



**TRASTOR  
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ  
ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

**ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ**

**χρήσεως από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2020**

(Ν. 3556/2007, άρθρο 4)

**ΜΑΡΤΙΟΣ 2021**

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. την 29η Μαρτίου 2021 και έχουν αναρτηθεί στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας [www.trastor.gr](http://www.trastor.gr)

Πίνακας Περιεχομένων

	Σελίδα
ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	4
ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	5
ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ	16
ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ	17
ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	22
ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	27
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	28
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	29
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ	30
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	31
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	32
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	33
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	33
2 ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	33
2.1 Βάση κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	33
2.2 Ενοποίηση	33
2.3 Συγχώνευση επιχειρήσεων δι' απορροφήσεως	34
2.4 Επιπτώσεις COVID-19	34
2.5 Μισθώσεις ΔΠΧΑ 16	34
2.6 Πληροφόρηση κατά τομέα	35
2.7 Νόμισμα σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων	35
2.8 Ενσώματα πάγια	35
2.9 Άυλα περιουσιακά στοιχεία	35
2.10 Επενδύσεις σε ακίνητα	35
2.11 Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	36
2.12 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	36
2.13 Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων	36
2.14 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	36
2.15 Εμπορικές και λουιτές απαιτήσεις	36
2.16 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	37
2.17 Μετοχικό Κεφάλαιο	37
2.18 Προγράμματα παροχών προσωπικού	37
2.19 Προβλέψεις	38
2.20 Δανειακές υποχρεώσεις	38
2.21 Εμπορικές και λουιτές υποχρεώσεις	38
2.22 Φορολογία	38
2.23 Αναγνώριση εσόδων	38
2.24 Έσοδα και Έξοδα από τόκους	38
2.25 Διανομή μερισμάτων	39
2.26 Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες	39
3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ, ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ	41
3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	41
3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	42

4	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	42
4.1	Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι	42
4.2	Λειτουργικός κίνδυνος	45
4.3	Κεφαλαιουχικός κίνδυνος	45
4.4	COVID-19	45
4.5	Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού	46
5	ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ	46
6	ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ	49
7	ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ ΠΑΓΙΩΝ	49
8	Άλλα Περιουσιακά Στοιχεία	50
9	ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	50
10	ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	53
11	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ	54
12	ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	54
13	ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	55
14	ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	55
15	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	55
16	ΜΕΤΑΤΡΕΨΙΜΟ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟ ΔΑΝΕΙΟ (ΜΟΔ)	56
17	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	56
18	ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΙΣ ΝΕΟ	57
19	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΕΣ ΜΕΤΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΙΟΔΟΤΗΣΗ	57
20	ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	58
21	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΕΝΣΩΜΑΤΩΝ ΠΑΓΙΩΝ	59
22	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	60
23	ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	61
24	ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	61
25	ΦΟΡΟΙ	61
26	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	62
27	ΕΣΟΔΑ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ	62
28	ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	62
29	ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	63
30	ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	63
31	Άλλα ΕΣΟΔΑ	63
32	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ	63
33	ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	64
34	ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	64
35	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	64
36	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	65
37	ΑΜΟΙΒΕΣ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ	65
38	ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	65
39	ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	66

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

Δηλώνουμε ότι εξ όσων γνωρίζουμε:

α) Οι Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσεως 2020 (από 01.01 έως 31.12.2020), οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και στις Καταστάσεις Συνολικού Εισοδήματος, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών, για τη χρήση αυτή, της «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» («η Εταιρεία») και των θυγατρικών της («Ομίλος»), εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 4 παράγρ. 3 - 5 του Ν. 3556/2007.

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

Αθήνα, 29 Μαρτίου 2021

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

HOWARD PRINCE-WRIGHT  
ΑΡ. ΔΙΑΒ. 550211886

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ  
ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»  
ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 01.01 - 31.12.2020

Προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας

Κύριοι Μέτοχοι,

Σας παραθέτουμε την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση»), της Εταιρείας «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» και των θυγατρικών της (εφεξής η «Εταιρεία» και ο «Όμιλος» αντίστοιχα), η οποία αναφέρεται στην οικονομική χρήση 2020 (περίοδος από 1.1 έως 31.12.2020). Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, την παράγραφο 7 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 και την απόφαση 8/754/14.04.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Η Έκθεση περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με τις Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και τα λοιπά απαιτούμενα από το νόμο στοιχεία και δηλώσεις στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση που αφορά τη χρήση 2020.

## ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

### Επενδύσεις σε ακίνητα

Στις 31.12.2020, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του Ομίλου, περιλαμβανομένων των ακινήτων διαθεσίμων προς πώληση, περιελάμβανε 65 ακίνητα, έναντι 58 ακινήτων της 31.12.2019, συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 209,57 χιλ. τ.μ. (31.12.2019: 130,32 χιλ. τ.μ.) με εύλογη αξία € 301.563 χιλ. (31.12.2019: € 200.706 χιλ.) όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές των εταιρειών "CBRE Αξίες Α.Ε." και "Π. ΔΑΝΟΣ & Συνεργάτες Α.Ε.". Στην παρούσα χρήση η Εταιρεία προέβη στην αγορά 7 νέων ακινήτων, συνολικής αξίας κτήσης € 61.092 χιλ. και στη σύναψη σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης ύψους € 25.067 χιλ. για την απόκτηση 1 ακινήτου, αξιοποιώντας κεφάλαια που προήλθαν κυρίως από τη σύναψη δανειακών συμβάσεων και από την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου στο 2020. Επίσης στο επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του Ομίλου περιλαμβάνεται και το ακίνητο της θυγατρικής εταιρείας, όπως αναφέρεται στη συνέχεια.

