήταν υψηλότερες των αξιών κτήσης αυτών την 07.05.2019 (ημερομηνία εξαγοράς).

Πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους εκτίμησης των επενδυτικών ακινήτων ανά κατηγορία λειτουργικού τομέα:

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Βασικές υποθέσεις και δεδομένα εκτίμησης			
			Εκτιμώμενο μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα και αναπροσαρμογή του	Προεξοφλητικό επιτόκιο %	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη %	Συντελεστής κεφαλαιοποίησης %
Καταστήματα	55.224.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 335.763 3 έτη ΔTK+1,00% & στη συνέχεια ΔTK+1,00% έως 1,50%	7,75% - 10,75%	6% - 8,75%	-
Γραφεία	93.895.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 648.452 3 έτη ΔTK+1,00% & στη συνέχεια ΔTK+1,50% έως 2,00%	8% - 10,25%	6% - 8,75%	-
Μικτής χρήσης	40.590.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 259.127 3 έτη ΔTK+1,00% & στη συνέχεια ΔTK+1,00% έως 1,50%	9% - 9,75%	7,25% - 8,25%	-
Αποθήκες	3.054.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 22.715 ΔTK+1,00%	10,75%	9%	-
Λοιπά (Πρατήρια καυσίμων)	4.704.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος	€ 27.698 3 έτη ΔTK+1,00% & στη συνέχεια ΔTK+1,00% έως 1,50%	8,5% - 12%	7% - 10,5%	7% - 10,5%
Λοιπά (Σταθμοί αυτοκινήτων)	3.191.000	20% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 80% συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 21.295 ΔTK+1,00%	11%	9%	-
Λοιπά (Οικόπεδα)	48.000	100% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	-	-	-	-
Σύνολο	200.706.000					

• **Ανάλυση ευαισθησίας της επιμέτρησης εύλογης αξίας**

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

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 5.295 χιλ. χαμηλότερη ή € 5.544 χιλ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019, ο συντελεστής απόδοσης στη λήξη που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 5.528 χιλ. χαμηλότερη ή € 6.374 χιλ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019, ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στη μέθοδο κεφαλαιοποίησης εισοδήματος διέφερε κατά +/- 50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 57 χιλ. χαμηλότερη ή € 62 χιλ. υψηλότερη.

• **Λοιπές πληροφορίες**

Ο Όμιλος έχει την πλήρη κυριότητα επί του συνόλου των ακινήτων του. Επί του ακινήτου επί της Λεωφόρου Συγγρού 87 και του ακινήτου επί της Αγ. Κωνσταντίνου 49 έχει την πλήρη κυριότητα του 50% και 80% εξ αδιαιρέτου αντίστοιχα.

Η κατηγορία «Λοιπά (Οικόπεδα)» αφορά 3 πρατήρια καυσίμων (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.

Στα πλαίσια αναγκαστικής απαλλοτρίωσης τμήματος 4.244 τ.μ. οικοπέδου της Εταιρείας στην Ανθήλη Φθιώτιδος (πρατήριο καυσίμων) έχει καθορισθεί προσωρινά τιμή μονάδος αποζημίωσης. Η εύλογη αξία του εν λόγω επενδυτικού ακινήτου κατά την 31.12.2019 ήταν € 100.000 έναντι € 609.000 την 31.12.2018. Η οριστική απόφαση για τον καθορισμό του οριστικού ποσού αποζημίωσης αναμένεται εντός του 2020. Η Εταιρεία δεν αναμένει να προκύψει περαιτέρω ζημία από την ως άνω απαλλοτρίωση.

Επί ακινήτων του Ομίλου είχαν εγγραφεί, έως 31.12.2019, προσημειώσεις υποθηκών συνολικού ύψους € 120.400.000 προς εξασφάλιση δανειακών υποχρεώσεων του, όπως αναλυτικότερα αναφέρεται στη σημείωση 19.

• Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων

Η Εταιρεία έχει καταβάλει το ποσό των € 2.500.000 ως προκαταβολή για την απόκτηση αυτοτελούς πολυώροφου κτηρίου γραφείων επί της οδού Μιχαλακοπούλου 80, στην Αθήνα για το οποίο ανακηρύχθηκε πλειοδότης έναντι προσφερόμενου τιμήματος € 25.000.000.

Η Εταιρεία έχει καταβάλει το ποσό του € 1.000.000 ως προκαταβολή για την απόκτηση αυτοτελούς εξώροφου κτηρίου γραφείων το οποίο βρίσκεται επί της οδού Αγίου Κωνσταντίνου 57, στο Μαρούσι. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου συμφωνήθηκε σε € 6.350.000.

10 ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ

Η κίνηση του λογαριασμού έχει ως εξής:

Κόστος συμμετοχών
ΣΥΝΟΛΑ

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
31.12.2019	31.12.2018
16.309.924	0
16.309.924	0

Οι συμμετοχές της Εταιρείας σε θυγατρικές επιχειρήσεις στις 31.12.2019 έχουν ως εξής:

Θυγατρικές	Έδρα	Ποσοστό Συμμετοχής	Μέθοδος Ενοποίησης	Αξία Συμμετοχής	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις
ΒΣ 94 Α.Ε.	Ελλάδα	100,00%	Ολική	11.186.995	2013 - 2019
ΑΓΚ 47 Α.Ε.	Ελλάδα	100,00%	Ολική	3.029.764	2014 - 2019
ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε.	Ελλάδα	100,00%	Ολική	1.640.884	2013 - 2019
ΜΑΝΤΕΚΟΛ Α.Ε.	Ελλάδα	100,00%	Ολική	452.281	2013 - 2019
				16.309.924	

Η Εταιρεία, εντός της χρήσης του 2019 και ειδικότερα την 7η Μαΐου 2019, προέβη στην απόκτηση του 100% των μετοχών των παρακάτω τεσσάρων ανώνυμων εταιρειών, με ισάριθμα ιδιότητα κτήρια γραφείων, στο πλαίσιο της επενδυτικής πολιτικής της για την ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της.

I. Η Εταιρεία «ΒΣ 94 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», με το διακριτικό τίτλο «ΒΣ 94 Α.Ε.» κατά την ημερομηνία της απόκτησης είχε στην ιδιοκτησία της ένα ακίνητο συνολικής επιφάνειας 7,9 χιλ. τ.μ. το οποίο βρίσκεται στην Αθήνα.

II. Η Εταιρεία «ΑΓΚ 47 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», με το διακριτικό τίτλο «ΑΓΚ 47 Α.Ε.» κατά την ημερομηνία της απόκτησης είχε στην ιδιοκτησία της ένα ακίνητο συνολικής επιφάνειας 4,4 χιλ. τ.μ. το οποίο βρίσκεται στο Μαρούσι Αττικής.

III. Η Εταιρεία «ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», με το διακριτικό τίτλο «ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε.» κατά την ημερομηνία της απόκτησης είχε στην ιδιοκτησία της ένα ακίνητο συνολικής επιφάνειας 7,7 χιλ. τ.μ. το οποίο βρίσκεται στην Κηφισιά Αττικής.

IV. Η Εταιρεία «ΜΑΝΤΕΚΟΛ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», με το διακριτικό τίτλο «ΜΑΝΤΕΚΟΛ Α.Ε.» κατά την ημερομηνία της απόκτησης είχε στην ιδιοκτησία της ένα ακίνητο συνολικής επιφάνειας 1,7 χιλ. τ.μ. το οποίο βρίσκεται στο Ελληνικό Αττικής.

