



**TRASTOR
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ
ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

της περιόδου

από 1 Ιανουαρίου 2020 έως 30 Ιουνίου 2020

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

ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2020

Η συνημμένη Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. την 29η Σεπτεμβρίου 2020 και έχει αναρτηθεί στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας www.trastor.gr

Πίνακας Περιεχομένων

	Σελίδα
ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	4
ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	5
ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	14
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ	16
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	17
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	18
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ	19
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	20
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	21
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ	22
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	22
2 ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	22
2.1 Βάση κατάρτισης της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης	22
2.2 Επιπτώσεις COVID-19	23
2.3 Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες	23
3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	25
3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	25
3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	26
4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	26
4.1 Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι	26
4.2 Λειτουργικός κίνδυνος	28
4.3 Κεφαλαιουχικός κίνδυνος	28
4.4 COVID-19	29
4.5 Εκτίμηση εύλογης αξίας	29
5 ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ	30
6 ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ ΠΑΓΙΩΝ	32
7 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ ΕΠΙ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	32
8 ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΟΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	35
9 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	35
10 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	36
11 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	36
12 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	36
13 ΜΕΤΑΤΡΕΨΙΜΟ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟ ΔΑΝΕΙΟ	37
14 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	37
15 ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	37
16 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΕΝΣΩΜΑΤΩΝ ΠΑΓΙΩΝ	38
17 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	39
18 ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	39
19 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	40
20 ΦΟΡΟΙ	40
21 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	40
22 ΕΣΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	40

23	ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	41
24	ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	41
25	ΆΛΛΑ ΕΣΟΔΑ	41
26	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ	41
27	ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	42
28	ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	42
29	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	42
30	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	43
31	ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	43
32	ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	44

ΠΙΝΑΚΕΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

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

Δηλώνουμε ότι εξ όσων γνωρίζουμε:

(α) Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της περιόδου από 1η Ιανουαρίου έως 30η Ιουνίου 2020, η οποία καταρτίστηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς για Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις (ΔΛΠ 34), όπως αυτό έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα της "TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ" ("η Εταιρεία") και των θυγατρικών της ("ο Όμιλος"), εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 5 παρ. 3 - 5 του Ν. 3556 / 2007.

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

Αθήνα, 29 Σεπτεμβρίου 2020

Οι δηλούντες

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

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»
ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ
ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01.01.2020 ΕΩΣ 30.06.2020
(Σύμφωνα με το άρθρο 5 παράγρ. 6 του Ν. 3556/2007)

Η παρούσα Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση»), αφορά το πρώτο εξάμηνο του έτους 2020 (περίοδος 01.01.2020 - 30.06.2020). Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 3556/2007 (ΦΕΚ 91Α/30.04.2007) και τις επ' αυτού εκδοθείσες εκτελεστικές αποφάσεις του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ιδίως την Απόφαση με αριθμό 8/754/14.04.2016.

Η Έκθεση περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με την Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση και τα λοιπά απαιτούμενα από το νόμο στοιχεία και δηλώσεις στην Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση που αφορά την περίοδο 1η Ιανουαρίου - 30η Ιουνίου 2020.

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ

Παρόλο που η Εταιρεία, στις 03.04.2020, απορρόφησε τις 4 θυγατρικές εταιρείες που είχε στις 31.12.2019 και επομένως δεν είχε συμμετοχές σε θυγατρικές στις 30.06.2020, συντάσσει Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση, όπου στην Ενδιάμεση Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος τα ποσά του Ομίλου και της Εταιρείας διαφέρουν κατά το αποτέλεσμα των απορροφώμενων θυγατρικών εταιρειών της περιόδου 01.01- 03.04.2020. Στις υπόλοιπες ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις, τα ποσά της Εταιρείας και του Ομίλου ταυτίζονται, λόγω ενσωμάτωσης των στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού των απορροφώμενων θυγατρικών εταιρειών της 03.04.2020 στα βιβλία της Εταιρείας.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Επενδύσεις σε ακίνητα

Στις 30.06.2020, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του Ομίλου περιελάμβανε 63 ακίνητα συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 180 χιλ. τ.μ., με εύλογη αξία € 271.008 χιλ., όπως προσδιορίστηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές των εταιρειών "CBRE Αξίες Α.Ε." και "Π. Δανός και Συνεργάτες Α.Ε.". Στην παρούσα περίοδο η Εταιρεία προέβη στην αγορά 4 νέων ακινήτων συνολικής αξίας κτήσης € 41.765 χιλ., αξιοποιώντας κεφάλαια που προήλθαν κυρίως από τη σύναψη δανειακών συμβάσεων, ενώ συνήψε και σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ύψους € 25.067 χιλ. για την απόκτηση 1 ακινήτου.

Από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου σε εύλογες αξίες στις 30.06.2020 προέκυψαν κέρδη € 3.224 χιλ., έναντι κερδών € 3.570 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2019.

Διαθέσιμα - Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου την 30.06.2020, συμπεριλαμβανομένων και των δεσμευμένων καταθέσεων ποσού € 7.740 χιλ., έναντι 3.104 χιλ. της 31.12.2019, ανήλθαν σε € 40.412 χιλ., έναντι € 13.441 χιλ. της 31.12.2019.

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου την 30.06.2020, προ εξόδων εκδόσεως δανείων, ανήλθαν σε € 131.146 χιλ., έναντι € 94.912 χιλ. της 31.12.2019.

Πέραν των ανωτέρω δανειακών υποχρεώσεων την 30.06.2020, ο Όμιλος είχε και υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων, λόγω της σύναψης σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, ποσού € 17.500 χιλ..

Έσοδα από μισθώματα

Τα έσοδα του Ομίλου από μισθώματα κατά το πρώτο εξάμηνο του 2020 ανήλθαν σε € 5.683 χιλ., έναντι € 3.938 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2019, παρουσιάζοντας αύξηση 44%. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως από μισθώματα που προήλθαν από τις νέες επενδύσεις.

Οι επιπτώσεις των μέτρων που έλαβε η ελληνική κυβέρνηση για την αντιμετώπιση των συνεπειών του κορωνοϊού στη χώρα μας, είχαν σαν αποτέλεσμα τη μείωση των εσόδων από μισθώματα ακινήτων του Ομίλου, για το 1ο εξάμηνο του 2020, κατά το ποσό των € 528 χιλ., το οποίο αντιστοιχεί στο 8,50% των εξαμηνιαίων εσόδων από μισθώματα.

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου ανήλθαν σε κέρδη ύψους € 5.242 χιλ., έναντι κερδών € 4.284 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2019.

Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου, μη συμπεριλαμβανομένων κερδών από αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία και προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις, ανήλθαν σε € 2.066 χιλ., έναντι € 753 χιλ. του πρώτου εξαμήνου του 2019.

Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου, τα οποία αφορούν στο σύνολό τους την Εταιρεία, ανήλθαν σε € 14 χιλ., έναντι € 41 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2019.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 2.376 χιλ., έναντι € 1.241 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2019. Η αύξηση οφείλεται στους τόκους των νέων δανείων του Ομίλου.

Φόρος

Ο φόρος επί των επενδύσεων και διαθεσίμων του Ομίλου την 30.06.2020 ανήλθε σε € 132 χιλ., αντί € 516 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2019.

Η μείωση του φόρου οφείλεται στην αλλαγή του τρόπου υπολογισμού του, όπως ισχύει με βάση το νέο άρθρο 53 του Ν. 4646/2019, λόγω κατάργησης της διάταξης ότι ο οφειλόμενος φόρος κάθε εξαμήνου δεν μπορεί να είναι μικρότερος του 0,375% του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Αποτελέσματα μετά από φόρους

Τα αποτελέσματα του Ομίλου μετά από φόρους για το πρώτο εξάμηνο του 2020 ανήλθαν σε κέρδη ύψους € 2.748 χιλ., έναντι κερδών € 2.568 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2019.

Βασικοί δείκτες

I. Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)

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

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
42.150	14.908	42.150	13.566
7.266	4.274	7.266	3.932
5,8	3,5	5,8	3,4

II. Δείκτες Μόχλευσης

Δείκτης Συνολικής Μόχλευσης

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

149.004	95.338	149.004	82.878
313.750	219.750	313.750	202.124
47,5%	43,4%	47,5%	41,0%

Δείκτης Καθαρής Μόχλευσης

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

149.004	95.338	149.004	82.878
(40.412)	(13.441)	(40.412)	(12.034)
108.592	81.896	108.592	70.844
313.750	219.750	313.750	202.124
(40.412)	(13.441)	(40.412)	(12.034)
273.339	206.308	273.339	190.090
39,7%	39,7%	39,7%	37,3%

III. LTV

LTV (1)

Δανειακές Υποχρεώσεις (α)
Επενδύσεις και δικαιώματα χρήσης σε επενδυτικά ακίνητα (β)
Δείκτης (α/β)

149.004	95.338	149.004	82.878
271.008	200.706	271.008	168.123
55,0%	47,5%	55,0%	49,3%

LTV (2)

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

149.004	95.338	149.004	82.878
(40.412)	(13.441)	(40.412)	(12.034)
108.592	81.896	108.592	70.844
271.008	200.706	271.008	168.123
40,1%	40,8%	40,1%	42,1%

Σημειώνεται ότι:

Όπου αναφέρεται παραπάνω ο όρος "δανειακές υποχρεώσεις", αφορά τις δανειακές υποχρεώσεις προ εξόδων εκδόσεως δανείων (σημείωση 15) και τις υποχρεώσεις μισθώσεων ΔΠΧΑ 16 (σημείωση 16, 17).

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

Τα κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) έχουν ως εξής:

Κέρδη μετά φόρων

Μείον: (Κέρδη) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες

Πλέον: Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων

Πλέον: Ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων

Μείον: Μη επαναλαμβανόμενα έσοδα ⁽¹⁾

Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα

Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (F.F.O.)

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
30.06.2020	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2019
2.748	2.568	2.360	742
(3.224)	(3.570)	(3.224)	(1.688)
95	82	95	82
49	40	49	40
(440)	0	(440)	0
2.363	1.200	2.239	1.138
1.590	319	1.079	313

V. Προσαρμοσμένα EBITDA (ποσά σε χιλ. €)

Τα προσαρμοσμένα EBITDA προσδιορίστηκαν ως εξής:

Κέρδη προ φόρων

Πλέον: Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων

Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα

Κέρδη πρό φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA)

Μείον: (Κέρδη) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες

Πλέον: Ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων

Μείον: Μη επαναλαμβανόμενα έσοδα ⁽¹⁾

Προσαρμοσμένα EBITDA

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
30.06.2020	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2019
2.879	3.084	2.492	1.223
95	82	95	82
2.363	1.200	2.239	1.138
5.336	4.366	4.826	2.443
(3.224)	(3.570)	(3.224)	(1.688)
49	40	49	40
(440)	0	(440)	0
1.721	835	1.210	794

(1) Τα μη επαναλαμβανόμενα έσοδα αφορούν εισπραξη απαίτησης ύψους € 255 χιλ. για την οποία είχε σχηματισθεί ισόποση πρόβλεψη και εισπραξη ποσού € 185 χιλ. για φόρους οι οποίοι είχαν καταβληθεί στο προηγούμενο έτος.

VI. Στοιχεία Μετοχής (ποσά σε €)

Χρηματιστηριακή αξία μετοχής:

Μη εφαρμόσιμο 0,860 1,050

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

Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων (α)

158.778.261 122.055.012 158.778.261 117.317.045

Αριθμός μετοχών (β)

150.520.505 109.169.707 150.520.505 109.169.707

Ν.Α.Υ./μετοχή (α/β)

1,055 1,118 1,055 1,075

Η χρηματιστηριακή αξία της μετοχής αφορά τις μετοχές που διαπραγματεύονταν στο Χ.Α. την 30.06.2020. Επομένως δεν περιλαμβάνονται οι νέες μετοχές της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου (41.350.798 μτχ.), των οποίων η διαπραγμάτευση στο Χ.Α. άρχισε στις 06.07.2020, οι οποίες όμως έχουν ληφθεί υπόψη στον υπολογισμό του Ν.Α.Υ. ανά μετοχή.

ΕΞΕΛΙΞΙΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Η αναπτυξιακή πορεία της ελληνικής οικονομίας η οποία συνέχισε να λαμβάνει χώρα και κατά το πρώτο δίμηνο του 2020, άρχισε σταδιακά να ανακόπτεται από την 11η Μάρτιου 2020, μετά την παγκόσμια έξαρση του ιού COVID-19 και το χαρακτηρισμό του ως πανδημίας από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας.

Το ΑΕΠ της χώρας για το 2019, με βάση την ΕΛΣΑΤ, αυξήθηκε κατά 1,9% σε σχέση με το 2018, φθάνοντάς τα € 194,4 δις, ενώ οι προβλέψεις στις αρχές του έτους έκαναν λόγο για 2,5% ρυθμό ανάπτυξης για το 2020. Ωστόσο η ραγδαία εξέλιξη της πανδημίας και τα μέτρα που ελήφθησαν για περιορισμό της, επηρέασαν τον πυρήνα της πραγματικής οικονομίας αναθεωρώντας σημαντικά τις προβλέψεις για την εξέλιξη του ελληνικού ΑΕΠ.

Σύμφωνα με τις πρόσφατες θερινές προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής που δημοσιεύτηκαν στις αρχές Ιουλίου, ο ρυθμός μεταβολής του πραγματικού ΑΕΠ της Ελλάδας για το 2020 αναμένεται στο -9%, και αντίστοιχα στο +6% για το 2021. Η αντίστοιχη πρόβλεψη του Ελληνικού Υπ. Οικ., αναφέρει ύφεση -8% για το 2020, με στοιχεία που δημοσιεύτηκαν στις 3 Σεπτεμβρίου. Ωστόσο η μεταβλητότητα όλων των μακροοικονομικών μεγεθών έχει αυξηθεί σε τέτοιο βαθμό που οι σημερινές προβλέψεις καθίστανται επισφαλείς για την ορθή ανάγνωση ακόμη και των μεσοπρόθεσμων εξελίξεων, δεδομένης και της υστέρησης των αποτελεσμάτων από το διαφαινόμενο δεύτερο κύμα έλευσης του ιού, τόσο σε παγκόσμιο επίπεδο όσο και στη χώρα μας.

Στο πλαίσιο αυτό για τη παγκόσμια οικονομική δραστηριότητα, σημαντικός παράγοντας που αναμένεται να επηρεάσει την εξέλιξη και της ελληνικής οικονομίας για το επόμενο διάστημα, θα είναι το πρόγραμμα Next Generation για τη στήριξη της Ευρωπαϊκής Οικονομίας και η όσο δυνατόν ταχύτερη αφομοίωση των προβλεπόμενων πόρων για την χώρα, συνολικού ύψους € 32 δις. Το τραπεζικό σύστημα πλέον θεωρείται ο κύριος μοχλός άσκησης οικονομικής πολιτικής και η παροχή ρευστότητας, ακόμη και με κρατικές παρεμβάσεις, σε ένα περιβάλλον διόγκωσης του κρατικού και ιδιωτικού χρέους, κρίνεται αναγκαία στην προσπάθεια της χώρας για ανάκαμψη.

Στη προβλεπόμενη αυτή παρατεταμένη οικονομική συγκυρία συνεχούς αποκλιμάκωσης των επιτοκίων που απαιτείται, η ελληνική οικονομία, δείχνει να διατηρεί την εμπιστοσύνη των διεθνών επενδυτών καθώς στις αρχές Ιουνίου προχώρησε στη δεύτερη έκδοση ελληνικού δεκαετούς Ομολόγου που πραγματοποιείται από το ξέσπασμα της πανδημίας, ύψους € 3 δις με επιτόκιο 1,57%, ενώ παράλληλα στις αρχές Σεπτεμβρίου αντλήθηκαν επιπλέον € 2,5 δις της ίδιας διάρκειας Ομολόγου, με επιτόκιο 1,23%.

ΕΞΕΛΙΞΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Στο σκέλος της εγχώριας κτηματαγοράς, οι επιπτώσεις της πανδημίας για κάθε κλάδο ακινήτων αναμένονται σημαντικά διαφοροποιημένες και με διαφορετική κυκλικότητα, ενώ η τελική επίπτωση στις αξίες, θα εμφανισθεί με χρονική υστέρηση και κατόπιν του αποτελέσματος στο επίπεδο των ενοικίων, που τουλάχιστον στα ακίνητα πρώτης κατηγορίας, όπου και δραστηριοποιείται η Εταιρεία, εμφάνισαν πρωτοφανή αντοχή, δεδομένης της κατάρρευσης της οικονομικής δραστηριότητας στο δεύτερο τρίμηνο του έτους. Αναμενόμενα οι κλάδοι του λιανικού εμπορίου (offline retail) και του τουρισμού, που συνδέονται στενά, θα συνεχίσουν να δέχονται τις εντονότερες πιέσεις, με κύριο στόχο των ενοικιαστών/operators την προστασία των ταμειακών τους ροών.