Από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου σε εύλογες αξίες στις 31.12.2020 προέκυψαν κέρδη ύψους € 1.053 χιλ., έναντι € 13.840 χιλ. την 31.12.2019.

### Επενδύσεις σε συμμετοχές

Η Εταιρεία στις 06 Αυγούστου 2020 προέβη στην απόκτηση του 100% των μετοχών ανώνυμης εταιρείας (θυγατρικής) με ιδιόκτητο ακίνητο, συνολικής εύλογης αξίας την 31.12.2020 ύψους € 15.351 χιλ., στο πλαίσιο της επενδυτικής πολιτικής της για την ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της θυγατρικής εταιρείας, το οποίο αφορά αποκτηθέντα περιουσιακά στοιχεία και αναληφθείσες υποχρεώσεις, ανήλθε σε € 9.505 χιλ..

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

Αναλυτικότερα, για τις αποκτηθείσες μετοχές παρατίθενται τα κάτωθι στοιχεία:

	Αποκτηθείσες	Ονομαστική αξία	Τίμημα απόκτησης μτχ
Θυγατρικές εταιρείες	μετοχές	μετοχών	(σε χιλ.)
Δωρίδα Κτηματική Α.Ε.	352.000	10	9.505
<b>Σύνολο</b>			<b>9.505</b>

### Διαθέσιμα - Δανειακές υποχρεώσεις

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου την 31.12.2020, συμπεριλαμβανομένων και των δεσμευμένων καταθέσεων, ανήλθαν σε € 17.565 χιλ., έναντι € 13.441 χιλ. της 31.12.2019.

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου την 31.12.2020, προ εξόδων εκδόσεως δανείων και υποχρεώσεων μισθώσεων ΔΠΧΑ 16, ανήλθαν σε € 139.024 χιλ., έναντι € 94.912 χιλ. της 31.12.2019.

Πέραν των ανωτέρω δανειακών υποχρεώσεων την 31.12.2020, ο Όμιλος είχε και υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων ποσού € 17.500 χιλ., λόγω της σύναψης σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

### Έσοδα από μισθώματα

Τα έσοδα του Ομίλου από μισθώματα κατά το 2020 ανήλθαν σε € 13.078 χιλ., έναντι € 9.620 χιλ. της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας αύξηση 36%. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στις 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, κατά το ποσό των € 1.146 χιλ., το οποίο αντιστοιχεί στο 8% των ετήσιων, συμβασιοποιημένων εσόδων από μισθώματα.

### Λειτουργικά Αποτελέσματα

Τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου ανήλθαν σε κέρδη ύψους € 8.586 χιλ., έναντι κερδών € 17.579 χιλ. της προηγούμενης χρήσης.

Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου, μη συμπεριλαμβανομένων κερδών από αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία και προβλέψεων για απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων, ανήλθαν σε € 7.635 χιλ., έναντι € 3.815 χιλ. της προηγούμενης χρήσης.

### Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα

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

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 5.271 χιλ., έναντι € 3.231 χιλ. της προηγούμενης χρήσης. Η αύξηση οφείλεται στους τόκους των νέων δανείων.

### Φόρος

Ο φόρος επί των επενδύσεων και διαθεσίμων του Ομίλου την 31.12.2020 ανήλθε σε € 292 χιλ., έναντι € 613 χιλ. της προηγούμενης χρήσης. Η μείωση οφείλεται στην κατάργηση του κατώτατου συντελεστή φόρου 0,375% επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων και διαθεσίμων, η οποία επήλθε με τον Ν. 4646/2019 και ίσχυσε από το 2ο εξάμηνο του 2019.

### Αποτελέσματα μετά από φόρους

Τα αποτελέσματα του Ομίλου μετά από φόρους για το 2020 ανήλθαν σε κέρδη ύψους € 3.088 χιλ., έναντι κερδών € 13.768 χιλ. της προηγούμενης χρήσης.

Το Διοικητικό Συμβούλιο εισηγείται προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας τη διανομή κερδών της χρήσης του 2020 με τη μορφή μερίσματος € 0,01 ανά μετοχή, ήτοι συνολικού ποσού € 1.506.542,28.