Η Διοίκηση της Εταιρείας αξιολόγησε τις επενδύσεις στις ανωτέρω θυγατρικές εταιρείες ως απόκτηση περιουσιακού στοιχείου ή ομάδας περιουσιακών στοιχείων που δεν αποτελούν επιχείρηση και δεν εμπίπτουν στον ορισμό της επιχειρηματικής συνένωσης. Από τέτοιου είδους συναλλαγές δεν προκύπτει υπεραξία. Σε περιπτώσεις όπως αυτή, ο αποκτών θα διαπιστώσει και θα αναγνωρίσει τα επιμέρους αναγνωρίσιμα αποκτηθέντα περιουσιακά στοιχεία και τις αναληφθείσες υποχρεώσεις. Επομένως, η απόκτηση αυτή είναι εκτός πεδίου εφαρμογής του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων».

Το οριστικό τίμημα για την απόκτηση των παραπάνω εταιρειών, ήτοι € 16.310 χιλ., ήταν ίσο με την εύλογη αξία των καθαρών περιουσιακών τους στοιχείων κατά την ημερομηνία της απόκτησής τους και καταβλήθηκε σε μετρητά από το προϊόν χρηματοδότησης ομολογιακού δανείου.

Στην κατάσταση ταμειακών ρών του Ομίλου το κονδύλι της γραμμής «αγορές συμμετοχών» εμφανίζεται κατόπιν συμψηφισμού του τιμήματος απόκτησης των θυγατρικών € 16.310 χιλ. με το σύνολο των ταμειακών τους διαθεσίμων και ισοδυνάμων της 06.05.2019 € 1.192 χιλ. και ανέρχεται σε € 15.118 χιλ..

Για την περίοδο από 07 Μαΐου 2019 έως 31 Δεκεμβρίου 2019 οι αποκτηθείσες εταιρείες εισέφεραν στον Όμιλο συνολικά καθαρά κέρδη € 4.738 χιλ..

11 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Εγγυήσεις
Λοιπές απαιτήσεις
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας
ΣΥΝΟΛΑ

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
131.349	117.931	127.196	117.931
577.327	5.305.018	577.327	5.305.018
(577.327)	(5.305.018)	(577.327)	(5.305.018)
131.349	117.931	127.196	117.931

Κίνηση πρόβλεψης μακροπρόθεσμων απαιτήσεων

Υπόλοιπο έναρξης
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας
Μείον : Διαγραφή προβλέψεων προηγούμενων χρήσεων
ΣΥΝΟΛΑ (α+β)

01.01.2019 -	01.01.2018 -	01.01.2019 -	01.01.2018 -
31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
5.305.018	5.243.140	5.305.018	5.243.140
3.693	61.878	3.693	61.878
(4.731.384)	0	(4.731.384)	0
577.327	5.305.018	577.327	5.305.018

Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Λοιποί χρεώστες	388.381	71.409	204.548	71.409
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις	0	0	250.000	0
Έξοδα επόμενων χρήσεων	2.078	2.579	2.078	2.579
Προπληρωμένα έξοδα προοριζόμενα για Α.Μ.Κ.	473.669	0	473.669	0
Έσοδα χρήσης δεδουλευμένα	92.537	71.007	92.537	71.007
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας	(48.584)	(27.812)	(28.224)	(27.812)
Πλέον : Έσοδα από προβλέψεις προηγούμενων χρήσεων	6.000	0	6.000	0
ΣΥΝΟΛΑ	914.080	117.184	1.000.608	117.184

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

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	52.864	38.916	52.864	38.916
Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις				
Έως 1 μήνα	86.019	0	0	0
από 1 μήνα έως 3 μήνες	127.616	11.650	350.493	11.650
από 3 μήνες έως 12 μήνες	647.581	66.618	597.250	66.618
ΣΥΝΟΛΑ	914.080	117.184	1.000.608	117.184

Η Εταιρεία, στα πλαίσια εφαρμογής της υπ' αριθμόν 712/2019 απόφασης του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, με την οποία προβλέπεται ότι η Pasal Development S.A. θα καταβάλει στην Trastor ΑΕΕΑΠ ποσοστό 5,2% της αρχικής της υποχρέωσης ύψους € 4.928.211, ήτοι το ποσό των € 255.000, αποφάσισε να περιορίσει την απαίτησή της στο ποσό των € 255.000, διαγράφοντας από τα βιβλία της το υπόλοιπο ποσό της απαίτησής της με ισόποση αναπροσαρμογή και της σχηματισμένης πρόβλεψης.

Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας, αξιολογώντας τους κινδύνους που σχετίζονται με την είσπραξη των ανωτέρω λοιπών απαιτήσεων (μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων), αποφάσισε το σχηματισμό πρόβλεψης αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας, επιβαρύνοντας τα αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρείας κατά το ποσό των € 24.465 και € 4.105 αντίστοιχα.

Οι απαιτήσεις της Εταιρείας από συνδεδεμένες επιχειρήσεις αφορούν ταμειακή διευκόλυνση προς την εταιρεία ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε..

Τα προπληρωμένα έξοδα προοριζόμενα για Α.Μ.Κ. αφορούν την αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου που αποφασίστηκε από το Δ.Σ. της Εταιρείας στις 12.12.2019 και η οποία είναι σε εξέλιξη.

12 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Πελάτες-Μισθωτές ακινήτων	689.729	325.822	654.425	325.822
Επιταγές εισπρακτέες πελατών	0	12.316	0	12.316
Γραμμάτια εισπρακτέα πελατών	0	19.533	0	19.533
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας	(194.242)	(179.465)	(179.576)	(179.465)
Πλέον : Διαγραφή προβλέψεων προηγούμενων χρήσεων	56.634	14.634	56.634	14.634
Πλέον : Έσοδα από προβλέψεις προηγούμενων χρήσεων	362	21.744	362	21.744
ΣΥΝΟΛΑ	552.483	214.585	531.846	214.585

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

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	396.129	174.716	396.129	174.716
Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις				
Έως 1 μήνα	90.940	34.074	84.537	34.074
από 1 μήνα έως 3 μήνες	53.064	3.002	39.672	3.002
από 3 μήνες έως 12 μήνες	12.351	2.793	11.508	2.793
ΣΥΝΟΛΑ	552.483	214.585	531.846	214.585

Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας, αξιολογώντας τους κινδύνους που σχετίζονται με την είσπραξη των ανωτέρω εμπορικών απαιτήσεων, αποφάσισε το σχηματισμό πρόβλεψης αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας, επιβαρύνοντας τα αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρείας κατά το ποσό των € 51.155 και € 36.489 αντίστοιχα.

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

13 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Καταθέσεις όψεως και ταμειακά διαθέσιμα	10.337.031	2.966.243	9.032.576	2.966.243
Δεσμευμένες καταθέσεις όψεως	3.104.355	620.300	3.001.271	620.300
ΣΥΝΟΛΑ	13.441.386	3.586.543	12.033.847	3.586.543

Οι δεσμευμένες καταθέσεις όψεως του Ομίλου και της Εταιρείας αφορούν καταθέσεις α) για διασφάλιση των πληρωμών των δανειακών υποχρεώσεων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις δανειακές συμβάσεις και β) για εγγύηση συμμετοχής (€ 1.200.000) της Εταιρείας σε δημόσιο πλειοδοτικό διαγωνισμό απόκτησης ακινήτου.