Αντίθετα, η ισχυρή ενίσχυση των διαδικτυακών πωλήσεων και η επανεξέταση της δομής των αλυσίδων εφοδιασμού, προς εξασφάλιση της συνέχειας των δραστηριοτήτων των εμπόρων από τυχόν μελλοντικούς κλυδωνισμούς, έχει οδηγήσει σε πρόσθετη ζήτηση χώρων εφοδιασμού (storage/logistics) προς στέγαση περισσότερων αποθεμάτων, ιδιαίτερα για αγαθά υψηλής προστιθέμενης αξίας και ταχείας κατανάλωσης.

Ο κλάδος των γραφείων, φαίνεται να ακολουθεί τη παγκόσμια τάση της βέλτιστης αξιοποίησης των χώρων εργασίας, με σύγχρονα κριτήρια περιβαλλοντικής βιωσιμότητας, που οδηγεί σε αύξηση της παραγωγικότητας και όχι σε σμίκρυνση της ζήτησης. Ενώ ο κλάδος θα μπορούσε δυνητικά να απειληθεί από πρακτικές μόνιμης «οικιακής» εργασίας, το νέο τοπίο συνθηκών προαναγγέλλει αύξηση της ζήτησης από τον χώρο των τηλεπικοινωνιών, φαρμακευτικών και χρηματοπιστωτικών φορέων, που καλούνται να λειτουργήσουν σε περιβάλλον ελάχιστης προσφοράς χώρων σύγχρονων προδιαγραφών.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΓΙΑ ΤΟ 2020

Η Εταιρεία, παρά τις αβέβαιες επικρατούσες συνθήκες τόσο διεθνώς όσο και στη χώρα μας, συνεχίζει τον εντοπισμό και την αξιοποίηση επενδυτικών ευκαιριών στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων πρώτης κατηγορίας, σύμφωνα πάντα με την επενδυτική της στρατηγική προστιθέμενης αξίας, αλλά και σύμφωνα με τις τάσεις των θεμελιωδών μεγεθών της κτηματαγοράς, δίνοντας έμφαση στη φερεγγυότητα των μισθωτών και τη διάρκεια των μισθωτικών συμβάσεων.

Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρεία εντός του πρώτου εξαμήνου της χρήσης 2020, προχώρησε σε περαιτέρω μεγέθυνση του χαρτοφυλακίου της, προσθέτοντας τέσσερα (4) νέα ακίνητα συνολικής αξίας € 41,8 εκ. (γραφειακοί χώροι και logistics), ενώ παράλληλα συνήψε σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ύψους € 25 εκ. για ακίνητο γραφείων πρώτης προβολής, επιφάνειας 14.957 τ.μ., επί της οδού Μιχαλακοπούλου αρ. 80, στην Αθήνα.

Ο κύκλος εργασιών αναμένεται να επηρεαστεί λόγω των σχετικών μειώσεων των μισθωμάτων κατά 40% με βάση τις σχετικές Πράξεις Νομοθετικού Περιεχομένου που έχουν εκδοθεί από τον Μάρτιο του 2020, στα πλαίσια των εκτάκτων μέτρων που σχετίζονται με τον κορωνοϊό COVID-19, ενώ διαθέτει την απαραίτητη ρευστότητα για να συνεχίσει απρόσκοπτα την λειτουργία της. Η πληρότητα των ακινήτων, στις 30.06.2020, ανήλθε σε 85%, έναντι 95% στο 2019, κυρίως λόγω του γεγονότος ότι το ακίνητο επί της οδού Μιχαλακοπούλου αρ. 80, στην Αθήνα, βρίσκεται στο στάδιο της ριζικής ανακαίνισης και ως εκ τούτου δεν έχει μισθωθεί.

ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΠΑΝΔΗΜΙΑΣ COVID-19 – ΜΕΤΡΑ ΚΑΙ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΣ

Από τις αρχές του 2020, η πανδημία του κορωνοϊού COVID-19, έχει επηρεάσει την οικονομική δραστηριότητα της Εταιρείας, κυρίως λόγω της μείωσης των μισθωμάτων των ακινήτων.

Στο πλαίσιο των μέτρων που έλαβε η ελληνική κυβέρνηση για την αντιμετώπιση των κρουσμάτων στη χώρα μας, αποφασίστηκε, με Πράξεις Νομοθετικού Περιεχομένου, η απαλλαγή μισθωτών επαγγελματικών μισθώσεων από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος για τους μήνες Μάρτιο έως και Ιούνιο. Η απαλλαγή αυτή έχει επηρεάσει τα οικονομικά μεγέθη του Ομίλου και ειδικότερα τα έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων, τα οποία, εντός του εξαμήνου, έχουν μειωθεί κατά € 528 χιλ..

Σε αυτό το περιβάλλον οι κύριες προτεραιότητες του Ομίλου είναι η ασφάλεια του προσωπικού καθώς και η διασφάλιση ρευστότητας, ώστε αφενός να ξεπεραστεί με επιτυχία η παρούσα συγκυρία και αφετέρου να χαραχθεί η πορεία της επόμενης μέρας. Επιπλέον η Διοίκηση παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και εξετάζει τα πιθανά σενάρια και αξιολογεί αναλόγως τη στρατηγική της, προχωρώντας σε προσαρμογές όπου αυτό απαιτηθεί.

Ο Όμιλος, προέβη σε διάφορες δράσεις αντιμετώπισης της κρίσης πανδημίας του νέου κορωνοϊού με πρωταρχικό στόχο τη διασφάλιση της υγείας και της ασφάλειας των εργαζομένων του.

Οι δράσεις αυτές περιλαμβάνουν:

- Υιοθέτηση έγκαιρου και επιτυχούς νέου μοντέλου εργασίας εξ αποστάσεως (τηλεργασία) για το σύνολο σχεδόν του προσωπικού και απομακρυσμένη υποστήριξη πληροφοριακών συστημάτων.
- Αξιοποίηση ψηφιακής τεχνολογίας και αναβάθμιση υποδομών τηλεργασίας.
- Συνεχή ενημέρωση του συνόλου των εργαζομένων και διενέργεια τεστ COVID-19
- Τακτικές απολυμάνσεις στους γραφειακούς χώρους και διάθεση κατάλληλων μέσων ατομικής προστασίας (ΜΑΠ) πρόληψης.
- Συμμετοχή στην εθνική προσπάθεια αντιμετώπισης της πανδημίας με δράσεις συνολικού ύψους € 75 χιλ.

Η εξέλιξη της πανδημίας, τόσο παγκοσμίως, όσο και στην Ελλάδα αναμένεται να επηρεάσει τα αποτελέσματα και τις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου, τουλάχιστον για το 2020. Η επίπτωση δεν είναι δυνατό να εκτιμηθεί. Η επάρκεια χρηματοοικονομικής ρευστότητας είναι σημαντικό ανταγωνιστικό πλεονέκτημα, που θα επιτρέψει στον Όμιλο να αντιμετωπίσει την κρίση.

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, τόσο ποσοτικά όσο και ποιοτικά.

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, τα περιουσιακά στοιχεία της 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, λαμβάνοντας υπόψη τη σημείωση 3.1.

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 την 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 το Ν. 2778/1999, το οποίο συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή / και έγκαιρη αναγνώριση και αντιμετώπιση του σχετικού κινδύνου.

Σύμφωνα με το 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 και σε περίπτωση 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 διαθέσιμων, 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 30.06.2020 ήταν αρνητικό 0,4%, αυξηθεί κατά 100 μονάδες βάσης η ετήσια επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση - € 859 χιλ., ενώ αν μειωθεί κατά 100 μονάδες βάσης δεν θα υπάρχει 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 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 χρηματοροών 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 ένα 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 2020 το ποσοστό της Τράπεζας Πειραιώς επί των ετησιοποιημένων μισθωμάτων του Ομίλου αναμένεται να ανέλθει σε 22,5%, έναντι 30% του 2019.

• 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.

Συνετή 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.

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 τη 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 το σχετικό κίνδυνο.

Επιπλέον έχει αναπτύξει συνεργασία με τους απαιτούμενους εξωτερικούς συνεργάτες, κυρίως σε θέματα υποστήριξης των πληροφοριακών συστημάτων, προκειμένου να διαχειρίζεται το 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 το 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.

4.4 COVID-19

Στις 11 Μαρτίου 2020, ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας ανακήρυξε τον ιό COVID-19 ως πανδημία, δεδομένης της ταχείας εξάπλωσής του σε ολόκληρο τον κόσμο. Πολλές κυβερνήσεις ανά τον κόσμο έχουν ήδη λάβει αυστηρά μέτρα για να βοηθήσουν στον περιορισμό και την καθυστέρηση της εξάπλωσης του ιού, τα οποία έχουν επιβραδύνει τις οικονομίες παγκοσμίως, προκαλώντας σημαντική αναστάτωση στις επιχειρηματικές δραστηριότητες και την καθημερινή ζωή.

Πολλές χώρες, συμπεριλαμβανομένης της Ελλάδας, έχουν υιοθετήσει έκτακτα και οικονομικά επιζήμια μέτρα περιορισμού, συμπεριλαμβανομένης της υποχρέωσης των εταιρειών να μειώσουν ή ακόμη και να αναστείλουν τις συνήθεις επιχειρηματικές δραστηριότητες. Οι κυβερνήσεις έχουν επίσης επιβάλει περιορισμούς στις μετακινήσεις, καθώς και αυστηρά μέτρα καραντίνας. Κλάδοι όπως ο τουρισμός, η φιλοξενία και η ψυχαγωγία, πλήττονται άμεσα από αυτά τα μέτρα.

Η χαλάρωση των περιοριστικών μέτρων από τις αρχές Μαΐου, αναμένεται να οδηγήσει σε σταδιακή ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας και της εγχώριας ζήτησης. Επίσης, η πρόταση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για ένα σχέδιο ανάκαμψης ("Next Generation EU"), αναμένεται να ενισχύσει την οικονομική δραστηριότητα στην Ελλάδα.

Ωστόσο, μετά τη σταθερή αύξηση του αριθμού των κρουσμάτων που αναφέρθηκαν κατά τη διάρκεια του Αυγούστου, η ελληνική κυβέρνηση ανακοίνωσε πρόσθετα μέτρα για τον περιορισμό της εξάπλωσης του COVID-19. Τα μέτρα επηρεάζουν κυρίως τα ταξίδια από ορισμένες χώρες, τις ώρες λειτουργίας εστιατορίων σε διάφορες περιοχές της χώρας, καθώς και τον περιορισμό των ατόμων που μπορούν να συμμετέχουν σε δημόσιες συγκεντρώσεις.

Ο Όμιλος, προέβη άμεσα σε διάφορες δράσεις αντιμετώπισης της κρίσης πανδημίας του νέου κορωνοϊού με πρωταρχικό στόχο τη διασφάλιση της υγείας και της ασφάλειας των εργαζομένων του.

Οι δράσεις αυτές περιλαμβάνουν:

- Υιοθέτηση έγκαιρου και επιτυχούς νέου μοντέλου εργασίας εξ αποστάσεως (τηλεργασία) για το σύνολο σχεδόν του προσωπικού και απομακρυσμένη υποστήριξη πληροφοριακών συστημάτων.
- Αξιοποίηση ψηφιακής τεχνολογίας και αναβάθμιση υποδομών τηλεργασίας.
- Συνεχή ενημέρωση του συνόλου των εργαζομένων και διενέργεια τεστ COVID-19
- Τακτικές απολυμάνσεις στους γραφειακούς χώρους και διάθεση κατάλληλων μέσων ατομικής προστασίας (ΜΑΠ) πρόληψης.
- Συμμετοχή στην εθνική προσπάθεια αντιμετώπισης της πανδημίας με δράσεις συνολικού ύψους € 90 χιλ.

Η εξέλιξη της πανδημίας, τόσο παγκοσμίως, όσο και στην Ελλάδα αναμένεται να επηρεάσει τα αποτελέσματα και τις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου, τουλάχιστον για το 2020. Η επίπτωση δεν είναι δυνατό να εκτιμηθεί. Η επάρκεια χρηματοοικονομικής ρευστότητας είναι σημαντικό ανταγωνιστικό πλεονέκτημα, που θα επιτρέψει στον Όμιλο να αντιμετωπίσει την κρίση.

Η Διοίκηση παρακολουθεί προσεκτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του νέου κορωνοϊού, αξιολογεί συνεχώς πιθανές περαιτέρω επιπτώσεις στην οικονομική θέση και τα οικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου, προκειμένου να προσαρμοστεί έγκαιρα στις ειδικές συνθήκες που προκύπτουν.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Όλες οι συναλλαγές από και προς τα συνδεδεμένα μέρη γίνονται με τους συνήθεις όρους της αγοράς (βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων).

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

	ΟΜΙΛΟΣ			
	30.06.2020		01.01.2020-30.06.2020	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	25.310.321	48.650.308	1.721.957	1.014.905
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	537.057	18.925.015	0	421.878
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Α.Ε.	0	23.025	0	445
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	204.306
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	33.956	0	136.183
ΣΥΝΟΛΑ	25.847.378	67.632.304	1.721.957	1.777.717

	01.01.2019-30.06.2019					
	31.12.2019		ΕΣΟΔΑ		ΕΞΟΔΑ	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	7.606.958	49.032.845	1.295.505	695.934		
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	726.355	19.118.750	5.154	434.206		
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Α.Ε.	0	23.385	0	452		
VARDE PARTNERS ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ	0	0	11.298	0		
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	178.905		
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	60.192	0	132.945		
ΣΥΝΟΛΑ	8.333.313	68.235.172	1.311.957	1.442.442		

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	30.06.2020		01.01.2020-30.06.2020	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	25.310.183	48.650.308	1.436.957	1.014.905
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	537.057	18.925.015	0	421.878
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Α.Ε.	0	23.025	0	445
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	204.306
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	33.956	0	136.183
ΣΥΝΟΛΑ	25.847.239	67.632.304	1.436.957	1.777.717

	01.01.2019-30.06.2019					
	31.12.2019		ΕΣΟΔΑ		ΕΞΟΔΑ	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	7.537.559	49.032.845	1.123.892	695.934		
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	726.355	19.118.750	5.154	434.206		
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Α.Ε.	0	23.385	0	452		
VARDE PARTNERS ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ	0	0	11.298	0		
ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε.	250.000	0	0	0		
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	178.905		
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	60.192	0	132.945		
ΣΥΝΟΛΑ	8.513.914	68.235.172	1.140.344	1.442.442		

Αναλυτικότερα:

- ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.: Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις (σημείωση 11), οι υποχρεώσεις αφορούν δάνεια για την αγορά ακινήτων, τα έσοδα αφορούν μισθώματα επενδυτικών ακινήτων και τόκους καταθέσεων ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους δανείων.
- ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.: Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις, οι υποχρεώσεις αφορούν δάνεια, ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους δανείων.
- ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Α.Ε.: Οι υποχρεώσεις αφορούν δάνεια για την αγορά ακινήτων ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους δανείων.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ Α' ΕΞΑΜΗΝΟΥ 2020

A. Εταιρικά γεγονότα

1. Στις 03.04.2020 καταχωρήθηκαν στο Γ.Ε.ΜΗ. οι αποφάσεις των αρμόδιων αρχών για την έγκριση της συμβολαιογραφικής πράξης συγχώνευσης των κατά 100% θυγατρικών εταιρειών της «ΑΓΚ47 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», «ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», «ΜΑΝΤΕΚΟΛ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και «ΒΣ94 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» με απορρόφησή τους από την Εταιρεία καθώς και της διαγραφής των απορροφώμενων θυγατρικών από το μητρώο εταιρειών.

2. Στις 30.04.2020 η Εταιρεία ανακοίνωσε την τροποποίηση Προγράμματος του Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου (ΜΟΔ), με μείωση του ανώτατου ποσού ΜΟΔ από € 41.084.115 σε € 31.950.000 και μετάθεση κατά έξι (6) μήνες της Ημερομηνίας Λήξης του ΜΟΔ, ήτοι την 31.07.2021, την έγκριση της τροποποίησης συναλλαγής με συνδεδεμένο μέρος κατ' αρ. 101 παρ. 2 ν. 4548/2018 και τις δηλώσεις προθέσεων των βασικών μετόχων.