### Βασικοί δείκτες (ποσά σε χιλ. €)

Η Διοίκηση της Εταιρείας μετρά και παρακολουθεί την απόδοση του Ομίλου και της Εταιρείας σε τακτά χρονικά διαστήματα βάσει των παρακάτω δεικτών, οι οποίοι χρησιμοποιούνται ευρέως στον τομέα όπου δραστηριοποιείται ο Όμιλος.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<b>I. Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)</b>				
Κυκλοφορούν Ενεργητικό (α)	23.752	14.908	22.657	13.566
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις (β)	7.012	4.274	6.771	3.932
<b>Δείκτης (α/β)</b>	<b>3,4</b>	<b>3,5</b>	<b>3,3</b>	<b>3,4</b>
<b>II. Δείκτες Μόχλευσης</b>				
<b>Δείκτης Μόχλευσης (1)</b>				
Δανειακές Υποχρεώσεις (α)	156.860	95.338	156.860	82.878
Σύνολο Ενεργητικού (β)	321.735	219.750	320.485	202.124
<b>Δείκτης (α/β)</b>	<b>48,8%</b>	<b>43,4%</b>	<b>48,9%</b>	<b>41,0%</b>
<b>Δείκτης Μόχλευσης (2)</b>				
Δανειακές Υποχρεώσεις	156.860	95.338	156.860	82.878
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	(17.565)	(13.441)	(16.989)	(12.034)
<b>Καθαρές Δανειακές Υποχρεώσεις (α)</b>	<b>139.295</b>	<b>81.896</b>	<b>139.871</b>	<b>70.844</b>
Σύνολο Ενεργητικού	321.735	219.750	320.485	202.124
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	(17.565)	(13.441)	(16.989)	(12.034)
<b>Σύνολο (β)</b>	<b>304.171</b>	<b>206.307</b>	<b>303.496</b>	<b>190.089</b>
<b>Δείκτης (α/β)</b>	<b>45,8%</b>	<b>39,7%</b>	<b>46,1%</b>	<b>37,3%</b>
<b>III. LTV</b>				
<b>LTV (1)</b>				
Δανειακές Υποχρεώσεις (α)	156.860	95.338	156.860	82.878
Επενδύσεις (β)	301.563	200.706	286.212	168.123
<b>Δείκτης (α/β)</b>	<b>52,0%</b>	<b>47,5%</b>	<b>54,8%</b>	<b>49,3%</b>
<b>LTV (2)</b>				
Δανειακές Υποχρεώσεις	156.860	95.338	156.860	82.878
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	(17.565)	(13.441)	(16.989)	(12.034)
<b>Καθαρές Δανειακές Υποχρεώσεις (α)</b>	<b>139.296</b>	<b>81.896</b>	<b>139.871</b>	<b>70.844</b>
Επενδύσεις (β)	301.563	200.706	286.212	168.123
<b>Δείκτης (α/β)</b>	<b>46,2%</b>	<b>40,8%</b>	<b>48,9%</b>	<b>42,1%</b>

Διευκρινιστικά για τους ανωτέρω όρους των βασικών δεικτών, σημειώνεται ότι:

- Ο όρος "κυκλοφορούν ενεργητικό", αφορά το κυκλοφορούν ενεργητικό πλέον τα ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση.
- Ο όρος "δανειακές υποχρεώσεις", αφορά τις δανειακές υποχρεώσεις προ εξόδων εκδόσεως δανείων (σημείωση 20), και τις υποχρεώσεις μισθώσεων ΔΠΧΑ 16 (σημείωση 21, 22).
- Ο όρος "επενδύσεις", αφορά τις επενδύσεις σε ακίνητα και τα ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση.

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

Τα κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (F.F.O.), έχουν ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Κέρδη μετά φόρων	3.088	13.768	1.787	9.030
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(1.053)	(13.840)	(427)	(8.961)
Μείον: Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(460)	(302)	(460)	(302)
Πλέον: Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	197	173	197	172
Πλέον: Ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	103	76	103	41
Μείον: Μη επαναλαμβανόμενα έσοδα <sup>(1)</sup>	(440)	0	(440)	0
Πλέον: Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα	0	489	0	0
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	5.205	3.198	4.997	2.887
<b>Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (F.F.O.)</b>	<b>6.640</b>	<b>3.562</b>	<b>5.757</b>	<b>2.867</b>

#### V. EBITDA - Προσαρμοσμένα EBITDA

Τα προσαρμοσμένα EBITDA προσδιορίστηκαν ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Κέρδη προ φόρων	3.381	14.381	2.073	9.592
Πλέον: Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	197	173	197	172
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	5.205	3.198	4.997	2.887
<b>Κέρδη πρό φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA)</b>	<b>8.783</b>	<b>17.752</b>	<b>7.267</b>	<b>12.651</b>
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(1.053)	(13.840)	(427)	(8.961)
Μείον: Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(460)	(302)	(460)	(302)
Πλέον: Ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	103	76	103	41
Μείον: Μη επαναλαμβανόμενα έσοδα <sup>(1)</sup>	(440)	0	(440)	0
Πλέον: Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα	0	489	0	0
<b>Προσαρμοσμένα EBITDA</b>	<b>6.933</b>	<b>4.175</b>	<b>6.043</b>	<b>3.429</b>

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

#### VI. Στοιχεία Μετοχής (ποσά σε €)

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Χρηματιστηριακή αξία μετοχής:	Μη εφαρμόσιμο		0,88	1,05
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (N.A.V./μετοχή):				
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων (α)	159.144.934	122.055.012	158.230.989	117.317.045
Αριθμός μετοχών (β)	150.654.279	109.169.707	150.654.279	109.169.707
<b>N.A.V./μετοχή (α/β)</b>	<b>1,056</b>	<b>1,118</b>	<b>1,050</b>	<b>1,075</b>

#### Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2020 και 31.12.2019 δε διέθετε υποκαταστήματα.