14 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2018	80.690.653	40.345.327	7.387.866	47.733.193
Υπόλοιπο 31.12.2018	80.690.653	40.345.327	7.387.866	47.733.193
Υπόλοιπο 01.01.2019	80.690.653	40.345.327	7.387.866	47.733.193
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	28.479.054	14.239.527	8.543.716	22.783.243
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0	0	(408.036)	(408.036)
Υπόλοιπο 31.12.2019	109.169.707	54.584.854	15.523.547	70.108.400

Στις 07.08.2019 πιστοποιήθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, η οποία είχε αποφασισθεί κατά την από 09.05.2019 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της. Η αύξηση η οποία πραγματοποιήθηκε κατά την περίοδο 24.07.2019 έως και 06.08.2019, καλύφθηκε πλήρως με την άντληση του συνόλου των κεφαλαίων ποσού € 22.783.243.

Ο συνολικός αριθμός μετοχών είναι 109.169.707 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 0,50. Η Εταιρεία δεν έχει εκδώσει προνομιούχες μετοχές.

Το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου έχει πλήρως καταβληθεί.

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

15 ΜΕΤΑΤΡΕΨΙΜΟ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟ ΔΑΝΕΙΟ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	3.000.000	0	3.000.000	0
ΣΥΝΟΛΑ	3.000.000	0	3.000.000	0

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 29.10.2019 αποφάσισε την έκδοση μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου (ΜΟΔ) σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, ποσού έως € 41.084.115,00 με έκδοση μετατρέψιμων (σε κοινές μετά ψήφου μετοχές) ομολογιών, οι οποίες δε θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση σε οργανωμένη αγορά. Με την ίδια απόφαση της Γενικής Συνέλευσης καταργήθηκε το δικαίωμα προτίμησης των παλαιών μετόχων σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 27 του Ν. 4548/2018.

Σύμφωνα με την από 19.11.2019 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας, το ΜΟΔ επρόκειτο να καλυφθεί μέσω ιδιωτικής τοποθέτησης από τον μέτοχο της Εταιρείας Wert Red S.à.r.l. Την 16.12.2019, η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι η εταιρεία WRED LLC είναι νέος μέτοχος της Εταιρείας με ποσοστό 56,57% του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της, και κατόπιν της, με ημερομηνία 12.12.2019, μεταβίβασης των μετοχών της Wert Red S.à.r.l. προς αυτήν, έχει υποκαταστήσει πλήρως την Wert Red S.à.r.l., ως προς τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της που απορρέουν από το ΜΟΔ.

Σκοπός του ΜΟΔ είναι να διευκολύνει την ταχεία χρηματοδότηση της Εταιρείας ώστε να συνεχίσει να προωθεί το επενδυτικό της πλάνο.

Σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος έκδοσης, οι ομολογίες θα φέρουν τόκο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου. Ως ημερομηνία λήξης του ΜΟΔ ορίστηκε η 31.01.2021.

Στο πλαίσιο του ως άνω ομολογιακού δανείου έχουν εκδοθεί ομολογίες συνολικής ονομαστικής αξίας € 3,0 εκατ., οι οποίες καλύφθηκαν στο σύνολό τους από την WRED LLC και το ανεξόφλητο υπόλοιπο των οποίων την 31.12.2019 ανέρχεται σε € 3,0 εκατ..

16 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

Τα αποθεματικά αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ					
	Τακτικό αποθεματικό	Ειδικό αποθεματικό άρθρ. 4 παρ. 4α κ.ν. 2190/1920	Λοιπά Αποθεματικά	Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρ.)	Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (μακροπρ.)	Σύνολο αποθεματικών
Υπόλοιπο Έναρξης την 1η Ιανουαρίου 2018	2.956.714	34.579.591	(26.068)	37.353	0	37.547.590
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	17.511	0	0	17.511
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	0	0	0	50.202	233.084	283.285
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2018	2.956.714	34.579.591	(8.557)	87.555	233.084	37.848.386
Υπόλοιπο Έναρξης την 1η Ιανουαρίου 2019	2.956.714	34.579.591	(8.557)	87.555	233.084	37.848.386
Τακτικό Αποθεματικό χρήσης 2019	3.453	0	0	0	0	3.453
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	(26.401)	0	0	(26.401)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	0	0	0	59.909	233.084	292.993
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2019	2.960.167	34.579.591	(34.958)	147.464	466.167	38.118.431

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ					
	<u>Τακτικό αποθεματικό</u>	<u>Ειδικό αποθεματικό άρθρ. 4 παρ. 4α κ.ν. 2190/1920</u>	<u>Λοιπά Αποθεματικά</u>	<u>Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρ.)</u>	<u>Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (μακροπρ.)</u>	<u>Σύνολο αποθεματικών</u>
Υπόλοιπο Έναρξης την 1η Ιανουαρίου 2018	2.956.714	34.579.591	(26.068)	37.353	0	37.547.590
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	17.511	0	0	17.511
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	0	0	0	50.202	233.084	283.285
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2018	2.956.714	34.579.591	(8.557)	87.555	233.084	37.848.386
Υπόλοιπο Έναρξης την 1η Ιανουαρίου 2019	2.956.714	34.579.591	(8.557)	87.555	233.084	37.848.386
Τακτικό αποθεματικό χρήσης 2019	3.453	0	0	0	0	3.453
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	(26.401)	0	0	(26.401)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	0	0	0	59.909	233.084	292.993
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2019	2.960.167	34.579.591	(34.958)	147.464	466.167	38.118.431

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

Το ειδικό αποθεματικό του άρθρου 4 παρ. 4α του Κ.Ν. 2190/1920 σχηματίστηκε με μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, μέσω της μείωσης της ονομαστικής αξίας της μετοχής.

Στα λοιπά αποθεματικά, περιλαμβάνεται ποσό € 2.875 το οποίο αφορά αποθεματικό φορολογηθέν κατ' ειδικό τρόπο, και το οποίο μπορεί να διανεμηθεί αφού φορολογηθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες φορολογικές διατάξεις.

Προγράμματα παροχής κινήτρων

Το βραχυπρόθεσμο αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων αφορά τη θέσπιση βραχυπρόθεσμου προγράμματος παροχής κινήτρων προς Διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας για την επίτευξη στόχων απόδοσης, το οποίο συνίσταται στην καταβολή επιπλέον ετήσιας αμοιβής, μέρος της οποίας (40%) αποδίδεται στον δικαιούχο σε χρήμα ενώ το υπόλοιπο (60%) σε είδος, ήτοι σε μετοχές εκδόσεως της Εταιρείας. Το πρόγραμμα αυτό το οποίο θεσπίστηκε για πρώτη φορά με την από 26.05.2017 απόφαση του Δ.Σ. και αφορούσε τη χρήση του 2018, απαιτεί την κατ' έτος έγκρισή του από το Δ.Σ. της Εταιρείας. Για την παροχή κινήτρων στο 2020 το πρόγραμμα εγκρίθηκε με την από 13.02.2019 απόφαση του Δ.Σ.. Οι όροι λειτουργίας του ως άνω προγράμματος παροχής κινήτρων και ο τρόπος απόδοσης των παροχών στον δικαιούχο είναι σύμφωνη με τους όρους που θέτουν οι διατάξεις του άρθρου 13 του Ν.4209/2013.

Στις 31.12.2019 οι δικαιούχοι είχαν θεμελιώσει δικαιώματα εξάσκησης για 133.774 μετοχές.