3. Στις 26.05.2020 η Εταιρεία συνήψε δύο Προγράμματα Εκδόσεως Κοινών Ομολογιακών Δανείου με την ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK Α.Ε. εμπραγμάτως εξασφαλισμένων μετά συμβάσεων καλύψεως, πρωτογενούς διαθέσεως και μεταβιβάσεων ομολογιών ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 21.000.000 και έως και € 30.000.000 αντίστοιχα, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4548/2018 και του ν. 3156/2003. Τα δάνεια θα χρησιμοποιηθούν αφενός για τη χρηματοδότηση της υλοποίησης του επενδυτικού πλάνου της Εταιρείας και αφετέρου για την εκπλήρωση γενικών επιχειρηματικών σκοπών.

4. Στις 05.06.2020 η Εταιρεία έθεσε στη διάθεση του επενδυτικού κοινού το εγκριθέν στην από 04.06.2020 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς Ενημερωτικό Δελτίο, το οποίο συντάχθηκε σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/979 και 2019/980 και του Ν. 3401/2005, κατά την έκταση που ισχύει μετά την έναρξη ισχύος του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, αναφορικά με τη δημόσια προσφορά έως 80.690.653 νέων κοινών, ονομαστικών, άυλων, μετά ψήφου μετοχών της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας € 0,50 (εφεξής οι «Νέες Μετοχές»), οι οποίες θα εκδοθούν στο πλαίσιο της αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου, εν μέρει με καταβολή μετρητών και εν μέρει με συμψηφισμό απαιτήσεως και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων, με αναλογία 17 Νέες Μετοχές για κάθε 23 παλαιές, με βάση την από 29.10.2019 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας και την από 12.12.2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας (εφεξής η «Αύξηση»). Οι Νέες Μετοχές θα διαπραγματεύονται σύμφωνα με τα όρια διακύμανσης που ισχύουν για την Κατηγορία Χαμηλής Συναλλακτικής Δραστηριότητας της Κύριας Αγοράς του Χ.Α..

5. Στις 11.06.2020 η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι ο Σύμβουλος Έκδοσης «Τράπεζα Πειραιώς», κατ' εφαρμογή των άρθρων 16 παρ. 3 και 24 παρ. 2 του Ν. 4514/2018, σχετικά με τις υποχρεώσεις παρακολούθησης των προϊόντων και του άρθρου 8 της Πράξης Εκτελεστικής Επιτροπής της Τράπεζας της Ελλάδος υπ' αριθμ. 147/27.07.2018, έχει προβεί σε αξιολόγηση της αγοράς-στόχου των δικαιωμάτων προτίμησης (τα «Δικαιώματα Προτίμησης») και των νέων μετοχών (οι «Νέες Μετοχές») που θα προκύψουν από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εκδότριας, εν μέρει με καταβολή μετρητών και εν μέρει με συμψηφισμό απαιτήσεως και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων, με βάση την από 29.10.2019 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εκδότριας και την από 12.12.2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εκδότριας.

6. Στις 30.06.2020 πιστοποιήθηκε από το Δ.Σ. της Εταιρείας η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου εν μέρει με καταβολή μετρητών και εν μέρει με συμψηφισμό απαιτήσεως και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων που αποφάσισε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 12.12.2019 δυνάμει της εξουσιοδότησης που του παρασχέθηκε με την απόφαση της από 29.10.2019 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας και πραγματοποιήθηκε από τις 15.06.2020 έως και τις 29.06.2020, καλύφθηκε κατά 51,2%, μέσω της άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης και του δικαιώματος προεγγραφής παλαιών μετόχων.

B. Επενδύσεις

1. Στις 12.02.2020 η Εταιρεία απέκτησε αποθήκη συνολικής επιφάνειας 4.925 τ.μ. στη θέση Μαγούλα, στον Ασπρόπυργο Αττικής. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 1.100.000.

2. Στις 13.03.2020 η Εταιρεία συνήψε σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ύψους € 25.000.000 με την Εθνική Leasing για την απόκτηση πολυωρόφου ακινήτου συνολικής επιφάνειας 14.957 τ.μ. επί της οδού Μιχαλακοπούλου αρ. 80, στην Αθήνα.

3. Στις 07.05.2020 η Εταιρεία απέκτησε ακίνητο, συνολικής επιφάνειας 3.716 τ.μ. επί της οδού Αγ. Κωνσταντίνου αρ. 57, στο Μαρούσι Αττικής. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 6.350.000.

4. Στις 29.05.2020 η Εταιρεία απέκτησε δύο κτήρια γραφείων, συνολικής επιφάνειας 21.412 τ.μ. και 4.185 τ.μ. αντίστοιχα, στην οδό Αμαρουσίου-Χαλανδρίου στο Μαρούσι. Για το ακίνητο που βρίσκεται στην οδό Αμαρουσίου-Χαλανδρίου αρ. 16 το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 26.800.000 και για το ακίνητο που βρίσκεται στην οδό Αμαρουσίου-Χαλανδρίου αρ. 29 το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 7.200.000.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. Κατά την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 30.07.2020, αποφασίστηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των € 66.887 που θα προέλθει από ισόποση κεφαλαιοποίηση διανεμητέου αποθεματικού σύμφωνα με το άρθρο 114 του ν. 4545/2018.

2. Στις 31.07.2020 η Εταιρεία απέκτησε εμπορικό κατάστημα, συνολικής επιφάνειας 333 τ.μ. επί των οδών Κουντουριώτου, Σωτήρος Διός και Πραξιτέλους στον Πειραιά. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 1.465.000 και χρηματοδοτήθηκε, κατά το ποσό των € 805.899, από το υπόλοιπο προς διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων από την ΑΜΚ της 09.08.2019.

3. Στις 06.08.2020 η Εταιρεία απέκτησε το 100% των μετοχών της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΔΩΡΙΔΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.», η οποία έχει στην ιδιοκτησία της μια εμπορική αποθήκη συνολικής επιφάνειας 25.095 τ.μ. επί γηπέδου εμβαδού 62.761 τ.μ. που βρίσκεται στην θέση «Ρουπάκι» ή «Μελίσσια» στον Ασπρόπυργο Αττικής, πλήρως μισθωμένη. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της εταιρείας ανήλθε σε € 9.505.477, ενώ η αξία των στοιχείων ενεργητικού της αποκτηθείσας εταιρείας ανέρχεται σε € 15.450.000.

4. Στις 29.09.2020 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε την κάλυψη του συνόλου του κοινού ομολογιακού δανείου ύψους € 5.700.000 το οποίο θα εκδώσει η κατά 100% θυγατρική εταιρεία «ΔΩΡΙΔΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.» σύμφωνα με τις εφαρμοστέες διατάξεις του ν. 4548/2018. Το δάνειο θα εξοφληθεί εφάπαξ έως την 29.09.2022, με ετήσιο επιτόκιο ίσο με διακόσιες ενενήντα μονάδες βάσης (2,90%) και θα χρησιμοποιηθεί για αποπληρωμή υφιστάμενων δανείων της εκδότριας εταιρείας.

Αθήνα, 29 Σεπτεμβρίου 2020

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΛΑΜΠΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ», της 30ης Ιουνίου 2020 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξάμηνης περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του Ν.3556/2007.

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο “ΔΛΠ 34”). Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε συμπέρασμα επί της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης με βάση την επισκόπησή μας.

Εύρος Επισκόπησης

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

Συμπέρασμα

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Η επισκόπησή μας δεν εντόπισε ουσιώδη ασυνέπεια ή σφάλμα στις δηλώσεις των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και στις πληροφορίες της εξαμηνιαίας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 5 και 5α του Ν. 3556/2007, σε σχέση με τη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική πληροφόρηση.

Αθήνα, 29 Σεπτεμβρίου 2020

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

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



**TRASTOR
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ
ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

**Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη
Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση**

της περιόδου

από 1 Ιανουαρίου 2020 έως 30 Ιουνίου 2020

Βάση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 34

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ενσώματα πάγια		83.570	68.771	83.570	61.694
Δικαιώματα χρήσης παγίων	6	345.049	414.897	345.049	414.897
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		29.147	20.869	29.147	20.869
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	271.008.000	200.706.000	271.008.000	168.123.000
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων	7, 17	0	3.500.000	0	3.500.000
Συμμετοχές σε θυγατρικές	8	0	0	0	16.309.924
Λοιπές απαιτήσεις	9	134.334	131.349	134.334	127.196
		271.600.100	204.841.886	271.600.100	188.557.580
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές απαιτήσεις	10	724.071	552.483	724.071	531.846
Λοιπές απαιτήσεις	9	1.014.428	914.080	1.014.428	1.000.608
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	40.411.819	13.441.386	40.411.819	12.033.847
		42.150.318	14.907.949	42.150.318	13.566.301
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		313.750.418	219.749.836	313.750.418	202.123.881
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους της εταιρείας					
Μετοχικό κεφάλαιο	12	75.260.253	54.584.854	75.260.253	54.584.854
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	12	31.695.550	15.523.547	31.695.550	15.523.547
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	13	0	3.000.000	0	3.000.000
Αποθεματικά	14	38.246.758	38.118.431	38.246.758	38.118.431
Κέρδη εις νέο		13.575.700	10.828.181	13.575.700	6.090.214
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		158.778.261	122.055.012	158.778.261	117.317.045
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		132.083	119.831	132.083	119.831
Δανειακές υποχρεώσεις	15	126.772.728	91.826.264	126.772.728	79.366.250
Υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων παγίων	16	218.680	289.576	218.680	289.576
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων	17	17.355.342	0	17.355.342	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	18	3.227.550	1.184.691	3.227.550	1.098.779
		147.706.382	93.420.362	147.706.382	80.874.436
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	19	3.403.312	1.690.273	3.403.312	1.364.438
Δανειακές υποχρεώσεις	15	3.446.771	2.351.350	3.446.771	2.351.350
Υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων παγίων	16	139.489	135.829	139.489	135.829
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων	17	144.658	0	144.658	0
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	20	131.544	97.010	131.544	80.782
		7.265.774	4.274.461	7.265.774	3.932.400
Σύνολο υποχρεώσεων		154.972.157	97.694.824	154.972.157	84.806.835
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		313.750.418	219.749.836	313.750.418	202.123.881

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	01.01.2020 -	01.01.2019 -	01.01.2020 -	01.01.2019 -	
	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2019	
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	21	5.683.118	3.937.530	5.107.160	3.669.329
Έσοδα κοινοχρήστων		309.777	229.296	309.777	153.545
Σύνολο Εσόδων		5.992.895	4.166.826	5.416.937	3.822.874
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	7	3.224.484	3.570.109	3.224.484	1.688.327
Έξοδα ακινήτων	22	(2.533.864)	(1.701.875)	(2.485.884)	(1.415.601)
Δαπάνες προσωπικού	23	(965.528)	(783.028)	(965.528)	(783.028)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	24	(799.933)	(880.457)	(734.183)	(863.801)
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων		(94.668)	(81.953)	(94.668)	(81.765)
Καθαρή ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	9, 10	(49.004)	(39.711)	(49.004)	(39.711)
Άλλα έσοδα	25	467.219	33.910	418.826	33.760
Αποτελεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		5.241.600	4.283.821	4.730.978	2.361.056
Χρηματοοικονομικά έσοδα	26	13.883	41.345	13.883	41.328
Χρηματοοικονομικά έξοδα	26	(2.376.419)	(1.241.020)	(2.253.224)	(1.179.279)
Κέρδη προ φόρων		2.879.063	3.084.146	2.491.637	1.223.106
Φόρος	20	(131.544)	(515.893)	(131.544)	(480.773)
Κέρδη μετά από φόρους		2.747.519	2.568.252	2.360.093	742.333
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		0	0	0	0
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους		2.747.519	2.568.252	2.360.093	742.333
Κέρδη μετά από φόρους κατανεμόμενα σε :					
Μετόχους της Εταιρείας		2.747.519	2.568.252	2.360.093	742.333
		2.747.519	2.568.252	2.360.093	742.333
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα κατανεμόμενα σε :					
Μετόχους της Εταιρείας		2.747.519	2.568.252	2.360.093	742.333
		2.747.519	2.568.252	2.360.093	742.333
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)					
Βασικά & απομειωμένα	27	0,025	0,032	0,022	0,009

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ 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 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 περιόδου										
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01.2019 – 30.06.2019	0	0	0	0	0	0	0	2.568.252	2.568.252	
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	0	0	0	0	2.568.252	2.568.252	
Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση										
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0	0	0	0	0	0	0	(240.587)	(240.587)	
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	0	9.842	0	9.842	
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	0	116.542	0	116.542	
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους	0	0	0	0	0	0	126.384	(240.587)	(114.204)	
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2019	40.345.327	7.387.866	0	2.956.714	34.579.591	(8.557)	447.022	(608.683)	85.099.280	
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2020	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	
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου										
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01.2020 – 30.06.2020	0	0	0	0	0	0	0	2.747.519	2.747.519	
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	0	0	0	0	2.747.519	2.747.519	
Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση										
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	12	20.675.399	16.540.319	0	0	0	0	0	37.215.718	
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	12	0	(368.315)	0	0	0	0	0	(368.315)	
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	13	0	0	(3.000.000)	0	0	0	0	(3.000.000)	
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	14	0	0	0	0	0	11.785	0	11.785	
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	14	0	0	0	0	0	116.542	0	116.542	
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους		20.675.399	16.172.004	(3.000.000)	0	0	128.327	0	33.975.730	
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2020		75.260.253	31.695.550	0	2.960.167	34.579.591	(34.958)	741.958	13.575.700	158.778.261

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ 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 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 περιόδου										
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01.2019 – 30.06.2019	0	0	0	0	0	0	0	742.333	742.333	
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	0	0	0	0	742.333	742.333	
Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση										
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0	0	0	0	0	0	0	(240.587)	(240.587)	
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	0	9.842	0	9.842	
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	0	116.542	0	116.542	
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους	0	0	0	0	0	0	126.384	(240.587)	(114.204)	
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2019	40.345.327	7.387.866	0	2.956.714	34.579.591	(8.557)	447.022	(2.434.602)	83.273.360	
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2020	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	
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου										
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01.2020 – 30.06.2020	0	0	0	0	0	0	0	2.360.093	2.360.093	
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	0	0	0	0	2.360.093	2.360.093	
Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση										
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	12	20.675.399	16.540.319	0	0	0	0	0	37.215.718	
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	12	0	(368.315)	0	0	0	0	0	(368.315)	
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	13	0	0	(3.000.000)	0	0	0	0	(3.000.000)	
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	14	0	0	0	0	0	11.785	0	11.785	
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	14	0	0	0	0	0	116.542	0	116.542	
Αποθεματικό από συγχώνευση θυγατρικών	31	0	0	0	0	0	0	5.125.393	5.125.393	
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους	20.675.399	16.172.004	(3.000.000)	0	0	0	128.327	0	39.101.123	
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2020	75.260.253	31.695.550	0	2.960.167	34.579.591	(34.958)	741.958	13.575.700	158.778.261	

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες				
Κέρδη προ φόρων	2.879.063	3.084.146	2.491.637	1.223.106
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u>				
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	94.668	81.953	94.668	81.765
Καθαρή ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	49.004	39.711	49.004	39.711
Πρόβλεψη υποχρεώσεων παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	12.252	8.768	12.252	8.768
Λοιπές προβλέψεις προσωπικού	23	128.327	128.327	132.945
(Κέρδη) από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	7	(3.224.484)	(3.224.484)	(1.688.327)
Έσοδα από τόκους	26	(13.883)	(13.883)	(41.328)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	26	2.368.469	1.231.263	2.245.274
Χρεωστικοί τόκοι μισθώσεων ΔΠΧΑ 16	26	7.950	9.757	9.757
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</u>				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(518.674)	214.430	(559.222)	142.953
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	3.130.637	1.034.280	3.542.384	1.027.606
Μείον :				
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(1.739.148)	(741.623)	(1.615.953)	(685.281)
Καταβλημένοι φόροι	(97.010)	(405.959)	(80.782)	(405.959)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	3.077.172	1.078.215	3.077.172	1.015.235
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες				
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	(47.896)	(18.165)	(47.896)	(18.165)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	7	(40.765.420)	(40.765.420)	(18.913.057)
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	7	(244.996)	(244.996)	(125.616)
Αγορές συμμετοχών	8	0	0	(16.309.924)
Προκαταβολές πώλησης/(αγοράς) επενδυτικών ακινήτων	0	500.000	0	500.000
Τόκοι εισπραχθέντες	26	13.883	13.883	9.718
Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες	(41.044.429)	(34.857.027)	(41.044.429)	(34.857.044)
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες				
Αναληφθέντα δάνεια	15	49.960.014	49.960.014	40.320.000
Έξοδα έκδοσης δανείων	(286.500)	(208.000)	(286.500)	(208.000)
Πληρωμές σε αναληφθέντα δάνεια	15	(13.726.014)	(13.726.014)	(4.052.085)
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	13	11.950.000	0	0
Πληρωμές υποχρεώσεων μίσθωσης	16, 17	(5.134.183)	(69.298)	(69.298)
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	12	22.265.718	0	0
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	12	(91.345)	(91.345)	(240.587)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	64.937.690	35.750.030	64.937.690	35.750.030
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου				
	26.970.433	1.971.218	26.970.433	1.908.221
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	13.441.386	3.586.543	12.033.847	3.586.543
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης (06.05.2019) θυγατρικών	0	1.191.527	0	0
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα θυγατρικών (03.04.2020)	0	0	1.407.539	0
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	40.411.819	6.749.288	40.411.819	5.494.764

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ

1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση περιλαμβάνει τις Συνοπτικές Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της «TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. (εφεξής η «Εταιρεία») και τις Συνοπτικές Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της (εφεξής ο «Όμιλος») για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2020.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται με αποκλειστικό σκοπό τη διαχείριση χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας και κινητών αξιών σύμφωνα με τους Ν. 2778/1999 και Ν. 4548/2018. Η κύρια δραστηριότητά της είναι η εκμίσθωση εμπορικών ακινήτων μέσω λειτουργικής μίσθωσης.