#### Ίδιες μετοχές

Η Εταιρεία δεν έχει αποκτήσει ίδιες μετοχές.

#### Έρευνα και ανάπτυξη

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

#### ΕΞΕΛΙΞΙΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ <sup>(1)</sup>

Το 2020 χαρακτηρίζεται ως η χρονιά που ξέσπασε παγκοσμίως η πανδημία του Covid-19 (Μάρτιος 2020), η οποία με τα επακόλουθα έκτακτα μέτρα που διαδοχικά εφαρμόστηκαν για το περιορισμό της, επηρέασαν την οικονομική δραστηριότητα τόσο σε παγκόσμιο όσο και σε τοπικό επίπεδο.

Όπως ήταν αναμενόμενο, η εν λόγω πανδημία επηρέασε αρνητικά την αναπτυξιακή δυναμική της ελληνικής οικονομίας που διαφαινόταν στις αρχές του 2020 για το σύνολο της χρονιάς, καθώς τα αναγκαία έκτακτα μέτρα περιορισμού της που επιβλήθηκαν, κατέληξαν σε ύφεση -8,2% με βάση την ΕΛΣΤΑΤ, σε σχέση με την εκτίμηση του Κρατικού Προϋπολογισμού, που ήταν στα επίπεδα του -10,5% για το 2020 και ο οποίος προβλέπει ανάπτυξη 4,8% στο 2021. Παράλληλα προβλέπεται το πρωτογενές έλλειμμα της γενικής κυβέρνησης με βάση τους όρους ενισχυμένης εποπτείας στο -3,88% για το 2021, ενώ το δημόσιο χρέος αναμένεται να διαμορφωθεί στο 199,6% για το 2021, ως ποσοστό του ΑΕΠ.

Ταυτόχρονα στο 2020, ο δείκτης οικονομικού κλίματος υποχώρησε κατά 9,3 μονάδες αναδεικνύοντας μικρότερης έντασης πτώση σε σχέση με την Ευρωπαϊκή Ένωση, ενώ παράλληλα, η οικονομία γύρισε σε συνθήκες αρνητικού πληθωρισμού, τάση που μέσω του δομικού πληθωρισμού αναδεικνύει μεταξύ άλλων, την ανεπάρκεια ζήτησης. Το Δεκέμβριο του 2020, ο πληθωρισμός (Δ.Τ.Κ) παρέμεινε σε αρνητικό έδαφος για 9ο μήνα φτάνοντας στο -2,3% σε ετήσια βάση και διαμορφώθηκε στο -1,2% για το 2020.

Στα ανωτέρω δεδομένα ενσωματώνονται οι επιπτώσεις της επιδείνωσης της οικονομικής δραστηριότητας λόγω του δεύτερου κύματος της πανδημίας του Νοεμβρίου 2020 και της αντίστοιχης λήψης νέων δημοσιονομικών μέτρων της ελληνικής κυβέρνησης. Στις 17 Νοεμβρίου 2020 πραγματοποιήθηκε η πρώτη εκταμίευση πόρων από το Πρόγραμμα SURE, για την κάλυψη μέτρων στήριξης εργαζομένων και εργοδοτών λόγω της υγειονομικής κρίσης, ύψους € 2,0 δισ., επί συνόλου περίπου € 2,7 δις..

Τα εν λόγω χρηματοδοτικά προγράμματα σε συνδυασμό με τα αναμενόμενα ευρωπαϊκά κονδύλια του Ταμείου Ανάκαμψης και μιας σειράς άλλων ενισχυτικών για την ελληνική οικονομία δεδομένων όπως η ένταξη των ελληνικών ομολόγων στο πρόγραμμα PEPP (Pandemic Emergency Purchase Programme) της ΕΚΤ, η χαλάρωση των κανόνων δημοσιονομικής πειθαρχίας και το πρόγραμμα χρηματοδότησης NextGen και React EU της Ευρωπαϊκής Ένωσης, σταδιακά άρχισαν να προδιαγράφουν μια αναπτυξιακή δυναμική στην ελληνική οικονομία.

Τα ανωτέρω συνέδραμαν, στην επιτυχή έκδοση 30ετους ομολόγου του Ελληνικού Δημοσίου στις 17 Μαρτίου του 2021, με επιτόκιο 1,9% σημειώνοντας μεγάλη υπερκάλυψη, ενώ η τελευταία έκδοση 30ετους ομολόγου είχε πραγματοποιηθεί το 2008 με επιτόκιο 4,6%.