Τα μακροπρόθεσμο αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων αφορά τη θέσπιση Μακροπρόθεσμου προγράμματος παροχής κινήτρων με ίδιες μετοχές της Εταιρείας προς Διευθυντικά στελέχη της. Το πρόγραμμα είναι σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920, του Ν. 2778/1999, του Ν. 4209/2013, και τις Κατευθυντήριες Γραμμές της Ευρωπαϊκής Αρχής Κινητών Αξιών και Αγορών σχετικά με τις ορθές μισθολογικές πολιτικές βάσει της οδηγίας σχετικά με τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων (ESMA/2013/232). Οι βασικοί στόχοι του προγράμματος είναι η εναρμόνιση των συμφερόντων των μετόχων της Εταιρείας με τα συμφέροντα των Δικαιούχων και η παροχή επιπλέον κινήτρων προς το σκοπό επίτευξης των μακροπρόθεσμων στρατηγικών, οικονομικών και λειτουργικών στόχων της Εταιρείας. Προς το σκοπό εφαρμογής του προγράμματος η Εταιρεία θα χρησιμοποιεί ίδιες μετοχές τις οποίες θα αποκτήσει σύμφωνα με την εφαρμοστέα νομοθεσία. Ο ανώτατος αριθμός μετοχών που πρόκειται να διατεθούν στους Δικαιούχους δε θα υπερβαίνει ποσοστό 2,5% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Στην εξαιρετική περίπτωση που η Εταιρεία δε δύναται να αποκτήσει ικανό αριθμό ιδίων μετοχών για την εξυπηρέτηση του προγράμματος, προβλέπεται εναλλακτικά η αποπληρωμή των υποχρεώσεων που προκύπτουν από αυτό να γίνεται μερικά ή ολικά σε μετρητά.

Οι Δικαιούχοι θα θεμελιώνουν τα δικαιώματά τους με κριτήριο (δείκτη απόδοσης) την επαύξηση της καθαρής θέσης της Εταιρείας (Net Asset Value), λαμβανομένων υπόψη τυχόν εισφορών των μετόχων και αποδόσεων προς αυτούς κατά τον ενδιάμεσο χρόνο και μέχρι την άσκηση των σχετικών δικαιωμάτων. Ως διάρκεια του Προγράμματος ορίζεται η περίοδος από την ημερομηνία έγκρισης του Προγράμματος και των Όρων του Προγράμματος από τη Γενική Συνέλευση στην από 17.12.2018 συνεδρίασή της μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2022.

Η Εταιρεία έχει αναπτύξει ένα μοντέλο αποτίμησης της συνολικής αξίας του εν λόγω προγράμματος βασισμένο στις υφιστάμενες μισθώσεις και τα διαθέσιμα κεφάλαια προς νέες επενδύσεις. Στο εν λόγω μοντέλο η Εταιρεία προέβη σε ανάλυση ευαισθησίας αποτελεσμάτων και η συνολική αξία του προγράμματος προσδιορίστηκε σε € 1.165,40 χιλ.. Το ποσό του εξόδου που έχει λογιστικοποιηθεί για τη χρήση του 2019 ανέρχεται σε € 233,10 χιλ. το οποίο έχει αναγνωριστεί ως αποθεματικό στην Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων.

Στις 31.12.2019 οι δικαιούχοι δεν είχαν θεμελιώσει δικαιώματα εξάσκησης.

17 ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΙΣ ΝΕΟ

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

18 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΕΣ ΜΕΤΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΙΟΔΟΤΗΣΗ

Οι αναλογιστικοί υπολογισμοί διενεργήθηκαν με βάση τα ποσά της αποζημίωσης συνταξιοδότησης που προβλέπονται από τον Ν. 2112/1920, όπως τροποποιήθηκε από τον Ν. 4093/2012 και τα δεδομένα σχετικά με τους ενεργούς εργαζόμενους τον Δεκέμβριο του 2019.

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019	2018	2019	2018
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	75.895	75.814	75.895	75.814
Αναλογιστικά ζημίες / (κέρδη) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	26.401	(17.511)	26.401	(17.511)
Μεταβολή στη χρήση	17.535	17.592	17.535	17.592
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	119.831	75.895	119.831	75.895

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Παρούσα αξία υποχρεώσεων	119.831	75.895	119.831	75.895
Υποχρέωση στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης	119.831	75.895	119.831	75.895

Η κίνηση της παρούσας αξίας της υποχρέωσης για τις χρήσεις 2019 και 2018 αναλύεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	75.895	75.814	75.895	75.814
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	15.972	16.182	15.972	16.182
Δαπάνη τόκου	1.563	1.410	1.563	1.410
Αναλογιστικά ζημίες / (κέρδη) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	26.401	(17.511)	26.401	(17.511)
Αναγνωρισμένο κόστος προϋπηρεσίας	0	0	0	0
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	119.831	75.895	119.831	75.895

- Τα ποσά που επιβάρυναν τα αποτελέσματα των χρήσεων 2019 και 2018 έχουν ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Λογαριασμός Αποτελεσμάτων				
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	15.972	16.182	15.972	16.182
Δαπάνη τόκου	1.563	1.410	1.563	1.410
Αναγνωρισμένο κόστος προϋπηρεσίας	0	0	0	0
Σύνολο	17.535	17.592	17.535	17.592
Παροχές που καταβλήθηκαν από τον εργοδότη	0	0	0	0
Σύνολο που περιλαμβάνεται στις δαπάνες προσωπικού (σημείωση 27)	17.535	17.592	17.535	17.592

- Τα ποσά που αναγνωρίζονται άμεσα στην καθαρή θέση έχουν ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Αναλογιστικά ζημίες / (κέρδη) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	26.401	(17.511)	26.401	(17.511)
Σύνολο μεταβολής στην Καθαρή Θέση (σημείωση 16)	26.401	(17.511)	26.401	(17.511)

Η παραπάνω ζημία προέκυψε κυρίως από τη μείωση της υπόθεσης επιτοκίου προεξόφλησης.

- Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν έχουν ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1,18%	2,06%	1,18%	2,06%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	1,50%	1,75%	1,50%	1,75%
Μέση εναπομένουσα εργάσιμη ζωή (έτη)	23,11	23,70	23,11	23,70

Ανάλυση ευαισθησίας αποτελεσμάτων

	Επίπτωση στην Υποχρέωση της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης		
	Μεταβολή	Αύξηση	Μείωση
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,50	Μείωση 10,8%	Αύξηση 12,2%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	0,50	Αύξηση 12,1%	Μείωση 10,8%

19 ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Ο δανειακές υποχρεώσεις αναλύονται όπως παρακάτω με βάση την περίοδο αποπληρωμής. Τα ποσά που είναι αποπληρωτέα εντός ενός έτους από την ημερομηνία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, χαρακτηρίζονται ως βραχυπρόθεσμα, ενώ τα ποσά που είναι αποπληρωτέα σε μεταγενέστερο στάδιο χαρακτηρίζονται ως μακροπρόθεσμα.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Ομολογιακά δάνεια	73.861.364	13.056.753	61.401.350	13.056.753
Τραπεζικά δάνεια	18.518.750	19.118.750	18.518.750	19.118.750
Συνολική Τραπεζική υποχρέωση	92.380.114	32.175.503	79.920.100	32.175.503
Μείον: Προπληρωμένα έξοδα δανείων	(553.850)	(397.800)	(553.850)	(397.800)
ΣΥΝΟΛΑ	91.826.264	31.777.702	79.366.250	31.777.702
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Ομολογιακά δάνεια	1.932.000	440.333	1.932.000	440.333
Τραπεζικά δάνεια	600.000	600.000	600.000	600.000
Συνολική Τραπεζική υποχρέωση	2.532.000	1.040.333	2.532.000	1.040.333
Μείον: Προπληρωμένα έξοδα δανείων	(180.650)	(102.650)	(180.650)	(102.650)
ΣΥΝΟΛΑ	2.351.350	937.682	2.351.350	937.682

Τα ομολογιακά και τραπεζικά δάνεια έχουν εκδοθεί για τη χρηματοδότηση αγοράς ακινήτων. Ειδικότερα:

Στις 10.04.2017, η Εταιρεία συνήψε τραπεζικό δάνειο με την Τράπεζα Πειραιώς Φρανκφούρτης ποσού έως € 20.000.000, επταετούς διάρκειας, με επιτόκιο 3m euribor πλέον περιθωρίου, το οποίο έχει αντληθεί στο σύνολό του. Για την εξασφάλιση του δανείου αυτού έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης επί 5 ακινήτων συνολικού ύψους € 24.000.000.