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

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

Οι μετοχές της Εταιρείας διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας κατά την 30.06.2020, μετά την ολοκλήρωση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της στις 29.06.2020, είχε ως εξής:

- Wert Red S.a.r.l. (συμπερόντων VARDE Partners) με ποσοστό συμμετοχής	52,07%
- Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. με ποσοστό συμμετοχής	44,82%
- Λοιποί Μέτοχοι με ποσοστό συμμετοχής	3,11%

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

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

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση (εφεξής "Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση") έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 29.09.2020 και έχει αναρτηθεί στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.trastor.gr.

2 ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

2.1 Βάση κατάρτισης της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της περιόδου που έληξε την 30η Ιουνίου 2020 έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση», όπως αυτό έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση περιλαμβάνει επιλεγμένες γνωστοποιήσεις και δεν περιλαμβάνει όλη την πληροφόρηση που απαιτείται στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Συνεπώς, η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση θα πρέπει να διαβάζεται σε συνδυασμό με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις που περιλαμβάνονται στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση της Εταιρείας της 31.12.2019, οι οποίες συντάχθηκαν με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση περιλαμβάνει τις Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου καθώς στις 03.04.2020 ολοκληρώθηκε η συγχώνευση των εταιρειών «ΒΣ 94 Α.Ε.», «ΑΓΚ 47 Α.Ε.», «ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε.» και «ΜΑΝΤΕΚΟΛ Α.Ε.» με την εταιρεία «Trastor Α.Ε.Ε.Α.Π.» με απορρόφηση των πρώτων εταιρειών από τη δεύτερη. Επομένως:

Τα στοιχεία των Ισολογισμών των απορροφώμενων εταιρειών «ΒΣ 94 Α.Ε.», «ΑΓΚ 47 Α.Ε.», «ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε.» και «ΜΑΝΤΕΚΟΛ Α.Ε.» κατά την ημερομηνία ολοκλήρωσης της συγχώνευσης (03.04.2020), όπως περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 30.06.2020 της Εταιρείας/Ομίλου, απεικονίζονται αναλυτικά στη σημείωση 31.

Τα αποτελέσματα των απορροφώμενων εταιρειών «ΒΣ 94 Α.Ε.», «ΑΓΚ 47 Α.Ε.», «ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε.» και «ΜΑΝΤΕΚΟΛ Α.Ε.» για την περίοδο 01.01.2020 - 03.04.2020 συμπεριλαμβάνονται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος του Ομίλου.

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν είναι συνεπείς με εκείνες που χρησιμοποιήθηκαν για την προετοιμασία των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019.

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση, λαμβάνοντας υπόψη και τις επιπτώσεις της πανδημίας του COVID-19, όπως αναφέρονται στη σημείωση 2.2, έχει 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, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά, για διευκόλυνση της παρουσίασης.

Όπου κρίθηκε απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία αναπροσαρμόστηκαν για να συμβαδίζουν με αλλαγές στην παρουσίαση κατά την τρέχουσα περίοδο. Οι πραγματοποιηθείσες αναταξινομήσεις (σημειώσεις 5, 7 και 21) δεν έχουν σημαντική επίδραση στην παρουσίαση των χρηματοοικονομικών στοιχείων.

Η σύνταξη των Ενδιάμεσων Συνοπτικών 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, προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας, ενδεχόμενες υποχρεώσεις από εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις και ανοιχτές φορολογικές χρήσεις. Τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τα δημοσιευμένα.

Οι περιοχές που εμπεριέχουν υψηλότερο βαθμό εκτιμήσεων και παραδοχών ή πολυπλοκότητας, ή περιοχές όπου οι υποθέσεις και οι εκτιμήσεις έχουν σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, παρουσιάζονται στη σημείωση 3.

Ο Όμιλος δεν πρόβλεψε σε πρόωρη εφαρμογή κάποιου ΔΠΧΑ.

2.2 Επιπτώσεις COVID-19

Στις αρχές του 2020, η εμφάνιση του κορωνοϊού COVID-19 και η ταχεία εξάπλωσή του χαρακτηρίζεται από τον Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας ως πανδημία. Κατά το επόμενο χρονικό διάστημα η ελληνική κυβέρνηση λαμβάνει σειρά μέτρων για την αντιμετώπιση των κρουσμάτων του στη χώρα μας.

Στο πλαίσιο των μέτρων αυτών αποφασίστηκε αρχικά με την από 20.03.2020 Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου, η οποία κυρώθηκε με τον Ν.4683/2020, πως μισθωτές επαγγελματικής μίσθωσης προς εγκατάσταση επιχείρησης για την οποία έχουν ληφθεί ειδικά και έκτακτα μέτρα περί αναστολής ή προσωρινής απαγόρευσης λειτουργίας για προληπτικούς ή κατασταλτικούς λόγους που σχετίζονται με τον κορωνοϊό COVID-19, απαλλάσσονται από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος για τους μήνες Μάρτιο και Απρίλιο, κατά παρέκκλιση των κείμενων διατάξεων περί μισθώσεων.

Περαιτέρω, δυνάμει του Ν.4960/2020 το μέτρο της μείωσης μισθωμάτων κατά 40% παρατάθηκε για τους μήνες Μάιο και Ιούνιο. Επιπρόσθετα, σύμφωνα με τον Ν.4960/2020, η απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος ίσχυσε έως και τον μήνα Αύγουστο.

Η εφαρμογή των ανωτέρω νομοθετικών διατάξεων, είχε σαν αποτέλεσμα τα έσοδα από μισθώματα ακινήτων του Ομίλου, για το 1ο εξάμηνο του 2020, να μειωθούν κατά το ποσό των € 527.815, το οποίο αντιστοιχεί στο 8,50% των εξαμηνιαίων εσόδων από μισθώματα.

Το εύρος των επιπτώσεων στις εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων και τα αποτελέσματα της Εταιρείας δεν μπορεί να προβλεφθεί με ακρίβεια τη δεδομένη χρονική στιγμή για το αμέσως προσεχές χρονικό διάστημα στο σύνολό του και θα εξαρτηθεί από παράγοντες όπως η διάρκεια και η έκταση της επιδημίας, η διάρκεια και το είδος των περιοριστικών μέτρων που θα ληφθούν από την κυβέρνηση και τη δημοσιονομική επίδραση αυτών. Σε κάθε περίπτωση, η Εταιρεία βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης της επίδρασης των τρεχουσών συνθηκών στη χρηματοοικονομική της θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές της και παράλληλα εξετάζει διαθέσιμες επιλογές για την αντιμετώπιση του οικονομικού περιβάλλοντος που έχει δημιουργηθεί.

Η Εταιρεία, αν και εμπίπτει στις ευνοϊκές προς τις πληττόμενες επιχειρήσεις ρυθμίσεις της κυβέρνησης, δεν έχει κάνει χρήση των σχετικών μέτρων που αφορούν τη μετάθεση τόκων και δόσεων κεφαλαίου δανείων καθώς και τη χορήγηση ενίσχυσης με τη μορφή επιστρεπτέας προκαταβολής, λόγω της επαρκούς κεφαλαιακής δομής της, η οποία, σε συνδυασμό με την επάρκεια κεφαλαίου κίνησης, της επιτρέπει να συνεχίζει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά της ικανοποιώντας πλήρως και τις δανειακές υποχρεώσεις της. Η Εταιρεία διαθέτει επάρκεια ταμειακής ρευστότητας λόγω των ταμειακών της διαθεσίμων ύψους € 32.672 χιλ. και των περιθωρίων άντλησης ρευστότητας μέσω του τραπεζικού δανεισμού ύψους € 14.640 χιλ..

Για την ασφάλεια του προσωπικού της και προς συμμόρφωση με τις οδηγίες των αρμόδιων αρχών, η Εταιρεία έχει εφαρμόσει την εργασία εξ αποστάσεως, γεγονός που δεν έχει επηρεάσει την εύρυθμη λειτουργία της.

Η Εταιρεία παρακολουθεί προσεκτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωσή του κορωνοϊού COVID-19 προκειμένου να προσαρμοστεί έγκαιρα στις ειδικές συνθήκες που προκύπτουν για την αντιμετώπιση και τον περιορισμό της διάδοσής του.

2.3 Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες της ΔΕΕΧΠ

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 2020.

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

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

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 διαπραγματευτικών επιτοκίων δανεισμού στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση. 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. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται, αναδρομικά, για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020. Η δεύτερη φάση (σχέδιο προτύπου) επικεντρώνεται σε θέματα που επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση όταν ένα υφιστάμενο επιτόκιο αναφοράς αντικατασταθεί από ένα επιτόκιο μηδενικού κινδύνου. Δεν υπήρξε επίδραση από την ως άνω τροποποίηση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

Β) Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και η Εταιρεία / 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 επί 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.

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. Το ΣΔΛΠ εξέδωσε σχέδιο προτύπου για την αναβολή της ημερομηνίας έναρξης εφαρμογής των τροποποιήσεων την 1η Ιανουαρίου 2023. 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 διακανονίσει 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.

ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων, ΔΛΠ 16 Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις, IAS 37 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία και Ετήσιες Αναβαθμίσεις ΔΠΧΑ (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Το ΣΔΛΠ εξέδωσε, περιορισμένου πεδίου, τροποποιήσεις σε πρότυπα, ως κατωτέρω:

ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων: οι τροποποιήσεις επικαιροποιούν μία παραπομπή του ΔΠΧΑ 3 στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για Χρηματοοικονομικές Αναφορές χωρίς αλλαγή στις λογιστικές απαιτήσεις του προτύπου για συνενώσεις επιχειρήσεων.

ΔΛΠ 16 Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις: οι τροποποιήσεις απαγορεύουν τη μείωση του κόστους των ενσώματων ακίνητοποιήσεων με ποσά που λαμβάνονται από την πώληση στοιχείων που παράγονται ενώ η εταιρεία προετοιμάζει το περιουσιακό στοιχείο για την προοριζόμενη χρήση του. Τα έσοδα από τις πωλήσεις και το σχετικό κόστος αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

ΔΛΠ 37 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία: οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν τις δαπάνες εκπλήρωσης μιας σύμβασης, στο πλαίσιο της αξιολόγησης της σύμβασης εάν είναι επαχθής.

Μικρές τροποποιήσεις διενεργήθηκαν στις Ετήσιες Αναβαθμίσεις στα πρότυπα ΔΠΧΑ 1-Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, στο ΔΠΧΑ 9-Χρηματοοικονομικά Μέσα, στο ΔΠΛ 41-Γεωργία και στα ενδεικτικά παραδείγματα που συνοδεύουν το ΔΠΧΑ 16-Μισθώσεις.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η υιοθέτηση των Προτύπων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις -Εκπτώσεις ενοικίου που σχετίζονται με τον Covid-19 (Τροποποιήσεις)

Η τροποποίηση εφαρμόζεται, αναδρομικά, για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουνίου 2020. Επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή, συμπεριλαμβανομένων και των οικονομικών καταστάσεων που δεν έχουν ακόμη εγκριθεί για έκδοση κατά την 28η Μαΐου 2020. Το ΣΔΛΠ τροποποίησε το πρότυπο απαλλάσσοντας τους μισθωτές από την εφαρμογή των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 16 αναφορικά με τη λογιστική τροποποίησης μίσθωσης για εκπτώσεις ενοικίου που προκύπτουν ως άμεση συνέπεια της πανδημίας Covid-19. Η τροποποίηση παρέχει πρακτική διευκόλυνση στον μισθωτή να αντιμετωπίσει λογιστικά οποιαδήποτε αλλαγή ή έκπτωση επί μισθωμάτων ως συνέπεια του Covid-19, με τον ίδιο τρόπο βάσει των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 16, εάν η αλλαγή ή έκπτωση δεν θεωρείτο τροποποίηση της μίσθωσης, εφόσον πληρούνται όλες οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- Η αλλαγή στις πληρωμές μισθωμάτων οδηγεί σε αναθεωρημένο αντάλλαγμα που είναι ουσιαστικά ίδιο με ή μικρότερο από το αντάλλαγμα για το μίσθωμα αμέσως πριν από την αλλαγή,
- Οποιαδήποτε μείωση στις πληρωμές μισθωμάτων επηρεάζει πληρωμές που οφείλονται την ή πριν από την 30η Ιουνίου 2021,
- Δεν υπάρχει ουσιαστική αλλαγή σε άλλους όρους και προϋποθέσεις της μίσθωσης

Η τροποποίηση δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η υιοθέτηση του Προτύπου δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Η ετοιμασία των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επιπλέον απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών.

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.

Λόγω των επιπτώσεων της πανδημίας του COVID-19 και των οικονομικών επιπτώσεών της, η Διοίκηση επανεξέτασε τις εκτιμήσεις για μελλοντικές πιστωτικές ζημιές στις εμπορικές της απαιτήσεις. Επίσης κατά τον υπολογισμό των «εύλογων αξιών» των επενδυτικών ακινήτων έχουν ληφθεί υπόψη, από τους ανεξάρτητους εξωτερικούς εκτιμητές και την Εταιρεία, οι επιπτώσεις της πανδημίας του COVID-19 στην κτηματαγορά.

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 «εύλογων 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 οποιοδήποτε 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, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

(iv) Η επίδραση του Covid-19 στις «εύλογες αξίες» των επενδυτικών ακινήτων έχει ληφθεί υπόψη από τους ανεξάρτητους εξωτερικούς εκτιμητές κατά τον υπολογισμό των εύλογων αξιών των επενδυτικών ακινήτων της 30ης Ιουνίου 2020, όπως αυτές υιοθετήθηκαν από την Εταιρεία. Κατά τους εν λόγω εκτιμητές, δεδομένων των μελλοντικών επιπτώσεων που μπορεί να έχει ο COVID-19 στην κτηματαγορά, και ελλείψει επαρκών συγκριτικών στοιχείων, δημιουργούνται συνθήκες «αυξημένης εκτιμητικής αβεβαιότητας».

β) Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας

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

Η Διοίκηση αξιολόγησε τις συνθήκες της αγοράς που αφορούν τους πελάτες - μισθωτές της, λαμβάνοντας υπόψη τον αντίκτυπο των επιπτώσεων του COVID-19 και κατέγραψε πρόσθετες ζημίες σύμφωνα με τις πολιτικές της, όπου αυτό χρειαζόταν (σημείωση 10).

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 (σχηματισμός αποθεματικού ή υποχρέωσης).