Συμπερασματικά, οι προοπτικές της ελληνικής οικονομίας με βάση τις προβλέψεις του Κρατικού Προϋπολογισμού για το 2021, αν και πλαισιώνονται από το καθεστώς μεγάλης αβεβαιότητας λόγω της πανδημίας, καταγράφουν τις δυνατότητες της ελληνικής οικονομίας να μεταβεί σταδιακά σε μια υψηλότερη τροχιά οικονομικής ανάπτυξης σε σχέση με τις προβλέψεις πριν από το Covid-19, λαμβάνοντας υπόψη τη νέα πολιτική φορολογικής χαλάρωσης, τη διαθέσιμη ρευστότητα, το χαμηλό κόστος χρηματοδότησης και τα σημαντικά επίπεδα ευρωπαϊκών πόρων που αναμένεται να διατεθούν για την αντιμετώπιση της πανδημίας.

## ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η ελληνική κτηματαγορά και οι εταιρείες που δραστηριοποιούνται σε αυτή δεν έμειναν αλώβητες στο περιβάλλον αβεβαιότητας που επέβαλε η πανδημία του Covid-19, καθώς τα έκτακτα κυβερνητικά μέτρα περιορισμού των αρνητικών επιπτώσεων επηρέασαν άμεσα το σκέλος των εσόδων των ιδιοκτητών ακινήτων (θεσμικών και μη) αλλά και εμμέσως τον πυρήνα των θεμελιωδών της κτηματαγοράς.

Όσο τα μέτρα θα παρατείνονται χρονικά, τόσο θα απομειώνεται το συγκριτικό πλεονέκτημα που διατηρούσε ο κλάδος από το σκέλος της ανελαστικής προσφοράς σύγχρονων χώρων, γεγονός που επέτρεπε τον υψηλό ρυθμό αύξησης των μισθωμάτων και των τιμών κατά το προ πανδημίας χρονικό διάστημα. Βέβαια, οι επιπτώσεις για κάθε κλάδο αναμένονται σημαντικά διαφορετικές.

Οι κλάδοι του λιανικού εμπορίου (off-line retail) και του τουρισμού, αναμφίβολα δέχονται το μεγαλύτερο πλήγμα, ως συνέπεια των επαναλαμβανόμενων lockdown. Στο κλάδο του retail οι ενοικιαστές επικεντρώνονται στην προστασία των ταμειακών τους ροών και την ενίσχυση της παρουσίας τους στις διαδικτυακές πωλήσεις. Μεσοπρόθεσμα, πολλοί έμποροι λιανικής πώλησης επανεξετάζουν την αλυσίδα εφοδιασμού τους, προς εξασφάλιση της συνέχειας των δραστηριοτήτων τους από τους κλυδωνισμούς του δεύτερου κύματος της πανδημίας. Το γεγονός αυτό έχει ήδη οδηγήσει σε πρόσθετη ζήτηση χώρων αποθήκευσης ή ακόμη και σε αναδιάρθρωση των καταστημάτων λιανικής.

Ο κλάδος του τουρισμού αντιμετωπίζει ήδη το βάρος της επιστροφής των προκαταβολών και των ακυρώσεων των διεθνών operators καθώς και της γενικότερης αβεβαιότητας που επικρατεί παγκοσμίως, με τις ενδείξεις ανάκαμψης του κλάδου να επικεντρώνονται ετεροχρονισμένα από το 2022.

Δεδομένης της σημαντικής συνεισφοράς των δύο ανωτέρω κλάδων στο ΑΕΠ και τα επίπεδα απασχόλησης της χώρας μας, αναμένεται πως η εξασφάλιση ρευστότητας και παροχής πιστώσεων από το τραπεζικό σύστημα θα είναι ο κύριος ρυθμιστής και των θεμελιωδών τους σε επίπεδο κτηματαγοράς. Οι κλάδοι αυτοί, θα αναζητήσουν τη μέγιστη σύμπραξη ιδιοκτητών-ενοικιαστών προς τήρηση των τυπικά μακροχρόνιων μισθωτικών τους συμβάσεων, ανεξαρτήτως των οριζόντιων μέτρων προστασίας μη καταβολής ενοικίων έως και την επαναλειτουργία τους.

Για τον κλάδο των logistics και παρά τις όποιες στρεβλώσεις που σχετίζονται με τη μειωμένη ροή εμπορευμάτων, καθώς η χώρα εισάγει την πλειονότητα των καταναλωτικών προϊόντων και πρώτων υλών, το νέο τοπίο επιφυλάσσει αύξηση της ζήτησης των συγκεκριμένων χώρων. Αυτό οφείλεται κυρίως στην αναζήτηση διαφοροποίησης των προμηθευτών, την αύξηση των διαδικτυακών πωλήσεων και την αντιστροφή της υπάρχουσας αλυσίδας εφοδιασμού από χαμηλή σε υψηλή κάλυψη αποθεμάτων. Η αύξηση της ζήτησης έχει ήδη οδηγήσει σε ιστορικά υψηλά την κατασκευή νέων αποθηκευτικών χώρων, γεγονός που έχει συμπαρασύρει σημαντικό ποσοστό κεφαλαίων των θεσμικών επενδυτών στη συγκεκριμένη κατηγορία ακινήτων.