Στις 11.09.2018, η Εταιρεία συνήψε ομολογιακό δάνειο με την Τράπεζα Πειραιώς και την Πειραιώς Leasing συνολικής ονομαστικής αξίας έως και €24.000.000, πενταετούς διάρκειας, με επιτόκιο 3m euribor πλέον περιθωρίου, το οποίο έχει αντληθεί στο σύνολό του. Για την εξασφάλιση του δανείου αυτού έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης επί 12 ακινήτων συνολικού ύψους € 28.800.000.

Στις 22.02.2019, η Εταιρεία συνήψε ομολογιακό δάνειο με την Τράπεζα Πειραιώς συνολικής ονομαστικής αξίας έως και €26.000.000, πενταετούς διάρκειας, με επιτόκιο 3m euribor πλέον περιθωρίου, το οποίο έχει αντληθεί στο σύνολό του. Για την εξασφάλιση του δανείου αυτού έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης επί 14 ακινήτων συνολικού ύψους € 31.200.000.

Στις 26.06.2019, οι θυγατρικές της Εταιρείας, συνήψαν τραπεζικά δάνεια με την ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ERGASIAS A.E., με την εγγύηση της Εταιρείας στα πλαίσια της οποίας παραχώρησε στη δανειστή τράπεζα ενέχυρο επί του συνόλου των μετοχών των θυγατρικών, με επιτόκιο Euribor 360 ημερών, πλέον περιθωρίου και εισφοράς του Ν. 128/1975 ως εξής:

- ΑΓΚ 47 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ποσό έως € 2.147.500
- ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ποσό έως € 3.037.014
- ΒΣ 94 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ποσό έως € 6.650.000
- ΜΑΝΤΕΚΟΛ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ποσό έως € 625.500

Έως 31.12.2019 είχε αντληθεί από τις θυγατρικές το σύνολο των παραπάνω ποσών.

Στις 28.06.2019 η Εταιρεία συνήψε ομολογιακό δάνειο με την ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ERGASIAS A.E συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 28.000.000, με επιτόκιο 3m euribor πλέον περιθωρίου. Έως 31.12.2019 η Εταιρεία είχε αντλήσει κεφάλαια ύψους € 14.400.000. Το δάνειο θα χρησιμοποιηθεί αφενός μεν για την αποπληρωμή των ανωτέρω υφιστάμενων συμβάσεων πίστωσης αλληλόχρεου λογαριασμού των θυγατρικών της και αφετέρου για τη χρηματοδότηση της υλοποίησης του επενδυτικού πλάνου της Εταιρείας. Για την εξασφάλιση του δανείου αυτού έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης επί 15 ακινήτων συνολικού ύψους € 36.400.000.

Την 31.12.2019 πληρούνταν όλοι οι χρηματοοικονομικοί όροι των ανωτέρω δανείων που μεταξύ άλλων περιλαμβάνουν:

α) τον λόγο του συνόλου των μισθωμάτων των προσημειωμένων ακινήτων μείον τον αναλογούντα σε αυτά ΕΝΦΙΑ προς τους χρεωστικούς τόκους του δανείου πλέον το τρέχον καταβληθέν κεφάλαιο.

β) την αναλογία του ανεξόφλητου κεφαλαίου του δανείου σε σχέση με την εμπορική αξία των προσημειωμένων ακινήτων. Η εμπορική αξία των προσημειωμένων ακινήτων, θα ορίζεται από τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Έως 1 έτος	2.351.350	937.682	2.351.350	937.682
Από 2 έως 5 έτη	91.826.264	15.058.952	79.366.250	15.058.952
άνω των 5	0	16.718.750	0	16.718.750
ΣΥΝΟΛΑ	94.177.614	32.715.384	81.717.600	32.715.384

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες έχει ως εξής:

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες έναρξης περιόδου	32.715.384	5.061.104	32.715.384	5.061.104
Υποχρεώσεις Θυγατρικών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 07.05.2019	12.460.014	0	0	0
Ταμειακές εισροές (Δάνεια)	66.860.014	30.000.000	54.400.000	30.000.000
Ταμειακές εκροές (Δάνεια)	(17.623.749)	(2.237.865)	(5.163.735)	(2.237.865)
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	(234.050)	(107.854)	(234.050)	(107.854)
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες λήξης περιόδου	94.177.614	32.715.384	81.717.600	32.715.384

20 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων αφορούν τις υποχρεώσεις για μισθώματα κτηρίων (γραφεία Εταιρείας) και μεταφορικών μέσων, τις οποίες αναγνώρισε ο Όμιλος, στα πλαίσια της πλήρους εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16, από την 01.01.2019, προεξοφλώντας τα μελλοντικά μισθώματα, σύμφωνα με τις υπάρχουσες συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Στη συνέχεια οι υποχρεώσεις για μισθώματα θα αναγνωρίζονται στην έναρξη των σχετικών συμβάσεων (σημείωση 2.3).

Η κίνηση των λογαριασμών των μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων μισθώσεων έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ			ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	Μισθωμένα Κτήρια	Μισθωμένα Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο	Μισθωμένα Κτήρια	Μισθωμένα Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων						
Υπόλοιπο 01.01.2019	348.833	37.648	386.480	348.833	37.648	386.480
Προσθήκες περιόδου	0	38.925	38.925	0	38.925	38.925
(-) Μεταφορά σε βραχυπρ. υποχρεώσεις	(109.846)	(25.983)	(135.829)	(109.846)	(25.983)	(135.829)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	238.987	50.590	289.576	238.987	50.590	289.576
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων						
Υπόλοιπο 01.01.2019	103.784	14.631	118.416	103.784	14.631	118.416
Προσθήκες περιόδου	0	5.711	5.711	0	5.711	5.711
Μεταφορά από μακροπρ. υποχρεώσεις	109.846	25.983	135.829	109.846	25.983	135.829
Τόκοι περιόδου	16.216	2.744	18.959	16.216	2.744	18.959
(-) Πληρωμές περιόδου (καταβαλλόμενα μισθώματα)	(120.000)	(23.086)	(143.086)	(120.000)	(23.086)	(143.086)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	109.846	25.983	135.829	109.846	25.983	135.829

21 ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων	1.084.059	633.704	998.147	633.704
Ληφθείσα άυλη εμπορική αξία	75.000	86.111	75.000	86.111
Υποχρέωση βραχυχρόνιου προγράμματος παροχής κινήτρων σε Διευθυντικά στελέχη	25.632	18.703	25.632	18.703
ΣΥΝΟΛΑ	1.184.691	738.519	1.098.779	738.519

Η αύξηση στις ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων οφείλεται στις εγγυήσεις νέων μισθωτών.