3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

Κατηγοριοποίηση νέων αγορασθέντων ακινήτων σαν επενδυτικά ακίνητα ή ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα.

Ο Όμιλος καθορίζει εάν 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 ακίνητη 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 επιχειρήσεων, 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.

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, τόσο ποσοτικά όσο και ποιοτικά.

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 χρηματοοικονομικές επιχειρήσεις, τα περιουσιακά στοιχεία της 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, λαμβάνοντας υπόψη τη σημείωση 3.1.

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 την 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 το Ν. 2778/1999, το οποίο συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή / και έγκαιρη αναγνώριση και αντιμετώπιση του σχετικού κινδύνου.

Σύμφωνα με το 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 και σε περίπτωση 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 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 30.06.2020 ήταν αρνητικό 0,4%, αυξηθεί κατά 100 μονάδες βάσης η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' ελάχιστο - € 859 χιλ., ενώ αν μειωθεί κατά 100 μονάδες βάσης δεν θα υπάρχει 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 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 χρηματοροών 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 ένα 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 ενοικίων προς τον Όμιλο, επομένως ο κίνδυνος αθέτησης των σχετικών της υποχρεώσεων είναι ελάχιστος.

Το 2020 το ποσοστό της Τράπεζας Πειραιώς επί των ετησιοποιημένων μισθωμάτων του Ομίλου αναμένεται να ανέλθει σε 22,5%, έναντι 30% του 2019.

• 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.

Συνετή 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 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	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Κυκλοφορούν Ενεργητικό (α)	42.150.318	14.907.949	42.150.318	13.566.301
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις (β)	7.265.774	4.274.461	7.265.774	3.932.400
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio) (α/β)	5,8	3,5	5,8	3,4

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 τη 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 το σχετικό κίνδυνο.

Επιπλέον έχει αναπτύξει συνεργασία με τους απαιτούμενους εξωτερικούς συνεργάτες, κυρίως σε θέματα υποστήριξης των πληροφοριακών συστημάτων, προκειμένου να διαχειρίζεται το 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 το 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 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, όπως αναφέρεται στη σημείωση 15) μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα όπως εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης. Ο συντελεστής μόχλευσης υπολογίζεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Συνολικός δανεισμός (σημείωση 15)	131.146.114	94.912.114	131.146.114	82.452.100
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (σημείωση 11)	(40.411.819)	(13.441.386)	(40.411.819)	(12.033.847)
Καθαρός Δανεισμός (α)	90.734.295	81.470.728	90.734.295	70.418.253
Πλέον: Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	158.778.261	122.055.012	158.778.261	117.317.045
Συνολικά κεφάλαια (β)	249.512.556	203.525.740	249.512.556	187.735.298
Συντελεστής Μόχλευσης (α/β)	36,36%	40,03%	36,36%	37,51%

4.4 COVID-19

Στις 11 Μαρτίου 2020, ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας ανακήρυξε τον ιό COVID-19 ως πανδημία, δεδομένης της ταχείας εξάπλωσής του σε ολόκληρο τον κόσμο. Πολλές κυβερνήσεις ανά τον κόσμο έχουν ήδη λάβει αυστηρά μέτρα για να βοηθήσουν στον περιορισμό και την καθυστέρηση της εξάπλωσης του ιού, τα οποία έχουν επιβραδύνει τις οικονομίες παγκοσμίως, προκαλώντας σημαντική αναστάτωση στις επιχειρηματικές δραστηριότητες και την καθημερινή ζωή.

Πολλές χώρες, συμπεριλαμβανομένης της Ελλάδας, έχουν υιοθετήσει έκτακτα και οικονομικά επιζήμια μέτρα περιορισμού, συμπεριλαμβανομένης της υποχρέωσης των εταιρειών να μειώσουν ή ακόμη και να αναστείλουν τις συνήθεις επιχειρηματικές δραστηριότητες. Οι κυβερνήσεις έχουν επίσης επιβάλει περιορισμούς στις μετακινήσεις, καθώς και αυστηρά μέτρα καραντίνας. Κλάδοι όπως ο τουρισμός, η φιλοξενία και η ψυχαγωγία, πλήττονται άμεσα από αυτά τα μέτρα.

Η χαλάρωση των περιοριστικών μέτρων από τις αρχές Μαΐου, αναμένεται να οδηγήσει σε σταδιακή ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας και της εγχώριας ζήτησης. Επίσης, η πρόταση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για ένα σχέδιο ανάκαμψης ("Next Generation EU"), αναμένεται να ενισχύσει την οικονομική δραστηριότητα στην Ελλάδα.

Ωστόσο, μετά τη σταθερή αύξηση του αριθμού των κρουσμάτων που αναφέρθηκαν κατά τη διάρκεια του Αυγούστου, η ελληνική κυβέρνηση ανακοίνωσε πρόσθετα μέτρα για τον περιορισμό της εξάπλωσης του COVID-19. Τα μέτρα επηρεάζουν κυρίως τα ταξίδια από ορισμένες χώρες, τις ώρες λειτουργίας εστιατορίων σε διάφορες περιοχές της χώρας, καθώς και τον περιορισμό των ατόμων που μπορούν να συμμετέχουν σε δημόσιες συγκεντρώσεις.

Ο Όμιλος, προέβη άμεσα σε διάφορες δράσεις αντιμετώπισης της κρίσης πανδημίας του νέου κορωνοϊού με πρωταρχικό στόχο τη διασφάλιση της υγείας και της ασφάλειας των εργαζομένων του.

Οι δράσεις αυτές περιλαμβάνουν:

- Υιοθέτηση έγκαιρου και επιτυχούς νέου μοντέλου εργασίας εξ αποστάσεως (τηλεργασία) για το σύνολο σχεδόν του προσωπικού και απομακρυσμένη υποστήριξη πληροφοριακών συστημάτων.
- Αξιοποίηση ψηφιακής τεχνολογίας και αναβάθμιση υποδομών τηλεργασίας.
- Συνεχή ενημέρωση του συνόλου των εργαζομένων και διενέργεια τεστ COVID-19
- Τακτικές απολυμάνσεις στους γραφειακούς χώρους και διάθεση κατάλληλων μέσων ατομικής προστασίας (ΜΑΠ) πρόληψης.
- Συμμετοχή στην εθνική προσπάθεια αντιμετώπισης της πανδημίας με δράσεις συνολικού ύψους € 90 χιλ.

Η εξέλιξη της πανδημίας, τόσο παγκοσμίως, όσο και στην Ελλάδα αναμένεται να επηρεάσει τα αποτελέσματα και τις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου, τουλάχιστον για το 2020. Η επίπτωση δεν είναι δυνατό να εκτιμηθεί. Η επάρκεια χρηματοοικονομικής ρευστότητας είναι σημαντικό ανταγωνιστικό πλεονέκτημα, που θα επιτρέψει στον Όμιλο να αντιμετωπίσει την κρίση.

Η Διοίκηση παρακολουθεί προσεκτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του νέου κορωνοϊού, αξιολογεί συνεχώς πιθανές περαιτέρω επιπτώσεις στην οικονομική θέση και τα οικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου, προκειμένου να προσαρμοστεί έγκαιρα στις ειδικές συνθήκες που προκύπτουν.

4.5 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού

4.5.1 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 30 Ιουνίου 2020:

Χρηματοοικονομικά στοιχεία Ενεργητικού Ομίλου	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Επενδύσεις σε Ακίνητα και Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων	-	-	271.008.000	271.008.000
Σύνολο	-	-	271.008.000	271.008.000
Χρηματοοικονομικά στοιχεία Ενεργητικού Εταιρείας	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Επενδύσεις σε Ακίνητα και Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων	-	-	271.008.000	271.008.000
Σύνολο	-	-	271.008.000	271.008.000

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

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

Κατά την 30η Ιουνίου 2020, 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 λοιπών ακινήτων

Τα συγκριτικά στοιχεία της προηγούμενης περιόδου έχουν επαναδιατυπωθεί έτσι ώστε να είναι συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα της τρέχουσας περιόδου, λόγω προσθήκης νέου τομέα «Αποθήκες» και συνένωσης των τομέων «Πρατήρια καυσίμων» και «Σταθμοί Αυτοκινήτων» σε έναν νέο τομέα «Λοιπά ακίνητα» στις 31.12.2019.

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							
						Μη	
01.01-30.06.2020	Καταστήματα	Γραφεία	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	1.117.932	3.082.060	1.152.227	96.992	233.907	0	5.683.118
Έσοδα κοινοχρήστων	110.153	164.497	35.127	0	0	0	309.777
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	1.228.084	3.246.557	1.187.354	96.992	233.907	0	5.992.895
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	(1.525.000)	4.682.431	(435.000)	498.052	4.000	0	3.224.484
Έξοδα ακινήτων	(472.271)	(1.303.385)	(494.820)	(78.258)	(185.131)	0	(2.533.864)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	0	0	0	0	0	(1.909.133)	(1.909.133)
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	467.219	467.219
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	13.883	13.883
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(305.656)	(1.358.934)	(285.843)	(73.253)	0	(352.733)	(2.376.419)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	(1.074.843)	5.266.670	(28.309)	443.533	52.777	(1.780.765)	2.879.063
Φόρος	(22.683)	(69.504)	(16.962)	(1.969)	(3.357)	(17.070)	(131.544)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	(1.097.525)	5.197.166	(45.271)	441.564	49.420	(1.797.835)	2.747.519
30.06.2020							
Επενδύσεις σε ακίνητα και δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων	53.699.000	164.545.000	40.155.000	4.662.000	7.947.000	0	271.008.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	457.766	457.766
Σύνολο απαιτήσεων	395.180	381.205	143.898	1.365	68.598	882.588	1.872.833
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων	0	0	0	0	0	40.411.819	40.411.819
Σύνολο Ενεργητικού	54.094.180	164.926.205	40.298.898	4.663.365	8.015.598	41.752.172	313.750.418
Σύνολο Υποχρεώσεων	16.004.376	99.540.316	13.625.585	3.130.347	194.905	22.476.627	154.972.157
01.01-30.06.2019							
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	1.094.813	1.575.961	1.007.350	0	259.406	0	3.937.529,79
Έσοδα κοινοχρήστων	115.741	96.035	17.520	0	0	0	229.296,12
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	1.210.554	1.671.996	1.024.870	0	259.406	0	4.166.825,91
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	270.106	2.564.669	776.334	0	(41.000)	0	3.570.109,01
Έξοδα ακινήτων	(492.269)	(623.077)	(385.476)	0	(201.052)	0	(1.701.874,61)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	0	0	0	0	0	(1.785.149)	(1.785.149,09)
Λοιπά έσοδα	500	0	0	0	0	33.410	33.909,83
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	41.345	41.345,24
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(332.138)	(407.769)	(204.182)	0	0	(296.931)	(1.241.020,43)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	656.753	3.205.819	1.211.545	0	17.354	(2.007.325)	3.084.145,86
Φόρος	(137.239)	(220.060)	(113.176)	0	(24.975)	(20.444)	(515.893,40)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	519.514	2.985.759	1.098.369	0	(7.621)	(2.027.769)	2.568.252,46
31.12.2019							
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	531.092	331.883	51.316	10.800	158.579	514.243	1.597.912
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων	0	0	0	0	0	13.441.386	13.441.386
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

01.01-30.06.2020	ΕΤΑΙΡΕΙΑ						Σύνολο
	Καταστήματα	Γραφεία	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	1.117.932	2.592.342	1.065.987	96.992	233.907	0	5.107.160
Έσοδα κοινοχρήστων	110.153	164.497	35.127	0	0	0	309.777
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	1.228.084	2.756.839	1.101.114	96.992	233.907	0	5.416.937
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	(1.525.000)	4.682.431	(435.000)	498.052	4.000	0	3.224.484
Έξοδα ακινήτων	(472.271)	(1.263.811)	(486.414)	(78.258)	(185.131)	0	(2.485.884)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	0	0	0	0	0	(1.843.383)	(1.843.383)
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	418.826	418.826
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	13.883	13.883
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(305.656)	(1.257.270)	(264.637)	(73.253)	0	(352.408)	(2.253.224)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	(1.074.843)	4.918.190	(84.938)	443.533	52.777	(1.763.083)	2.491.637
Φόρος	(22.683)	(69.504)	(16.962)	(1.969)	(3.357)	(17.070)	(131.544)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	(1.097.525)	4.848.686	(101.899)	441.564	49.420	(1.780.153)	2.360.093

30.06.2020

Επενδύσεις σε ακίνητα και δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων	53.699.000	164.545.000	40.155.000	4.662.000	7.947.000	0	271.008.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	457.766	457.766
Σύνολο απαιτήσεων	395.180	381.205	143.898	1.365	68.598	882.588	1.872.833
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων	0	0	0	0	0	40.411.819	40.411.819
Σύνολο Ενεργητικού	54.094.180	164.926.205	40.298.898	4.663.365	8.015.598	41.752.172	313.750.418
Σύνολο υποχρεώσεων	16.004.376	99.540.316	13.625.585	3.130.347	194.905	22.476.627	154.972.157

01.01-30.06.2019	Καταστήματα	Γραφεία	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	1.094.813	1.339.964	975.146	0	259.406	0	3.669.329
Έσοδα κοινοχρήστων	115.741	25.168	12.636	0	0	0	153.545
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	1.210.554	1.365.132	987.782	0	259.406	0	3.822.874
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	270.106	1.245.051	214.171	0	(41.000)	0	1.688.327
Έξοδα ακινήτων	(492.269)	(381.024)	(341.256)	0	(201.052)	0	(1.415.601)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	0	0	0	0	0	(1.768.304)	(1.768.304)
Λοιπά έσοδα	500	0	0	0	0	33.260	33.760
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	41.328	41.328
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(332.138)	(360.011)	(193.325)	0	0	(293.805)	(1.179.279)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	656.753	1.869.148	667.372	0	17.354	(1.987.521)	1.223.106
Φόρος	(156.177)	(168.252)	(108.983)	0	(28.421)	(18.941)	(480.773)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	500.576	1.700.897	558.389	0	(11.067)	(2.006.462)	742.333

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	531.092	205.278	37.030	10.800	158.579	716.870	1.659.649
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων	0	0	0	0	0	12.033.847	12.033.847
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

Σχετικά με την παραπάνω ανάλυση των επιχειρηματικών τομέων αναφέρουμε ότι:

- Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των επιχειρηματικών τομέων.
- Τα μη κατανεμόμενα λοιπά περιουσιακά στοιχεία αφορούν ενσώματα πάγια και άυλα περιουσιακά στοιχεία και δικαιώματα χρήσης παγίων.
- Οι μη κατανεμόμενες απαιτήσεις αφορούν εγγυήσεις, χρεώστες διάφορους και λοιπές απαιτήσεις.
- Οι μη κατανεμόμενες υποχρεώσεις αφορούν κυρίως εμπορικές και φορολογικές υποχρεώσεις και μέρος των δανειακών υποχρεώσεων.

6 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.

Η κίνηση του λογαριασμού έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ					
	Κτήρια	30.06.2020 Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο	Κτήρια	31.12.2019 Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο
Αξία κτήσης						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	452.617	96.915	549.532	452.617	52.279	504.896
Προσθήκες περιόδου	0	0	0	0	44.636	44.636
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	452.617	96.915	549.532	452.617	96.915	549.532
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	113.154	21.480	134.634	0	0	0
Αποσβέσεις περιόδου	56.577	13.271	69.849	113.154	21.480	134.634
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	169.731	34.752	204.483	113.154	21.480	134.634
Αναπόσβεστη αξία	282.886	62.163	345.049	339.463	75.435	414.897

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ					
	Κτήρια	30.06.2020 Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο	Κτήρια	31.12.2019 Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο
Αξία κτήσης						
Υπόλοιπο 01.01.2020	452.617	96.915	549.532	452.617	52.279	504.896
Προσθήκες περιόδου	0	0	0	0	44.636	44.636
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	452.617	96.915	549.532	452.617	96.915	549.532
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο 01.01.2020	113.154	21.480	134.634	0	0	0
Αποσβέσεις περιόδου	56.577	13.271	69.849	113.154	21.480	134.634
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	169.731	34.752	204.483	113.154	21.480	134.634
Αναπόσβεστη αξία	282.886	62.163	345.049	339.463	75.435	414.897

7 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ ΕΠΙ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

• Κίνηση λογαριασμού

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	200.706.000	113.251.000	168.123.000	113.251.000
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	0	27.704.218	0	0
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απορρόφηση θυγατρικών εταιρειών (σημείωση 30)	0	0	32.583.000	0
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	41.765.420	48.109.290	41.765.420	48.109.290
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	0	(2.348.000)	0	(2.348.000)
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα και δικαιώματα	244.996	149.754	244.996	149.754
Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων	25.067.101	0	25.067.101	0
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων και δικαιωμάτων σε εύλογες αξίες	3.224.484	13.839.737	3.224.484	8.960.956
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	271.008.000	200.706.000	271.008.000	168.123.000

• Αγορές επενδυτικών ακινήτων

Στις 12.02.2020 η Εταιρεία απέκτησε αποθήκη συνολικής επιφάνειας 4.925 τ.μ. στη θέση Μαγούλα, στον Ασπρόπυργο Αττικής. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 1.100.000 πλέον εξόδων απόκτησης € 4.610.