Στον κλάδο των γραφειακών χώρων, βραχυπρόθεσμα αναμένουμε - ιδιαίτερα από τις πολυεθνικές εταιρείες - τη διατήρηση της πρακτικής της εξ αποστάσεως εργασίας, ωστόσο θεωρούμε ότι μόνο μία παρατεταμένη και σημαντική αύξηση της ανεργίας θα μπορούσε να απειλήσει ουσιαστικά την αυξημένη ζήτηση που παρατηρήθηκε στον συγκεκριμένο κλάδο κατά το προ πανδημίας χρονικό διάστημα. Ιδιοκτήτες με μισθώσεις μικρής διάρκειας έχουν ήδη δεχθεί πιέσεις «παγώματος» των μισθωμάτων, όχι όμως απαραίτητα και μειώσεις. Η παγκόσμια τάση στα γραφεία είναι η βέλτιστη αξιοποίηση του χώρου, σε κτίρια υψηλών προδιαγραφών που οδηγεί σε αύξηση της παραγωγικότητας και όχι η σμίκρυνση της ζήτησης. Επίσης, το νέο τοπίο προαναγγέλλει αύξηση της ζήτησης από το χώρο των τηλεπικοινωνιών, φαρμακευτικών, ασφαλιστικών και χρηματοπιστωτικών φορέων, που καλούνται να λειτουργήσουν σε περιβάλλον ελάχιστης προσφοράς γραφείων σύγχρονων προδιαγραφών.

## ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΓΙΑ ΤΟ 2021

Κατά τη χρήση 2020 τα καθαρά κέρδη του Ομίλου ανήλθαν σε € 3 εκ. συμπεριλαμβανομένων και κερδών από αποτίμηση επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ύψους € 1,1 εκ..

Ο Όμιλος απέκτησε συνολικά επτά (7) ακίνητα συνολικής αξίας € 61,1 εκ., ενώ προχώρησε στη σύναψη σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης ύψους € 25,1 εκ. με την Εθνική Leasing A.E. και εξαγόρασε εταιρεία έναντι ποσού € 9,5 εκατ., η οποία κατά την ημερομηνία εξαγοράς κατείχε 1 ακίνητο εύλογης αξίας € 14,7 εκ., αυξάνοντας συνολικά την αξία του επενδυτικού του χαρτοφυλακίου ακινήτων κατά € 100,9 εκ. σε σχέση με το 2019. Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου το 2020 ανήλθαν σε € 13,1 εκ. αυξημένα κατά 36% σε σχέση με το 2019, κυρίως λόγω της ενσωμάτωσης εσόδων από σημαντικές νέες επενδύσεις που έλαβαν χώρα μέσα στη χρήση παρά τη μείωση ύψους € 1,1 εκ. των εσόδων από μισθώματα λόγω των κυβερνητικών μέτρων αντιμετώπισης της πανδημίας.

Παρά τις συνεχιζόμενες επικρατούσες συνθήκες τόσο διεθνώς όσο και στη χώρα μας λόγω της πανδημίας του Covid-19, ο Όμιλος συνεχίζει τον εντοπισμό και την αξιοποίηση επενδυτικών ευκαιριών στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων με έμφαση σε αυτά του κλάδου της εφοδιαστικής αλυσίδας, ενώ θα προχωρήσει σε επιλεκτικές αποεπενδύσεις με σκοπό την εξασφάλιση των μέγιστων αποδόσεων για τους μετόχους του και τη διαμόρφωση μιας μοναδικής σύνθεσης χαρτοφυλακίου με ξεκάθαρο επενδυτικό προσανατολισμό.

(1) Με βάση τα στοιχεία της Τράπεζας Πειραιώς



Αξίζει να σημειωθεί ότι μέσα στη χρήση και παρά τις σημαντικές δυσκολίες που προκάλεσε η πανδημία στην οικονομική δραστηριότητα της χώρας μας, ο Όμιλος ολοκλήρωσε με επιτυχία το μεγαλύτερο έργο ανακατασκευής που έχει αναλάβει ποτέ και αφορά το αυτοτελές πολυώροφο κτήριο γραφείων επί της οδού Μιχαλακοπούλου 80 (πρώην κτήριο ΔΟΛ). Παρά τις επικρατούσες οικονομικές συνθήκες, το εν λόγω κτήριο αναμένεται να μισθωθεί σταδιακά μέσα στο 2021 στο σύνολο του, σε αξιόλογες εταιρείες και οργανισμούς, βελτιώνοντας περαιτέρω το ποσοστό πληρότητας των ακινήτων του Ομίλου.

Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου κατά το 2021, αν και εκτιμάται να επηρεαστεί από τις σχεδιαζόμενες υποχρεωτικές μειώσεις των μισθωμάτων με βάση σχετικές κυβερνητικές αποφάσεις λόγω της συνέχισης της πανδημίας του Covid-19 στο 2021, αναμένεται να παρουσιάσει συνολική αύξηση σε σχέση με το 2020, λόγω της ωρίμανσης των επενδύσεων του 2020 στο 2021 αλλά και των νέων επενδύσεων που αναμένεται να ολοκληρωθούν μέσα στο 2021. Η πληρότητα των ακινήτων του Ομίλου, στις 31.12.2020 ανήλθε σε 90% σε σχέση με 95% στις 31.12.2019.

#### ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΠΑΝΔΗΜΙΑΣ COVID-19 – ΜΕΤΡΑ ΚΑΙ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΣ

Από τις αρχές του 2020, η χαρακτηρισμένη από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας πανδημία του Covid-19, έχει προκαλέσει σημαντικές απώλειες σε ανθρώπινες ζωές, θέτοντας σε κίνδυνο την υγεία των ανθρώπων σε παγκόσμιο επίπεδο.

Υπό αυτές τις συνθήκες, η Εταιρεία με γνώμονα τη άμεση και αποτελεσματική προστασία του ανθρώπινου δυναμικού της από τις συνέπειες της πανδημίας, αξιοποιώντας τις δυνατότητες της ψηφιακής τεχνολογίας και προχωρώντας εγκαίρως στην αναβάθμιση των απαραίτητων υποδομών τηλεργασίας, ακολούθησε το μοντέλο της εξ αποστάσεως εργασίας. Παράλληλα το προσωπικό ενημερώνεται τακτικά για τα θέματα που αφορούν την εξέλιξη της πανδημίας και τα μέτρα πρόληψης και προστασίας της υγείας του, παρέχοντας τα κατάλληλα μέσα ατομικής προστασίας (ΜΑΠ) και πρόληψης, ενώ συστηματικό πρόγραμμα απολυμάνσεων στους εργασιακούς της χώρους.

Τα ανωτέρω, σε συνδυασμό με την αποτελεσματική υποστήριξη από απόσταση των πληροφοριακών συστημάτων του Ομίλου, διασφάλισαν την απρόσκοπτη λειτουργία του εν μέσω πανδημίας εξασφαλίζοντας την ασφάλεια των εργαζομένων καθώς και την ενημέρωση της μέτοχων. Παράλληλα, οι προγραμματισμένες συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου υλοποιήθηκαν όπως είχαν προγραμματιστεί προ πανδημίας, αξιοποιώντας τα κατάλληλα τεχνολογικά εργαλεία, διασφαλίζοντας με αυτόν τον τρόπο την απρόσκοπτη εφαρμογή των κανόνων της Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Η Trastor συμβάλλοντας ενεργά στην εθνική προσπάθεια για την αντιμετώπιση της πανδημίας του Covid-19, ανέλαβε πλήρως το κόστος αναβάθμισης των χώρων και του εξοπλισμού του εργαστηρίου του Εθνικού Κέντρου Αιμοδοσίας (Ε.ΚΕ.Α.), ύψους € 75 χιλ., προκειμένου να αυξηθεί ο αριθμός των αξιόπιστων μοριακών ελέγχων που διενεργούνται εκεί για τη διάγνωση κρουσμάτων κορωνοϊού. Η συγκεκριμένη πρωτοβουλία αποφασίστηκε από κοινού με την ηγεσία του Υπουργείου Υγείας, καθώς το Ε.ΚΕ.Α. διαδραματίζει κομβικό ρόλο στα πλαίσια του εθνικού σχεδίου για την αντιμετώπιση του Covid-19, συνδράμοντας με αυτόν τον τρόπο η Εταιρεία στην κοινή προσπάθεια αντιμετώπισης της πανδημίας και ανάκαμψης των επιπτώσεων αυτής στον πληθυσμό της χώρας.

Με σκοπό τον περιορισμό των επιπτώσεων της πανδημίας, οι κυβερνήσεις σε παγκόσμιο επίπεδο έλαβαν έκτακτα μέτρα περιορισμού της εξάπλωσης της, με αποτέλεσμα να επιδράσουν αρνητικά την παγκόσμια οικονομική δραστηριότητα. Στα πλαίσια αυτά, η ελληνική κυβέρνηση εφάρμοσε από τις αρχές της πανδημίας ανάλογα περιοριστικά μέτρα στην οικονομική δραστηριότητα της χώρας εστιάζοντας κυρίως τους κλάδους του λιανεμπορίου, της εστίασης, της ψυχαγωγίας και του τουρισμού.