22 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Πιστωτές διάφοροι	283.388	213.110	214.048	213.110
Χαρτόσημο μισθωμάτων & λοιποί φόροι	533.320	304.419	482.159	304.419
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	261.370	121.988	62.786	121.988
Τόκοι δανείων δουλευμένοι	568.040	212.334	561.291	212.334
Μερίσματα πληρωτέα	9.595	13.428	9.595	13.428
Υποχρέωση βραχυχρόνιου προγράμματος παροχής κινήτρων σε Διευθυντικά στελέχη	34.560	24.960	34.560	24.960
ΣΥΝΟΛΑ	1.690.273	890.239	1.364.438	890.239

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

23 ΦΟΡΟΙ

Η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει. Ειδικότερα, για το 1ο εξάμηνο του 2019, φορολογήθηκε με βάσει τις διατάξεις της παραγρ. 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 προσαυξανομένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της, πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Ο οφειλόμενος φόρος κάθε εξαμήνου δεν μπορούσε να είναι μικρότερος του 0,375% του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της, πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Για το 2ο εξάμηνο του 2019 η Εταιρεία φορολογήθηκε σύμφωνα με το άρθρο 53 του Ν. 4646/2019, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανομένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της, πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Με τον ίδιο τρόπο φορολογούνται και οι θυγατρικές από την ημερομηνία που κατέστησαν θυγατρικές της Εταιρείας.

Το συνολικό ποσό του φόρου αναλύεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Φόρος α' εξαμήνου	515.893	346.558	480.773	346.558
Φόρος β' εξαμήνου	97.010	405.959	80.782	405.959
ΣΥΝΟΛΑ	612.903	752.517	561.556	752.517

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

Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης

Για τις χρήσεις 2011 έως 2015, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρείες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης που οι ετήσιες χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονταν υποχρεωτικά, υποχρεούνταν να λαμβάνουν «Ετήσιο Πιστοποιητικό» που προβλεπόταν στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013, το οποίο εκδιδόταν μετά από φορολογικό έλεγχο που διενεργούνταν από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ήλεγχε τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Κατόπιν ολοκλήρωσης του φορολογικού ελέγχου, ο Νόμιμος Ελεγκτής ή το ελεγκτικό γραφείο εξέδιδε στην Εταιρεία «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» και στην συνέχεια την υπέβαλε 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 2017, η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από την PricewaterhouseCoopers A.E. και για τη χρήση 2018 από την ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές - Λογιστές Α.Ε. και έχει λάβει «Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης» χωρίς επιφύλαξη σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις (άρθρο 82 παρ. 5 Ν. 2238/1994 για τις χρήσεις 2011-2013 και άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013 για τις χρήσεις 2014-2018).

Για τη χρήση 2019 ο φορολογικός έλεγχος ήδη διενεργείται από την ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές - Λογιστές Α.Ε. σύμφωνα με το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013. Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Όλες οι θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές από τη χρήση 2013 έως σήμερα και ούτε έχουν λάβει Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης από τους τακτικούς ορκωτούς ελεγκτές.

Από ενδεχόμενο έλεγχο, δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις, λόγω ύπαρξης φορολογικών ζημιών.

24 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Καταστήματα	2.609.390	1.502.302	2.609.390	1.502.302
Γραφεία	4.200.530	2.040.573	3.222.683	2.040.573
Μικτής χρήσης	2.186.802	1.505.105	2.035.678	1.505.105
Αποθήκες	55.510	0	55.510	0
Λοιπά	567.887	529.648	567.887	529.648
	9.620.119	5.577.628	8.491.148	5.577.628

Σημειώνουμε ότι τα ποσά της προηγούμενης χρήσης, λόγω επαναπροσδιορισμού των τομέων της Εταιρείας, έχουν αναπροσαρμοστεί έτσι ώστε να είναι συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα της παρούσας χρήσης, όπως παρουσιάζονται αναλυτικά στη σημείωση 5.

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Μέχρι 1 έτος	12.038.319	7.187.363	10.341.204	7.187.363
Από 2 μέχρι και 5 έτη	31.253.501	24.169.606	25.600.863	24.169.606
Περισσότερο από 5 έτη	18.427.241	25.985.048	17.039.793	25.985.048
ΣΥΝΟΛΑ	61.719.061	57.342.017	52.981.859	57.342.017

25 ΕΣΟΔΑ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ

Τα έσοδα κοινοχρήστων αφορούν επανατιμολόγηση δαπάνων που πραγματοποιεί ο Όμιλος και η Εταιρεία για λογαριασμό μισθωτών της.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Έσοδα κοινοχρήστων	699.189	230.964	420.022	230.964
ΣΥΝΟΛΑ	699.189	230.964	420.022	230.964

26 ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα έξοδα ακινήτων αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Μειωτικές ακινήτων	76.740	308.990	76.740	308.990
Αμοιβές εκτιμητών	91.325	62.810	88.125	62.810
Ασφάλιστρα	85.774	64.242	74.359	64.242
Συντηρήσεις - κοινόχρηστα	1.297.008	640.231	931.255	640.231
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	1.073.558	646.257	867.116	646.257
Φόροι - τέλη	247.797	151.153	247.797	151.153
Λοιπά έξοδα	29.497	24.972	29.497	24.972
ΣΥΝΟΛΑ	2.901.698	1.898.655	2.314.888	1.898.655

Η εμφανιζόμενη αύξηση των εξόδων του Ομίλου, ιδιαίτερα στις κατηγορίες «Συντηρήσεις-κοινόχρηστα» και «ΕΝ.Φ.Ι.Α.» σε σχέση με την προηγούμενη χρήση, οφείλεται στο γεγονός ότι τα συγκριτικά στοιχεία που παρατίθενται στον Όμιλο αφορούν τα στοιχεία της Εταιρείας για τη χρήση του 2018, ενώ στη χρήση 2019 έχουν προστεθεί και τα έξοδα των θυγατρικών. Για τις ίδιες κατηγορίες εξόδων η αύξησή τους σε επίπεδο Εταιρείας οφείλεται κυρίως στην αύξηση του αριθμού των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας.

Τα άμεσα λειτουργικά έξοδα που πραγματοποιήθηκαν, κατανέμονται σε μισθωμένα και μη μισθωμένα ακίνητα, ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Μισθωμένα ακίνητα	2.695.494	1.713.106	2.176.570	1.713.106
Μη-μισθωμένα ακίνητα	206.204	185.549	138.318	185.549
ΣΥΝΟΛΑ	2.901.698	1.898.655	2.314.888	1.898.655

27 ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Οι δαπάνες προσωπικού αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Τακτικές αποδοχές	1.039.080	843.286	1.039.080	843.286
Εργοδοτικές εισφορές	207.936	168.225	207.936	168.225
Λοιπές παροχές προσωπικού	51.042	49.804	51.042	49.804
Έκτακτες αμοιβές προσωπικού	0	38.643	0	38.643
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού (σημείωση 18)	17.535	17.592	17.535	17.592
Βραχυπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων σε Διευθυντικά στελέχη	99.849	83.669	99.849	83.669
Μακροπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων σε Διευθυντικά στελέχη	233.084	233.084	233.084	233.084
ΣΥΝΟΛΑ	1.648.526	1.434.303	1.648.526	1.434.303

Ο αριθμός του προσωπικού του Ομίλου την 31.12.2019 ήταν 16 άτομα, ενώ την 31.12.2018 ήταν 15 άτομα.

Το ανωτέρω ποσό εξόδου € 99,8 χιλ. του βραχυχρόνιου προγράμματος παροχής κινήτρων έχει αναγνωριστεί ως υποχρέωση σε χρήμα για ποσό € 39,9 χιλ. στις υποχρεώσεις της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης (σημειώσεις 21, 22) και ως υποχρέωση σε μετοχές για ποσό € 59,9 χιλ. στα αποθεματικά της Κατάστασης Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (σημείωση 16).