Στις 07.05.2020 η Εταιρεία απέκτησε ακίνητο, συνολικής επιφάνειας 3.716 τ.μ. επί της οδού Αγ. Κωνσταντίνου αρ. 57, στο Μαρούσι Αττικής. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 6.350.000 (εκ των οποίων ποσό € 1.000.000 είχε προκαταβληθεί έως 31.12.2019) πλέον εξόδων απόκτησης € 114.444.

Στις 29.05.2020 η Εταιρεία απέκτησε δύο κτήρια γραφείων, συνολικής επιφάνειας 21.412 τ.μ. και 4.185 τ.μ. αντίστοιχα, στην οδό Αμαρουσίου-Χαλανδρίου στο Μαρούσι. Για το ακίνητο που βρίσκεται στην οδό Αμαρουσίου-Χαλανδρίου αρ. 16 το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 26.800.000 πλέον εξόδων απόκτησης € 154.784 και για το ακίνητο που βρίσκεται στην οδό Αμαρουσίου-Χαλανδρίου αρ. 29 το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 7.200.000 πλέον εξόδων απόκτησης € 41.582.

• Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων

Στις 13.03.2020 η Εταιρεία συνήψε σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ύψους € 25.000.000 πλέον εξόδων ακινητοποιήσεων € 67.101, ήτοι σύνολο € 25.067.101, με την Εθνική Leasing για την απόκτηση πολυώροφου ακινήτου συνολικής επιφάνειας 14.957 τ.μ. επί της οδού Μιχαλακοπούλου αρ. 80, στην Αθήνα. Η διάρκεια της εν λόγω σύμβασης ορίζεται σε 180 μήνες, αρχίζει την 13.03.2020 και λήγει την 14.03.2035.

Το δικαίωμα χρήσης επενδυτικών ακινήτων αναγνωρίζεται αρχικά στο κόστος κτήσης των ακινήτων και στη συνέχεια στην εύλογη αξία τους. Επομένως, με βάση τα ανωτέρω δεδομένα της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, το δικαίωμα χρήσης αναγνωρίστηκε αρχικά στο ποσό των € 25.067.101. Στη συνέχεια το ποσό αυτό αυξήθηκε κατά € 239.658 λόγω κεφαλαιουχικών εξόδων και κατά € 2.554.242 λόγω της υπεραξίας που προέκυψε κατά την αποτίμηση του ακινήτου σε εύλογη αξία την 30.06.2020. Επομένως έχουμε:

Αρχική αναγνώριση δικαιωμάτων	25.067.101
Πλέον: Κεφαλαιουχικά έξοδα	239.658
Πλέον: Υπεραξία αποτίμησης ακινήτου 30.06.2020	2.554.242
Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων τέλους περιόδου	27.861.000

• Ανάλυση επενδύσεων ανά λειτουργικό τομέα

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

ΟΜΙΛΟΣ						
Χρήση	Καταστήματα	Γραφεία	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση εύλογης αξίας	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 01.01.2020	55.224.000	93.895.000	40.590.000	3.054.000	7.943.000	200.706.000
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	0	40.660.810	0	1.104.610	0	41.765.420
Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων	0	25.067.101	0	0	0	25.067.101
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	0	239.658	0	5.338	0	244.996
Κέρδη / (ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	(1.525.000)	4.682.431	(435.000)	498.052	4.000	3.224.484
Εύλογη αξία 30.06.2020	53.699.000	164.545.000	40.155.000	4.662.000	7.947.000	271.008.000

Χρήση	Καταστήματα	Γραφεία	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση εύλογης αξίας	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 01.01.2019	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
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

ΕΤΑΙΡΕΙΑ						
Χρήση	Καταστήματα	Γραφεία	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση εύλογης αξίας	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 01.01.2020	55.224.000	67.586.000	34.316.000	3.054.000	7.943.000	168.123.000
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	0	40.660.810	0	1.104.610	0	41.765.420
Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων	0	25.067.101	0	0	0	25.067.101
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απορρόφηση θυγατρικών εταιρειών	0	26.309.000	6.274.000	0	0	32.583.000
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	0	0	0	0	0	0
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	0	239.658	0	5.338	0	244.996
Κέρδη / (ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	(1.525.000)	4.682.431	(435.000)	498.052	4.000	3.224.484
Εύλογη αξία 30.06.2020	53.699.000	164.545.000	40.155.000	4.662.000	7.947.000	271.008.000

Χρήση	Καταστήματα	Γραφεία	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση εύλογης αξίας	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 01.01.2019	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
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

• **Επιμέτρηση εύλογης αξίας**

Οι επενδύσεις σε ακίνητα και δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων (εφεξής "επενδυτικά 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 επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου έγινε με βάση τις από 30.06.2020 εκθέσεις εκτίμησης των εταιρειών "CBRE Αξίες Α.Ε." και "Π.ΔΑΝΟΣ & Συνεργάτες 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 € 3.224.484.

Ειδικότερα, από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας, 28 ακίνητα του χαρτοφυλακίου της εμφάνισαν κέρδη συνολικού ύψους € 6.035,9 χιλ., 32 ακίνητα εμφάνισαν ζημίες συνολικού ύψους € 2.811,4 χιλ., ενώ 3 ακίνητα παρέμειναν με αμετάβλητη αξία.

Η αύξηση των εύλογων αξιών των επενδυτικών ακινήτων του χαρτοφυλακίου εντός του 1ου εξαμήνου του 2020, 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 σε ακίνητα με ιδιαίτερα καλά χαρακτηριστικά, εμφανίζεται αύξηση των μισθωτικών αξιών και κατ' επέκταση των εμπορικών αξιών. Η αύξηση αυτή συνίσταται σε ακίνητα κυρίως γραφειακής χρήσης, καθώς και σε ακίνητα τύπου logistics, κατηγορίες ακινήτων στις οποίες επένδυσε ο Όμιλος πρόσφατως. Τα ακίνητα αυτά κατά βάση βρίσκονται επί βασικών αξόνων με καλή προβολή και πρόσβαση.

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 σταδιακά μισθώνονται κατά τη μετέπειτα διάρκεια με ευνοϊκούς όρους μίσθωσης.

• **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 %
Καταστήματα	53.699.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 333.072 0% έως ΔTK+1,50%	7,75% - 10,3%	6% - 8,5%
Γραφεία	164.545.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 1.061.616 0% έως ΔTK+2,00%	8% - 10,5%	6% - 9%
Μικτής χρήσης	40.155.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 255.691 0% έως ΔTK+2,00%	9% - 10,05%	7% - 8,25%
Αποθήκες	4.662.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 32.722 ΔTK+1,00%	10,3% - 11,05%	8,5% - 9,25%
Λοιπά ακίνητα (Πρατήρια καυσίμων)	4.727.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος αντικατάστασης	€ 27.056 ΔTK+1,00%	8,6% - 12,05%	7% - 10,25%
Λοιπά ακίνητα (Σταθμοί αυτοκινήτων)	3.182.000	20% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 80% συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 21.397 ΔTK+1,00%	10,55%	8,75%
Λοιπά ακίνητα (Οικόπεδα)	38.000	100% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	-	-	-
Σύνολο	271.008.000				

Κατά την 30.06.2020, στον παρακάτω τομέα επενδυτικών ακινήτων, χρησιμοποιήθηκε διαφορετική μέθοδος εκτίμησης σε σχέση με αυτήν που είχε χρησιμοποιηθεί κατά την 31.12.2019:

Λοιπά ακίνητα (Πρατήρια καυσίμων): Στις 30.06.2020 η μέθοδος εκτίμησης που χρησιμοποιήθηκε ήταν 80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος αντικατάστασης, έναντι 80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος της 31.12.2019. Δεδομένου ότι η Εταιρεία κατέχει τα πρατήρια καυσίμων ως ακίνητα εισοδήματος, στην τρέχουσα περίοδο εφαρμόστηκε από τους εκτιμητές, ως η πλέον κατάλληλη, η μέθοδος εισοδήματος με την τεχνική της προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών.

• **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 30η Ιουνίου 2020, 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 € 7.292 χιλ. χαμηλότερη ή € 7.631 χιλ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 30η Ιουνίου 2020, 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 € 7.709 χιλ. χαμηλότερη ή € 8.897 χιλ. υψηλότερη.

• **Λοιπές πληροφορίες**

Ο Όμιλος έχει την πλήρη κυριότητα επί του συνόλου των ακινήτων του, εκτός του ακινήτου που αποκτήθηκε με σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης. 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 αδιαίρετου αντίστοιχα.

Η κατηγορία «Λοιπά ακίνητα (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 30.06.2020 ήταν € 100.000, όπως και την 31.12.2019. 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 30.06.2020 προσημειώσεις υποθηκών συνολικού ύψους € 186.700.000 προς εξασφάλιση δανειακών υποχρεώσεων του, όπως αναλυτικότερα αναφέρεται στη σημείωση 15.

8 ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ

Η κίνηση του λογαριασμού έχει ως εξής:

	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	16.309.924	0
Κόστος συμμετοχών	0	16.309.924
Απαλοιφή λόγω απορρόφησης θυγατρικών	(16.309.924)	0
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	0	16.309.924

Στις 03.04.2020 καταχωρήθηκαν στο Γ.Ε.ΜΗ. οι αποφάσεις των αρμόδιων αρχών για την έγκριση της συμβολαιογραφικής πράξης συγχώνευσης των κατά 100% θυγατρικών εταιρειών της «ΑΓΚ47 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», «ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», «ΜΑΝΤΕΚΟΛ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και «ΒΣ94 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» με απορρόφησή τους από την Εταιρεία καθώς και της διαγραφής των απορροφώμενων θυγατρικών από το μητρώο εταιρειών.

Κατά την απαλοιφή της αξίας των συμμετοχών, λόγω απορρόφησης των θυγατρικών, η διαφορά που προέκυψε σε σχέση με το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων των θυγατρικών κατά την ημερομηνία της απορρόφησης (03.04.2020), ποσού € 5.125.393, εμφανίστηκε στο λογαριασμό «κέρδη εις νέο» της Εταιρείας (σημείωση 30).

9 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>	
	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Εγγυήσεις	134.334	131.349	134.334	127.196
Λοιπές απαιτήσεις	324.210	577.327	324.210	577.327
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας	(324.210)	(577.327)	(324.210)	(577.327)
ΣΥΝΟΛΑ	134.334	131.349	134.334	127.196

Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Χρεώστες διάφοροι	466.866	388.381	466.866	204.548
Pasal Development S.A.	255.000	0	255.000	0
Φόρος Συγκέντρωσης Κεφαλαίου	196.699	0	196.699	0
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις	0	0	0	250.000
Έξοδα επόμενων χρήσεων	90.591	2.078	90.591	2.078
Προπληρωμένα έξοδα προοριζόμενα για Α.Μ.Κ.	0	473.669	0	473.669
Έσοδα χρήσης δουλευμένα	81.868	92.537	81.868	92.537
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας	(76.595)	(42.584)	(76.595)	(22.224)
ΣΥΝΟΛΑ	1.014.428	914.080	1.014.428	1.000.608

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 € 35.894.

Στις 30.06.2020 οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις εμφανίζονται μειωμένες σε σχέση με την 31.12.2019, λόγω μεταφοράς ποσού € 255.000 στις βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις. Το ποσό αυτό αφορά απαίτηση από την Pasal Development S.A 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. Η ισόποση πρόβλεψη, η οποία είχε σχηματισθεί έως 31.12.2019, μεταφέρθηκε στα "Λοιπά Έσοδα" της Ενδιάμεσης Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος (σημείωση 25), λόγω είσπραξης του συνόλου της εντός του Αυγούστου του 2020.

Ο φόρος συγκέντρωσης κεφαλαίου αφορά απαίτηση από το Ελληνικό Δημόσιο για επιστροφή λόγω μερικής κάλυψης της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου έναντι της αρχικής απόφασης.

10 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Πελάτες-Μισθωτές ακινήτων	874.427	689.729	874.427	654.425
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας	(150.356)	(137.246)	(150.356)	(122.580)
ΣΥΝΟΛΑ	724.071	552.483	724.071	531.846

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 € 13.110.

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

11 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Καταθέσεις όψεως και ταμειακά διαθέσιμα	31.672.260	10.337.031	31.672.260	9.032.576
Δεσμευμένες καταθέσεις όψεως	7.739.559	3.104.355	7.739.559	3.001.271
Καταθέσεις προθεσμίας (από 26.06 έως 28.09.2020)	1.000.000	0	1.000.000	0
ΣΥΝΟΛΑ	40.411.819	13.441.386	40.411.819	12.033.847

Η μεταβολή των καταθέσεων όψεως τις 30.06.2020 σε σχέση με τις 31.12.2019, οφείλεται στο ποσό της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Οι δεσμευμένες καταθέσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αφορούν:

- Ποσό ύψους € 4.239.559 για διασφάλιση των πληρωμών των δανειακών υποχρεώσεων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις δανειακές συμβάσεις, και
- Ποσό ύψους € 3.500.000, το οποίο είναι μέρος του Ομολογιακού δανείου των 30 εκατ. που έχει εκδώσει η Εταιρεία. Σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος Έκδοσης σκοπός της έκδοσης των Ομολογίων Σειράς Β' (€ 3.500.000) είναι η εκπλήρωση γενικών επιχειρηματικών σκοπών, (συμπεριλαμβανομένου του κεφαλαίου κίνησης), και η αποκατάσταση των Ελλειμμάτων Ταμειακών Ροών.

12 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
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
Υπόλοιπο 01.01.2020	109.169.707	54.584.854	15.523.547	70.108.400
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	41.350.798	20.675.399	16.540.319	37.215.718
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0	0	(368.315)	(368.315)
Υπόλοιπο 30.06.2020	150.520.505	75.260.253	31.695.550	106.955.803

Στις 30.06.2020 πιστοποιήθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, συνολικού ποσού € 37.215.718,20, η οποία πραγματοποιήθηκε από τις 15.06.2020 έως τις 29.06.2020. Η ανωτέρω αύξηση καλύφθηκε κατά ποσό € 22.265.718,30 με καταβολή μετρητών και κατά ποσό € 14.949.999,90 με συμψηφισμό της ληξιπρόθεσμης απαίτησης που απορρέει από το ΜΟΔ (σημείωση 13).

Κατόπιν των ανωτέρω, το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε € 75.260.252,50 και διαιρείται σε 150.520.505 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50 η κάθε μία, και η διαφορά από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο συνολικού ποσού € 16.540.319,20 άγεται σε πίστωση του Λογαριασμού «Διαφορά από την Έκδοση Υπέρ το άρτιο».

Οι νέες μετοχές που προέκυψαν από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας (41.350.798 μτχ), εισήχθησαν για διαπραγμάτευση στο Χ.Α. στις 06.07.2020.

Η Εταιρεία δεν έχει εκδώσει προνομιούχες μετοχές.

Το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου έχει πλήρως καταβληθεί.

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

13 ΜΕΤΑΤΡΕΨΙΜΟ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟ ΔΑΝΕΙΟ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
Έκδοση νέων ομολογίων	11.950.000	0	11.950.000	0
Μείον: Κεφαλαιοποίηση εκδοθέντων ομολογίων (σημείωση 12)	(14.950.000)	0	(14.950.000)	0
ΣΥΝΟΛΑ	0	3.000.000	0	3.000.000

Το σύνολο του εκδοθέντος ΜΟΔ, ποσού 14.950.000 κεφαλαιοποιήθηκε στις 29.06.2020, καλύπτοντας το μέρος της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας (σημείωση 12), που προέβλεπε συμψηφισμό της ληξιπρόθεσμης απαίτησης που απορρέει από το ΜΟΔ, σύμφωνα με την από 29.10.2019 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας αναφορικά με την εξουσιοδότηση προς το Δ.Σ. για την έκδοση Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου.