Το ανωτέρω ποσό εξόδου € 233,1 χιλ. του μακροχρόνιου προγράμματος παροχής κινήτρων έχει αναγνωριστεί ως ισόποση υποχρέωση σε μετοχές στα αποθεματικά της Κατάστασης Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (σημείωση 16).

28 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Αμοιβές τρίτων	865.702	480.976	828.729	480.976
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	116.000	115.000	116.000	115.000
Ενοίκια	0	120.000	0	120.000
Φόροι - τέλη	808.272	205.862	294.996	205.862
Διάφορα έξοδα	340.883	282.788	315.113	282.788
ΣΥΝΟΛΑ	2.130.857	1.204.625	1.554.837	1.204.625

Στους φόρους - τέλη του Ομίλου του 2019 περιλαμβάνεται ποσό € 489 χιλ. το οποίο αφορά έξοδα μη επαναλαμβανόμενα για φόρους και προσαυξήσεις προηγούμενων ετών επί επενδυτικών ακινήτων θυγατρικών της Εταιρείας (Φ.Μ.Α. € 321 χιλ. και ΕΝΦΙΑ € 168 χιλ.).

29 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Τόκοι από καταθέσεις όψεως	29.219	4.398	29.126	4.398
Τόκοι αποπληρωμής μακροπρόθεσμων απαιτήσεων	3.693	61.878	3.693	61.878
ΣΥΝΟΛΑ	32.911	66.276	32.818	66.276

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Τόκοι δανείων	2.916.898	787.088	2.609.913	787.088
Χρηματοοικονομικά έξοδα	294.869	238.464	291.330	238.464
Τόκοι μισθώσεων IFRS 16 (σημείωση 20)	18.959	0	18.959	0
ΣΥΝΟΛΑ	3.230.727	1.025.553	2.920.202	1.025.553

30 ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Κέρδη μετά από φόρους	13.767.981	2.737.522	9.030.015	2.737.522
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	92.160.299	80.690.653	92.160.299	80.690.653
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (ποσά σε €)	0,149	0,034	0,098	0,034

31 ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Το Διοικητικό Συμβούλιο εισηγείται προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας τη μη διανομή μερίσματος. Σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, στα προς διανομή κέρδη δεν περιλαμβάνονται τα ποσά από αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες και ως εκ τούτου το υπολειπόμενο ποσό των κερδών δεν επαρκεί για διανομή.

32 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Όλες οι συναλλαγές του Ομίλου με τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται στα πλαίσια των δραστηριοτήτων του.

Τα υπόλοιπα και οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη παρατίθενται παρακάτω:

	ΟΜΙΛΟΣ				
	31.12.2019		1.1.2019-31.12.2019		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	7.606.958	49.032.845	3.003.807	1.798.694	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	726.355	19.118.750	5.154	851.216	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Α.Ε.	0	23.385	0	785	1.905.000
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASES Α.Ε.	0	0	0	0	7.900.000
VARDE PARTNERS ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ	0	0	11.298	0	0
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	395.738	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	60.192	0	332.933	0
ΣΥΝΟΛΑ	8.333.314	68.235.172	3.020.258	3.379.365	9.805.000

	ΟΜΙΛΟΣ				
	31.12.2018		1.1.2018-31.12.2018		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΞΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	1.572.784	13.511.965	2.202.611	364.345	1.300.000
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	700.035	19.718.750	0	600.991	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ ACT SERVICES Α.Ε.	0	0	0	9.677	0
OLYMPIC ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.	0	0	0	4.114	0
VARDE PARTNERS ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ	0	0	22.596	0	0
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	375.000	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	43.663	0	316.753	0
ΣΥΝΟΛΑ	2.272.819	33.274.378	2.225.207	1.670.881	1.300.000

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ				
	31.12.2019		1.1.2019-31.12.2019		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΞΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	7.537.559	49.032.845	2.262.194	1.798.694	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	726.355	19.118.750	5.154	851.216	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Α.Ε.	0	23.385	0	785	1.905.000
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASES Α.Ε.	0	0	0	0	7.900.000
VARDE PARTNERS ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ	0	0	11.298	0	0
ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε.	250.000	0	0	0	0
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	395.738	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	60.192	0	332.933	0
ΣΥΝΟΛΑ	8.513.914	68.235.172	2.278.646	3.379.365	9.805.000

	31.12.2018		1.1.2018-31.12.2018		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΞΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ
	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	1.572.784	13.511.965	2.202.611	364.345
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	700.035	19.718.750	0	600.991	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ ACT SERVICES Α.Ε.	0	0	0	9.677	0
OLYMPIC ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.	0	0	0	4.114	0
VARDE PARTNERS ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ	0	0	22.596	0	0
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	375.000	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	43.663	0	316.753	0
ΣΥΝΟΛΑ	2.272.819	33.274.378	2.225.207	1.670.881	1.300.000

- ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.: Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις, οι υποχρεώσεις αφορούν δάνεια για την αγορά ακινήτων, τα έσοδα αφορούν μισθώματα επενδυτικών ακινήτων και τόκους καταθέσεων ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους και έξοδα δανείων και παροχή διάφορων υπηρεσιών.
- ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.: Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις, οι υποχρεώσεις αφορούν δάνεια, τα έσοδα αφορούν τόκους καταθέσεων ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους και έξοδα δανείων.
- ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Α.Ε.: Οι υποχρεώσεις αφορούν δάνεια για την αγορά ακινήτων, τα έξοδα αφορούν τόκους και έξοδα δανείων και οι αγορές αφορούν αγορές επενδυτικών ακινήτων.
- ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASES Α.Ε.: Οι αγορές αφορούν αγορές επενδυτικών ακινήτων.
- VARDE PARTNERS ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ: Τα έσοδα αφορούν μισθώματα από υπεκμίσθωση γραφειακών χώρων.
- ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε.: Οι απαιτήσεις αφορούν ταμειακή διευκόλυνση.
- WRED LLC: Στο πλαίσιο του μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου (σημείωση 15) έχουν εκδοθεί ομολογίες συνολικής ονομαστικής αξίας € 3,0 εκατ., οι οποίες καλύφθηκαν στο σύνολό τους από την WRED LLC. Το ποσό αυτό εμφανίζεται στα Ίδια Κεφάλαια.

Στις αμοιβές μελών Δ.Σ. και επιτροπών καθώς και στο πρόγραμμα παροχών κινήτρων διευθυντικών στελεχών, περιλαμβάνονται συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης συνολικού ποσού για το 2019 € 280 χιλ. και 333 χιλ. αντίστοιχα (2018: 260 χιλ. και 317 χιλ.).

33 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

- Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά του Ομίλου την 31.12.2019 που θα επηρέαζαν την χρηματοοικονομική του κατάσταση.
- Η Εταιρεία έχει αναλάβει την υποχρέωση ολοκλήρωσης της απόκτησης αυτοτελούς πολυώροφου κτηρίου γραφείων επί της οδού Μιχαλακοπούλου 80, στην Αθήνα για το οποίο ανακηρύχθηκε πλειοδότη σε δημόσιο πλειοδοτικό διαγωνισμό. Το τίμημα που προσέφερε η Εταιρεία ανήλθε σε € 25.000.000. Έναντι του ποσού αυτού προκαταβλήθηκε ποσό € 2.500.000.
- Η Εταιρεία έχει υπογράψει δεσμευτικό προσύμφωνο για αγορά αυτοτελούς εξαώροφου κτηρίου επί της οδού Αγίου Κωνσταντίνου 57, στο Μαρούσι. Το τίμημα που συμφωνήθηκε ανήλθε σε € 6.500.000. Έναντι του ποσού αυτού προκαταβλήθηκε ποσό € 1.000.000.

34 ΑΜΟΙΒΕΣ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ

Οι αμοιβές της εταιρείας ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές - Λογιστές Α.Ε. με έδρα την Ελλάδα για λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες που παρείχε στην Εταιρεία και στον Όμιλο, για τις χρήσεις 2019 και 2018 είναι οι ακόλουθες:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2019 - <u>31.12.2019</u>	01.01.2018 - <u>31.12.2018</u>	01.01.2019 - <u>31.12.2019</u>	01.01.2018 - <u>31.12.2018</u>
Λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες	154.000	14.500	154.000	14.500
ΣΥΝΟΛΑ	154.000	14.500	154.000	14.500

35 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

1. Στις 12.02.2020 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση επενδυτικού ακινήτου για το οποίο είχε αναδειχθεί πλειοδότης από 19.09.2019. Το ακίνητο (επαγγελματική αποθήκη) βρίσκεται στη θέση Μαγούλα του Ασπρόπυργου Αττικής και το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 1.100.000.

2. Η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι στα πλαίσια συμμετοχής της σε δημόσιο πλειοδοτικό διαγωνισμό για την απόκτηση αυτοτελούς πολυώροφου κτηρίου γραφείων επί των οδών Μιχαλακοπούλου αρ. 184 και Ραψάνης, στην Αθήνα, ιδιοκτησίας της Πειραιώς Leasing Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε., προσέφερε το ποσό των € 17.100.000 και ανακηρύχθηκε πλειοδότης. Η ολοκλήρωση της υπογραφής του συμβολαίου απόκτησης του ως άνω ακινήτου τελεί υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2019 γεγονότα που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρεία για τα οποία χρειάζεται αναφορά.

Αθήνα, 06 Μαρτίου 2020

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. &
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΛΑΜΠΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Δ.Τ. 700587

ΤΑΣΟΣ ΚΑΖΙΝΟΣ
Α.Δ.Τ. 669747

ΙΩΑΝΝΗΣ ΛΕΤΣΙΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΝ 162296
Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε. Α/1589

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



ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ.: 003548801000

Αρ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΑΓΟΡΑΣ 5/266/14.03.2003

ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: Χειμάρρας 5-7, Μαρούσι, Τ.Κ. 151 25

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

Γνωστοποιείται, σύμφωνα με το άρθρο 4.1.2 του κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών (Χ.Α.), καθώς και τις αποφάσεις 25/17.07.2008 του Δ.Σ του Χ.Α. και 8/754/14.04.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ότι από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών, που έγινε με βάση την απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης της 09.05.2019 και την υπ. αριθ. 09.08.2019 απόφαση του Δ.Σ. του Χ.Α., αντλήθηκαν συνολικά κεφάλαια ύψους € 22.783.243,20. Τα έξοδα της έκδοσης ανήλθαν σε € 408.036,06 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 € 22.375.207,14. Η πιστοποίηση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έλαβε χώρα την 07.08.2019. Το Χρηματιστήριο Αθηνών ενέκρινε την 09.08.2019 την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στο Χ.Α. των 28.479.054 νέων μετοχών. Η διαπραγμάτευση των νέων μετοχών στο Χ.Α. ξεκίνησε την 13.08.2019.

Μέχρι 31.12.2019 τα αντληθέντα κεφάλαια, διατέθηκαν σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από την παράγραφο 3.6.9 του Ενημερωτικού Δελτίου, ως ακολούθως :

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

(Ποσά σε €)

ΤΡΟΠΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ	ΔΙΑΤΕΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΕΩΣ 31.12.2019	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ
Επενδύσεις σε Ακίνητα Εισοδήματος	22.375.207,14	21.569.308,13	805.899,01
Σύνολο	22.375.207,14	21.569.308,13	805.899,01

Σημείωση :

Τα διατεθέντα κεφάλαια, έως 31.12.2019, χρησιμοποιήθηκαν για την απόκτηση των κάτωθι επενδυτικών ακινήτων :

- Την 09η Σεπτεμβρίου 2019 η Εταιρεία απέκτησε ακίνητο επί της οδού Προποντιδός αρ. 2, στο Μαρούσι Αττικής. Τα διατεθέντα κεφάλαια για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθαν στο ποσό των € 5.881.520 (αξία αγοράς ακινήτου € 5.750.000 πλέον εξόδων απόκτησης € 131.520). 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 € 5.718.000.
- Την 13η Σεπτεμβρίου 2019 η Εταιρεία απέκτησε ακίνητο επί της Λεωφ. Βουλιαγμένης αρ. 23, στη Γλυφάδα Αττικής. Τα διατεθέντα κεφάλαια για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθαν στο ποσό των € 1.786.072 (αξία αγοράς ακινήτου € 1.750.000 πλέον εξόδων απόκτησης € 36.072). 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 € 1.831.000.
- Την 01η Οκτωβρίου 2019 η Εταιρεία απέκτησε ακίνητο επί της οδού Γρ. Λαμπράκη αρ. 16, στη Γλυφάδα Αττικής. Τα διατεθέντα κεφάλαια για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθαν στο ποσό των € 1.924.029 (αξία αγοράς ακινήτου € 1.905.000 πλέον εξόδων απόκτησης € 19.029). 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 € 2.135.000 και € 2.129.000.
- Την 01η Οκτωβρίου 2019 η Εταιρεία απέκτησε ακίνητο επί της οδού Γρ. Λαμπράκη αρ. 19, στη Γλυφάδα Αττικής. Τα διατεθέντα κεφάλαια για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθαν στο ποσό των € 5.680.636 (αξία αγοράς ακινήτου € 5.630.000 πλέον εξόδων απόκτησης € 50.636). 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 € 5.655.000 και € 5.784.000.
- Την 03η Οκτωβρίου 2019 η Εταιρεία απέκτησε ακίνητο επί των οδών Πατρόκλου αρ. 6 και Γκύζη, στο Μαρούσι Αττικής. Τα διατεθέντα κεφάλαια για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθαν στο ποσό των € 2.983.679 (αξία αγοράς ακινήτου € 2.911.363 πλέον εξόδων απόκτησης € 72.316). 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 € 4.613.000.
- Την 31η Οκτωβρίου 2019 η Εταιρεία απέκτησε ακίνητο επί της Λεωφ. Κηφισίας αρ. 49, στο Μαρούσι Αττικής. Τα διατεθέντα κεφάλαια για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθαν στο ποσό των € 2.292.693 (αξία αγοράς ακινήτου € 2.270.000 πλέον εξόδων απόκτησης € 22.693). 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 € 2.789.000 και € 2.720.000.
- Την 06η Δεκεμβρίου 2019 η Εταιρεία απέκτησε ακίνητο επί της οδού Παναγίτσας αρ. 6, στην Κηφισιά Αττικής. Τα διατεθέντα κεφάλαια για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθαν στο ποσό των € 1.020.677 (αξία αγοράς ακινήτου € 1.000.000 πλέον εξόδων απόκτησης € 20.677). 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 € 1.162.000.

Αθήνα, 06 Μαρτίου 2020

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. &
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΛΑΜΠΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Δ.Τ. 700587

ΤΑΣΟΣ ΚΑΖΙΝΟΣ
Α.Δ.Τ. 669747

ΙΩΑΝΝΗΣ ΛΕΤΣΙΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΝ162296
Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε. Α/1589