14 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

Η ανάλυση των αποθεματικών και η κίνησή τους εμφανίζονται αναλυτικά στην Ενδιάμεση Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων του Ομίλου και της Εταιρείας.

Στην παρούσα περίοδο μόνο το αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων παρουσίασε κίνηση. Αναλυτικότερα:

Τα ποσά τα οποία έχουν αναγνωριστεί στα αποθεματικά προγραμμάτων παροχής κινήτρων για το Α' εξάμηνο του 2020, αφορούν την αμοιβή Διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας για την επίτευξη στόχων απόδοσης, η οποία συνίσταται στην καταβολή αμοιβής, που αποδίδεται στον δικαιούχο σε είδος, ήτοι σε μετοχές εκδόσεως της Εταιρείας. Ειδικότερα, όπως είχε εγκριθεί και από την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 30.07.2020, στο βραχυπρόθεσμο αποθεματικό έχει αναγνωρισθεί το ποσό των € 11.785 και στο μακροπρόθεσμο αποθεματικό το ποσό των € 116.542. Έτσι τα υπόλοιπα των αποθεματικών αυτών την 30.06.2020 διαμορφώνονται σε € 159.249 και € 582.709 αντίστοιχα. Σημειωτέον ότι κατά την ως άνω Τακτική Γ.Σ. των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε η κεφαλαιοποίηση μέρους του βραχυπρόθεσμου αποθεματικού.

15 ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι 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	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις				
Ομολογιακά δάνεια	109.251.214	73.861.364	109.251.214	61.401.350
Τραπεζικά δάνεια	18.218.750	18.518.750	18.218.750	18.518.750
Συνολική Τραπεζική υποχρέωση	127.469.964	92.380.114	127.469.964	79.920.100
Μείον: Προπληρωμένα έξοδα δανείων	(697.236)	(553.850)	(697.236)	(553.850)
ΣΥΝΟΛΑ	126.772.728	91.826.264	126.772.728	79.366.250
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις				
Ομολογιακά δάνεια	3.076.150	1.932.000	3.076.150	1.932.000
Τραπεζικά δάνεια	600.000	600.000	600.000	600.000
Συνολική Τραπεζική υποχρέωση	3.676.150	2.532.000	3.676.150	2.532.000
Μείον: Προπληρωμένα έξοδα δανείων	(229.379)	(180.650)	(229.379)	(180.650)
ΣΥΝΟΛΑ	3.446.771	2.351.350	3.446.771	2.351.350

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 Φραγκφούρτης 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 28.06.2019 η Εταιρεία συνήψε ομολογιακό δάνειο με την ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK A.E. συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 28.000.000, με επιτόκιο 3m euribor πλέον περιθωρίου. Έως 30.06.2020 η Εταιρεία είχε κάνει χρήση κεφαλαίων ύψους € 26.860.014, ενώ παραμένουν διαθέσιμα προς άντληση κεφάλαια ύψους € 1.139.986. Για την εξασφάλιση του δανείου αυτού έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης επί 16 ακινήτων συνολικού ύψους € 36.400.000.

Στις 26.05.2020 η Εταιρεία συνήψε ομολογιακό δάνειο με την ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK A.E. συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 30.000.000, με επιτόκιο 3m euribor πλέον περιθωρίου, το οποίο έχει αντληθεί στο σύνολό του. Για την εξασφάλιση του δανείου αυτού έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης επί 3 ακινήτων συνολικού ύψους € 39.000.000.

Στις 26.05.2020 η Εταιρεία συνήψε ομολογιακό δάνειο με την ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK A.E. συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 21.000.000, με επιτόκιο 3m euribor πλέον περιθωρίου. Έως 30.06.2020 η Εταιρεία είχε κάνει χρήση κεφαλαίων ύψους € 7.500.000, ενώ παραμένουν διαθέσιμα προς άντληση κεφάλαια ύψους € 13.500.000. Για την εξασφάλιση του δανείου αυτού έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης επί 9 ακινήτων συνολικού ύψους € 27.300.000.

Την 30.06.2020 πληρούνταν όλοι οι χρηματοοικονομικοί όροι των ανωτέρω δανείων που μεταξύ άλλων περιλαμβάνουν:

α) το λόγο του συνόλου των μισθωμάτων των προσημειωμένων ακινήτων μείον του αναλογούντος 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 τη εμπορική αξία των προσημειωμένων ακινήτων. Η εμπορική αξία των προσημειωμένων ακινήτων, θα ορίζεται από τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

γ) τον Δείκτη Δανεισμού της Εταιρείας (συμπεριλαμβανομένων των συμβάσεων αλληλόχρεων λογαριασμών και συμβάσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων) προς Αξία Χαρτοφυλακίου (αξία των ακινήτων της Εταιρείας πλέον των ελεύθερων ταμειακών διαθεσίμων).

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες έναρξης περιόδου	94.177.614	32.715.384	81.717.600	32.715.384
Υποχρεώσεις θυγατρικών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 07.05.2019	0	12.460.014	0	0
Υποχρεώσεις απορροφώμενων θυγατρικών εταιρειών της 03.04.2020	0	0	12.460.014	0
Ταμειακές εισροές (Δάνεια)	49.960.014	66.860.014	49.960.014	54.400.000
Ταμειακές εκροές (Δάνεια)	(13.726.014)	(17.623.749)	(13.726.014)	(5.163.735)
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	(192.114)	(234.050)	(192.114)	(234.050)
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες τέλους περιόδου	130.219.499	94.177.614	130.219.499	81.717.600

16 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΕΝΣΩΜΑΤΩΝ ΠΑΓΙΩΝ

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων παγίων 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.

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

	ΟΜΙΛΟΣ					
	30.06.2020			31.12.2019		
	Μισθωμένα Κτήρια	Μισθωμένα Μέσα	Σύνολο	Μισθωμένα Κτήρια	Μισθωμένα Μέσα	Σύνολο
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	238.987	50.590	289.576	348.833	37.648	386.480
Προσθήκες περιόδου	0	0	0	0	38.925	38.925
(-) Μεταφορά σε βραχυπρ. υποχρεώσεις	(57.511)	(13.386)	(70.897)	(109.846)	(25.983)	(135.829)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	181.475	37.204	218.680	238.987	50.590	289.576
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	109.846	25.983	135.829	103.784	14.631	118.416
Προσθήκες περιόδου	0	0	0	0	5.711	5.711
Μεταφορά από μακροπρ. υποχρεώσεις	57.511	13.386	70.897	109.846	25.983	135.829
Τόκοι περιόδου	6.525	1.425	7.950	16.216	2.744	18.959
(-) Πληρωμές περιόδου	(60.900)	(14.286)	(75.186)	(120.000)	(23.086)	(143.086)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	112.982	26.507	139.489	109.846	25.983	135.829

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ					
	30.06.2020			31.12.2019		
	Μισθωμένα Κτήρια	Μισθωμένα Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο	Μισθωμένα Κτήρια	Μισθωμένα Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	238.987	50.590	289.576	348.833	37.648	386.480
Προσθήκες περιόδου	0	0	0	0	38.925	38.925
(-) Μεταφορά σε βραχυπρ. υποχρεώσεις	(57.511)	(13.386)	(70.897)	(109.846)	(25.983)	(135.829)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	181.475	37.204	218.680	238.987	50.590	289.576
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	109.846	25.983	135.829	103.784	14.631	118.416
Προσθήκες περιόδου	0	0	0	0	5.711	5.711
Μεταφορά από μακροπρ. υποχρεώσεις	57.511	13.386	70.897	109.846	25.983	135.829
Τόκοι περιόδου	6.525	1.425	7.950	16.216	2.744	18.959
(-) Πληρωμές περιόδου	(60.900)	(14.286)	(75.186)	(120.000)	(23.086)	(143.086)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	112.982	26.507	139.489	109.846	25.983	135.829

17 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων αφορούν τις υποχρεώσεις που προκύπτουν από την από 13.03.2020 σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτου την οποία συνήψε η Εταιρεία (σημείωση 7).

Ο υπολογισμός των μισθωμάτων έχει γίνει με βάση το euribor εξαμήνου με αξία 0,00%, πλέον συμφωνημένου περιθωρίου 3%. Κατά την συμφωνημένη ημερομηνία λήξης της σύμβασης, η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αγοράσει το ακίνητο αντί τιμήματος € 5.

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων				
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	0	0	0	0
Προσθήκες περιόδου	25.067.101	0	25.067.101	0
(-) Μεταφορά σε βραχυπρ. υποχρεώσεις	(7.711.759)	0	(7.711.759)	0
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	17.355.342	0	17.355.342	0
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων				
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	0	0	0	0
Προσθήκες περιόδου	0	0	0	0
Μεταφορά από μακροπρ. υποχρεώσεις	7.711.759	0	7.711.759	0
Τόκοι περιόδου (σημείωση 26)	131.250	0	131.250	0
(-) Μεταφορά από προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων της 31.12.2019	(2.500.000)	0	(2.500.000)	0
(-) Πληρωμές περιόδου (καταβαλλόμενα μισθώματα)	(5.067.101)	0	(5.067.101)	0
(-) Πληρωμές περιόδου (καταβαλλόμενοι τόκοι)	(131.250)	0	(131.250)	0
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	144.658	0	144.658	0

Οι καταβλητέες μηνιαίες δόσεις (μισθώματα και τόκοι) ορίζονται ως εξής:

Περίοδος	Μήνες	Μηνιαία δόση	Σύνολο
15.03.2020	1	7.567.101	7.567.101
15.04.2020 έως 15.12.2020	9	43.750	393.750
15.01.2021 έως 15.01.2035	169	67.709	11.442.900
15.02.2035	1	12.500.000	12.500.000
	180		31.903.751

18 ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν :

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων	3.136.950	1.084.059	3.136.950	998.147
Ληφθείσα άυλη εμπορική αξία	69.444	75.000	69.444	75.000
Υποχρέωση βραχυχρόνιου προγράμματος παροχής κινήτρων σε Διευθυντικά στελέχη	21.156	25.632	21.156	25.632
ΣΥΝΟΛΑ	3.227.550	1.184.691	3.227.550	1.098.779

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

19 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Πιστωτές διάφοροι	374.055	283.388	374.055	214.048
Χαρτόσημο μισθωμάτων & λοιποί φόροι	643.143	533.320	643.143	482.159
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	1.392.226	0	1.392.226	0
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	355.828	261.370	355.828	62.786
Τόκοι δανείων δουλευμένοι	625.260	568.040	625.260	561.291
Μερίσματα πληρωτέα	0	9.595	0	9.595
Υποχρέωση βραχυχρόνιου προγράμματος παροχής κινητήρων σε Διευθυντικά στελέχη	12.800	34.560	12.800	34.560
ΣΥΝΟΛΑ	3.403.312	1.690.273	3.403.312	1.364.438

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

20 ΦΟΡΟΙ

Η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί 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 επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Ο ανωτέρω τρόπος υπολογισμού του φόρου, όπως ισχύει με βάση το νέο άρθρο 53 του Ν. 4646/2019, είναι σημαντικά ευνοϊκότερος του προηγούμενου (άρθρο 46 του Ν. 4389/2016), ο οποίος προέβλεπε ότι ο οφειλόμενος φόρος κάθε εξαμήνου δεν μπορεί να είναι μικρότερος του 0,375% του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

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

Το συνολικό ποσό του φόρου αναλύεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019
Φόρος α' εξαμήνου	131.544	515.893	131.544	480.773
ΣΥΝΟΛΑ	131.544	515.893	131.544	480.773

21 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019
Καταστήματα	1.117.932	1.094.813	1.117.932	1.094.813
Γραφεία	3.082.060	1.575.961	2.592.342	1.339.964
Μικτής χρήσης	1.152.227	1.007.350	1.065.987	975.146
Αποθήκες	96.992	0	96.992	0
Λοιπά ακίνητα	233.907	259.406	233.907	259.406
ΣΥΝΟΛΑ	5.683.118	3.937.530	5.107.160	3.669.329

Σημειώνουμε ότι τα ποσά της προηγούμενης περιόδου, λόγω επαναπροσδιορισμού των τομέων της Εταιρείας κατά την 31.12.2019, έχουν αναπροσαρμοστεί έτσι ώστε να είναι συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα της παρούσας περιόδου, όπως παρουσιάζονται αναλυτικά στη σημείωση 5.

Το ανωτέρω ποσό των εσόδων έχει μειωθεί κατά € 528 χιλ., λόγω των μέτρων που έλαβε η ελληνική κυβέρνηση για την αντιμετώπιση των συνεπειών του κορωνοϊού στη χώρα μας.

22 ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα έξοδα ακινήτων αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019
Μεσιτείες ακινήτων	16.800	930	16.800	930
Αμοιβές εκτιμητών	62.925	35.900	62.925	35.900
Ασφάλιστρα	55.941	45.712	38.999	34.422
Υπηρεσίες Φύλαξης	38.055	0	38.055	0
Συντηρήσεις επενδυτικών ακινήτων	435.137	259.462	404.099	249.104
Κοινόχρηστα τιμολογούμενα	361.383	226.129	361.383	150.378
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	1.392.226	1.055.985	1.392.226	867.116
Φόροι - τέλη	164.228	60.552	164.228	60.547
Λοιπά έξοδα	7.169	17.204	7.169	17.204
ΣΥΝΟΛΑ	2.533.864	1.701.875	2.485.884	1.415.601

Η αύξηση των εξόδων ακινήτων (όπως ΕΝ.Φ.Ι.Α., συντηρήσεις επενδυτικών ακινήτων, ΦΠΑ), έναντι της προηγούμενης περιόδου, οφείλεται κυρίως στην αύξηση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων. Το ανωτέρω ποσό του ΕΝ.Φ.Ι.Α. αφορά πρόβλεψη του έτους 2020.

23 ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Οι δαπάνες προσωπικού αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019
Τακτικές αποδοχές	671.472	513.987	671.472	513.987
Εργοδοτικές εισφορές	117.935	104.695	117.935	104.695
Λοιπές παροχές προσωπικού	27.685	22.634	27.685	22.634
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	12.252	8.768	12.252	8.768
Βραχυπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων σε Διευθυντικά στελέχη	19.642	16.403	19.642	16.403
Μακροπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων σε Διευθυντικά στελέχη	116.542	116.542	116.542	116.542
ΣΥΝΟΛΑ	965.528	783.028	965.528	783.028

Ο αριθμός του προσωπικού του Ομίλου την 30.06.2020 ήταν 18 άτομα, όσα και την 30.06.2019.

Το ανωτέρω ποσό εξόδου € 19,6 χιλ. του βραχυχρόνιου προγράμματος παροχής κινήτρων έχει αναγνωριστεί ως υποχρέωση σε χρήμα για ποσό € 7,8 χιλ. στις υποχρεώσεις της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης (σημειώσεις 18, 19) και ως υποχρέωση σε μετοχές για ποσό € 11,8 χιλ. στα αποθεματικά της Κατάστασης Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (σημείωση 14).

Το ανωτέρω ποσό εξόδου € 116,5 χιλ. του μακροχρόνιου προγράμματος παροχής κινήτρων έχει αναγνωριστεί ως ισόποση υποχρέωση σε μετοχές στα αποθεματικά της Κατάστασης Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (σημείωση 14).

24 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019
Αμοιβές τρίτων	295.323	491.577	280.323	480.361
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	66.000	50.000	66.000	50.000
Φόροι - τέλη	137.444	188.237	125.570	183.441
Συνδρομές	27.905	17.286	26.615	17.286
Δωρεές	75.000	202	75.000	202
Διάφορα έξοδα	198.262	133.156	160.676	132.510
ΣΥΝΟΛΑ	799.933	880.457	734.183	863.801

25 ΆΛΛΑ ΕΞΟΔΑ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019
Άλλα έσοδα	467.219	33.910	418.826	33.760
ΣΥΝΟΛΑ	467.219	33.910	418.826	33.760

Τα άλλα έσοδα αφορούν κυρίως μεταφορά σχηματισμένης πρόβλεψης πιστωτικής ζημίας, λόγω είσπραξης της απαίτησης από την Pasal Development S.A. την οποία αφορούσε (σημείωση 9) ποσού € 255 χιλ., συμμετοχή πρώην μετόχου θυγατρικής εταιρείας σε καταβλημένους φόρους προηγούμενου έτους ποσού € 136 χιλ. και επιστροφή από τη Φ.Α.Ε. μέρους φορολογικού προστίμου που είχε καταβληθεί το προηγούμενο έτος ποσού € 49 χιλ..

26 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019
Τόκοι από καταθέσεις όψεως	12.000	9.735	12.000	9.718
Τόκοι αποπληρωμής μακροπρόθεσμων απαιτήσεων	1.883	31.611	1.883	31.611
ΣΥΝΟΛΑ	13.883	41.345	13.883	41.328

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019
Τόκοι δανείων	2.070.263	1.105.182	1.947.393	1.046.566
Χρηματοοικονομικά έξοδα	166.956	126.081	166.631	122.955
Τόκοι μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων ΔΠΧΑ 16 (σημείωση 17)	131.250	0	131.250	0
Τόκοι μισθώσεων ενσώματων παγίων ΔΠΧΑ 16 (σημείωση 16)	7.950	9.757	7.950	9.757
ΣΥΝΟΛΑ	2.376.419	1.241.020	2.253.224	1.179.279

27 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. Σημειωτέον ότι οι νέες μετοχές της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας (41.350.798 μτχ), έχουν σταθμισθεί κατά μία ημέρα.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019
Κέρδη μετά από φόρους	2.747.519	2.568.252	2.360.093	742.333
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	109.396.909	80.690.653	109.396.909	80.690.653
Βασικά και απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή (ποσά σε €)	0,025	0,032	0,022	0,009

28 ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 30.07.2020 αποφάσισε να μη διανεμηθεί μέρισμα για τη χρήση 2019.

29 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεργούνται με τους συνήθεις όρους της αγοράς (βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων).

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

	ΟΜΙΛΟΣ			
	30.06.2020		01.01.2020-30.06.2020	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	25.310.321	48.650.308	1.721.957	1.014.905
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	537.057	18.925.015	0	421.878
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Α.Ε.	0	23.025	0	445
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	204.306
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	33.956	0	136.183
ΣΥΝΟΛΑ	25.847.378	67.632.304	1.721.957	1.777.717
	31.12.2019		01.01.2019-30.06.2019	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	7.606.958	49.032.845	1.295.505	695.934
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	726.355	19.118.750	5.154	434.206
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Α.Ε.	0	23.385	0	452
VARDE PARTNERS ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ	0	0	11.298	0
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	178.905
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	60.192	0	132.945
ΣΥΝΟΛΑ	8.333.313	68.235.172	1.311.957	1.442.442
	ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	30.06.2020		01.01.2020-30.06.2020	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	25.310.183	48.650.308	1.436.957	1.014.905
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	537.057	18.925.015	0	421.878
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Α.Ε.	0	23.025	0	445
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	204.306
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	33.956	0	136.183
ΣΥΝΟΛΑ	25.847.239	67.632.304	1.436.957	1.777.717
	31.12.2019		01.01.2019-30.06.2019	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	7.537.559	49.032.845	1.123.892	695.934
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	726.355	19.118.750	5.154	434.206
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Α.Ε.	0	23.385	0	452
VARDE PARTNERS ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ	0	0	11.298	0
ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε.	250.000	0	0	0
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	178.905
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	60.192	0	132.945
ΣΥΝΟΛΑ	8.513.914	68.235.172	1.140.344	1.442.442

- ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ: Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις (σημείωση 11), οι υποχρεώσεις αφορούν δάνεια για την αγορά ακινήτων, τα έσοδα αφορούν μισθώματα επενδυτικών ακινήτων και τόκους καταθέσεων ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους δανείων.
- ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ: Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις, οι υποχρεώσεις αφορούν δάνεια, ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους δανείων.
- ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING A.E.: Οι υποχρεώσεις αφορούν δάνεια για την αγορά ακινήτων ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους δανείων.

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 2020 € 138 χιλ. και 136 χιλ. αντίστοιχα (2019: 129 χιλ. και 133 χιλ.).

30 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά του Ομίλου, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 30.06.2020 που θα επηρέαζαν τη χρηματοοικονομική κατάσταση του.

31 ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ

Στις 03.04.2020 ολοκληρώθηκε η συγχώνευση των εταιρειών «ΒΣ 94 Α.Ε.», «ΑΓΚ 47 Α.Ε.», «ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε.» και «ΜΑΝΤΕΚΟΛ Α.Ε.» με την εταιρεία «Trastor Α.Ε.Ε.Α.Π.» με απορρόφηση των πρώτων από την δεύτερη.

Κατά την ημερομηνία ολοκλήρωσης της συγχώνευσης, οι λογιστικές αξίες των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού των απορροφώμενων εταιρειών «ΒΣ 94 Α.Ε.», «ΑΓΚ 47 Α.Ε.», «ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε.» και «ΜΑΝΤΕΚΟΛ Α.Ε.», που αποκτήθηκαν από την «Trastor Α.Ε.Ε.Α.Π.», είχαν ως εξής :

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΙ 03.04.2020	ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ				ΣΥΝΟΛΟ
	ΒΣ 94 Α.Ε.	ΑΓΚ 47 Α.Ε.	Α.Ε.	ΜΑΝΤΕΚΟΛ Α.Ε.	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ενσώματα πάγια	8	0	5.209	1.860	7.077
Επενδύσεις σε ακίνητα	20.369.000	6.274.000	4.784.000	1.156.000	32.583.000
Λοιπές απαιτήσεις	1.153	0	2.019	0	3.172
	20.370.162	6.274.000	4.791.227	1.157.860	32.593.249
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές απαιτήσεις	0	45.786	38.244	16.576	100.606
Λοιπές απαιτήσεις	81.010	18.355	114.754	3	214.122
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.116.837	145.831	81.798	167.066	1.511.531
	1.197.847	209.972	234.796	183.644	1.826.259
Σύνολο Ενεργητικού	21.568.008	6.483.972	5.026.024	1.341.504	34.419.508
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους					
Μετοχικό κεφάλαιο	610.410	416.600	692.300	184.260	1.903.570
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	3.184.776	1.158.495	862.416	546.873	5.752.561
Αποθεματικά	0	1.455	0	10	1.465
Κέρδη/(Ζημιές) εις νέο	11.068.749	2.605.988	149.499	(46.514)	13.777.722
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	14.863.935	4.182.538	1.704.215	684.629	21.435.317
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δανειακές υποχρεώσεις	6.650.000	2.147.500	3.037.014	625.500	12.460.014
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	16.346	52.000	1.566	16.000	85.912
	6.666.346	2.199.500	3.038.580	641.500	12.545.926
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	37.727	101.934	283.228	15.375	438.265
Σύνολο υποχρεώσεων	6.704.074	2.301.434	3.321.808	656.875	12.984.191
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων & Υποχρεώσεων	21.568.008	6.483.972	5.026.024	1.341.504	34.419.508

Κατά την απαλοιφή της αξίας των συμμετοχών, λόγω απορρόφησης των θυγατρικών, η διαφορά που προέκυψε σε σχέση με το ανωτέρω σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων των θυγατρικών, εμφανίστηκε στον λογαριασμό «κέρδη εις νέο» της Εταιρείας.

Αναλυτικότερα:

Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων θυγατρικών της 03.04.2020	30.06.2020
Μείον: Αξία συμμετοχών (σημείωση 8)	21.435.317
Υπόλοιπο	(16.309.924)
	5.125.393

32 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

1. Κατά την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 30.07.2020, αποφασίστηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των € 66.887 που θα προέλθει από ισόποση κεφαλαιοποίηση διανεμητέου αποθεματικού σύμφωνα με το άρθρο 114 του ν. 4545/2018.
2. Στις 31.07.2020 η Εταιρεία απέκτησε εμπορικό κατάστημα, συνολικής επιφάνειας 333 τ.μ. επί των οδών Κουντουριώτου, Σωτήρος Διός και Πραξιτέλους στον Πειραιά. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 1.465.000 και χρηματοδοτήθηκε, κατά το ποσό των € 805.899, από το υπόλοιπο προς διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων από την ΑΜΚ της 09.08.2019.
3. Στις 06.08.2020 η Εταιρεία απέκτησε το 100% των μετοχών της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΔΩΡΙΔΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.», η οποία έχει στην ιδιοκτησία της μια εμπορική αποθήκη συνολικής επιφάνειας 25.095 τ.μ. επί γηπέδου εμβαδού 62.761 τ.μ. που βρίσκεται στην θέση «Ρουλάκι» ή «Μελίσσια» στον Ασπρόπυργο Αττικής, πλήρως μισθωμένη. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της εταιρείας ανήλθε σε € 9.505.477 ενώ η αξία των στοιχείων του ενεργητικού της αποκτηθείσας εταιρείας ανέρχεται σε € 15.450.000.
4. Στις 29.09.2020 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε την κάλυψη του συνόλου του κοινού ομολογιακού δανείου ύψους € 5.700.000 το οποίο θα εκδώσει η κατά 100% θυγατρική εταιρεία «ΔΩΡΙΔΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.» σύμφωνα με τις εφαρμοστέες διατάξεις του ν. 4548/2018. Το δάνειο θα εξοφληθεί εφάπαξ έως την 29.09.2022, με ετήσιο επιτόκιο ίσο με διακόσιες ενενήντα μονάδες βάσης (2,90%) και θα χρησιμοποιηθεί για αποπληρωμή υφιστάμενων δανείων της εκδότριας εταιρείας.

Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 30ης Ιουνίου 2020 γεγονότα που να αφορούν τον Όμιλο για τα οποία χρειάζεται αναφορά.

Αθήνα, 29 Σεπτεμβρίου 2020

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. &
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

ΛΑΜΠΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Δ.Τ. 700587

ΤΑΣΟΣ ΚΑΖΙΝΟΣ
Α.Δ.Τ. 669747

ΠΑΝΤΕΛΗΣ ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ 606210
Α.Μ.Αδείας Ο.Ε.Ε. Α/0070815

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

Γνωστοποιείται, σύμφωνα με το άρθρο 4.1.2 του κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής το "Χ.Α."), καθώς και τις αποφάσεις 25/17.07.2008 του Δ.Σ του Χ.Α. και 8/754/14.04.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ότι από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών, που έγινε με βάση την απόφαση της Έκτακτης Αυτοκλήτης Γενικής Συνέλευσης της 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 30.06.2020 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 € στρογγυλοποιημένα στην πλησιέστερη μονάδα)**

ΤΡΟΠΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ	ΔΙΑΤΕΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΕΩΣ 30.06.2020	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ 30.06.2020
Επενδύσεις σε Ακίνητα	22.375.207	21.569.308	805.899
Σύνολο	22.375.207	21.569.308	805.899

Σημειώσεις :

I. Τα διατεθέντα κεφάλαια, έως 30.06.2020, χρησιμοποιήθηκαν για την απόκτηση των κάτωθι επενδυτικών ακινήτων :

- Την 09η Σεπτεμβρίου 2019 η Εταιρεία απέκτησε ακίνητο επί της οδού Προποντίδος 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 ποσό € 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 ποσό € 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 ποσό € 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.

II. Το υπόλοιπο προς διάθεση βρίσκεται κατατεθειμένο σε τραπεζικό λογαριασμό στην Ελλάδα.

Αθήνα, 29 Σεπτεμβρίου 2020

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. &
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

ΛΑΜΠΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Δ.Τ. 700587

ΤΑΣΟΣ ΚΑΖΙΝΟΣ
Α.Δ.Τ. 669747

ΠΑΝΤΕΛΗΣ ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ 606210
Α.Μ.Αδείας Ο.Ε.Ε. Α/0070815

ΔΙΑΘΕΣΗ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ
ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ & ΣΥΜΨΗΦΙΣΜΟ ΑΠΑΙΤΗΣΗΣ

Γνωστοποιείται, σύμφωνα με τα άρθρα 4.1.2, 4.1.3.9 και 4.1.3.13.2(2) του κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής το «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 εν μέρει με καταβολή μετρητών και εν μέρει με συμψηφισμό απαίτησης που αποφάσισε το Δ.Σ. της Εταιρείας την 12.12.2019 δυνάμει της εξουσιοδότησης που του παρασχέθηκε με την από 29.10.2019 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, αντλήθηκαν συνολικά κεφάλαια ύψους € 37.215.718,20, εκ των οποίων € 22.265.718,30 σε μετρητά και € 14.949.999,90 με συμψηφισμό απαίτησης. Τα έξοδα της έκδοσης ανήλθαν σε € 368.315 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 € 36.847.403,20. Η πιστοποίηση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου από το Δ.Σ. της Εταιρείας έλαβε χώρα την 30.06.2020. Το Χρηματιστήριο Αθηνών, κατά την από 02.07.2020 συνεδρίασή του, ενέκρινε την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στο Χ.Α. των 41.350.798 νέων μετοχών. Η διαπραγμάτευση των νέων μετοχών στο Χ.Α. ξεκίνησε την 06.07.2020.

Μέχρι 30.06.2020 τα αντληθέντα κεφάλαια, διατέθηκαν σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από την παράγραφο 3.3.1 του Ενημερωτικού Δελτίου, ως ακολούθως :

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

(Ποσά σε € στρογγυλοποιημένα στην πλησιέστερη μονάδα)

ΤΡΟΠΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ	ΔΙΑΤΕΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΕΩΣ 30.06.2020	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ 30.06.2020
Επενδύσεις σε Ακίνητα	36.847.403	14.950.000	21.897.403
Σύνολο	36.847.403	14.950.000	21.897.403

Σημειώσεις :

I. Όπως αναφέρεται ανωτέρω, εκ των συνολικών αντληθέντων κεφαλαίων, μέρος, ποσού € 14.949.999,90 προήλθε από συμψηφισμό ισόποσης απαίτησης της WRED LLC από την κάλυψη ομολογιών συνολικού ποσού € 14.950.000,00 τις οποίες εξέδωσε η Εταιρεία στα πλαίσια του από 20.11.2019 Προγράμματος Εκδόσεως Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου (ΜΟΔ), όπως αυτό τροποποιήθηκε με την από 30.04.2020 σύμβαση τροποποίησής του. Σκοπός του ΜΟΔ είναι η διευκόλυνση της ταχείας χρηματοδότησης της Εταιρείας για τη συνέχιση προώθησης του επενδυτικού της πλάνου. Το προϊόν της έκδοσης των ως άνω ομολογιών, ήτοι το ποσό των € 14.950.000,00 χρησιμοποιήθηκε από την Εταιρεία για την απόκτηση των κάτωθι επενδυτικών ακινήτων και δικαιωμάτων επί επενδυτικών ακινήτων:

1. Την 12η Φεβρουαρίου 2020 η Εταιρεία απέκτησε αποθήκη στη θέση Μαγούλα, στον Ασπρόπυργο Αττικής. Τα διατεθέντα κεφάλαια για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθαν στο ποσό των € 1.100.000,00. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που διενήργησαν ανεξάρτητοι εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ανερχόταν σε ποσό € 1.403.000.
2. Την 13η Μαρτίου 2020 η Εταιρεία συνήψε σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ύψους € 25.000.000 με την Εθνική Leasing για την απόκτηση πολυωρόφου ακινήτου συνολικής επιφάνειας 14.957 τ.μ. επί της οδού Μιχαλακοπούλου αρ. 80, στην Αθήνα. Τα διατεθέντα κεφάλαια, σε εκπλήρωση των υποχρεώσεων που απορρέουν από τη χρηματοδοτική μίσθωση έως 30.06.2020, ανήλθαν στο ποσό των € 7.500.000.
3. Την 7η Μαΐου 2020 η Εταιρεία απέκτησε ακίνητο επί της οδού Αγ. Κωνσταντίνου αρ. 57, στο Μαρούσι Αττικής. Τα διατεθέντα κεφάλαια για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθαν στο ποσό των € 6.350.000. Σύμφωνα με σχετικές εκτιμήσεις που διενήργησαν ανεξάρτητοι εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ανερχόταν σε € 6.367.000.

II. Το υπόλοιπο προς διάθεση βρίσκεται κατατεθειμένο σε τραπεζικό λογαριασμό στην Ελλάδα.

Αθήνα, 29 Σεπτεμβρίου 2020

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. &
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

ΛΑΜΠΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Δ.Τ. 700587

ΤΑΣΟΣ ΚΑΖΙΝΟΣ
Α.Δ.Τ. 669747

ΠΑΝΤΕΛΗΣ ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ 606210
Α.Μ.Αδείας Ο.Ε.Ε. Α/0070815