Παράλληλα στα πλαίσια αυτά, και με σκοπό τη στήριξη της οικονομίας, η ελληνική κυβέρνηση προχώρησε στην έκδοση μιας σειράς Πράξεων Νομοθετικού Περιεχομένου που αναφέρονταν κάθε φορά σε συγκεκριμένους Κωδικούς Αριθμούς Δραστηριότητας (ΚΑΔ) για τους οποίους εφαρμόστηκε η απαλλαγή των εν λόγω μισθωτών επαγγελματιών μισθώσεων από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος για τους μήνες Μάρτιο έως και Δεκέμβριο με εξαίρεση το μήνα Οκτώβριο. Την ίδια πολιτική εφαρμόζει η κυβέρνηση και στο πρώτο τετράμηνο του 2021, καταβάλλοντας όμως αποζημίωση το 60% του μισθώματος από τους μισθωτές που πλήττονται άμεσα και τους έχουν επιβληθεί περιοριστικά μέτρα, οι οποίοι δικαιούνται υποχρεωτική μείωση ενοικίου κατά 100% στα επαγγελματικά τους ακίνητα.

Το αποτέλεσμα των ανωτέρω κυβερνητικών ρυθμίσεων αναφορικά με τη μείωση των μισθωμάτων των επαγγελματιών μισθώσεων, ήταν η μείωση των εσόδων από μισθώματα του Ομίλου για το 2020 κατά € 1,1 εκ., ήτοι 8% των ετήσιων, συμβασιολογημένων εσόδων από μισθώματα. Η εν λόγω περιορισμένη απώλεια εσόδων οφείλεται στην κατάλληλη διάρθρωση του χαρτοφυλακίου των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου. Η εν λόγω απώλεια εσόδου οφείλεται κυρίως στα ακίνητα που ανήκουν στον κλάδο του λιανικού εμπορίου. Σημειώνεται ότι ο Όμιλος δε διαθέτει επενδυτικά ακίνητα που ανήκουν στο ξενοδοχειακό κλάδο, ενώ έχει πολύ μικρή παρουσία στον κλάδο της εστίασης και της ψυχαγωγίας.

Ακόμα και σήμερα δεν είναι δυνατόν να εκτιμηθεί με αξιόπιστη βεβαιότητα η διάρκεια της εν λόγω πανδημίας, τόσο σε παγκόσμιο όσο και σε τοπικό επίπεδο. Η αναμενόμενη σταδιακή χαλάρωση των περιοριστικών μέτρων από τις αρχές του καλοκαιριού του 2021, καθώς θα ωριμάζει η εξέλιξη του εθνικού προγράμματος εμβολιασμού έναντι του Covid-19 στη χώρα μας, εκτιμάται ότι θα οδηγήσει σε σταδιακή ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας και της εγχώριας ζήτησης σε συνδυασμό με την υλοποίηση του προγράμματος στήριξης των οικονομικών των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης μέσα στο 2021, λόγω της πανδημίας. Σε κάθε περίπτωση, η Διοίκηση παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις, εξετάζει τα πιθανά σενάρια και αξιολογεί αναλόγως τη στρατηγική της, προχωρώντας σε προσαρμογές όπου αυτό απαιτηθεί.

Λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική θέση του Ομίλου, τη σύνθεση και διασπορά του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του, το μακροπρόθεσμο επενδυτικό ορίζοντα που εφαρμόζει, σε συνδυασμό με την εξασφάλιση των απαραίτητων χρηματοδοτικών κεφαλαίων για την υλοποίηση της επενδυτικής του στρατηγικής σε μεσοπρόθεσμο επίπεδο, συμπεραίνεται ότι ο Όμιλος διαθέτει τους απαραίτητους πόρους λειτουργίας και υλοποίησης της μεσοπρόθεσμης στρατηγικής του. Κατ' αυτόν τον τρόπο οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας του Ομίλου.

#### 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 τη 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 μέσω της λειτουργίας Διαχείρισης Κινδύνων.

#### 1. Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι ταξινομούνται στις ακόλουθες βασικές κατηγορίες:

##### • Κίνδυνος αγοράς

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

### **i. Συναλλαγματικός κίνδυνος**

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

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

### **ii. Κίνδυνος τιμών ακινήτων και μισθωμάτων**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **iii. Κίνδυνος επιτοκίου**

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

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

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

Εάν το επιτόκιο δανεισμού Euribor, που αποτελεί το μεταβλητό κόστος δανεισμού του Ομίλου και το οποίο την 31.12.2020 ήταν αρνητικό 0,54%, αυξηθεί κατά 100 μονάδες βάσης η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση - € 720 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 του αντισυμβαλλομένου και ο κίνδυνος συγκέντρωσης.

### **i. Κίνδυνος αντισυμβαλλομένου**

Ο κίνδυνος αντισυμβαλλομένου αναφέρεται στην πιθανότητα ο αντισυμβαλλόμενος σε μία συναλλαγή να αθετήσει τη συμβατική του υποχρέωση πριν την οριστική τακτοποίηση των 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 φροντίζει, κατά τη σύνταξη των μισθωτηρίων συμβολαίων, να διασφαλίζει τα συμφέροντά του τόσο από νομικής όσο και από οικονομικής πλευράς. Η λήψη από τον μισθωτή εγγυήσεων (χρηματικών ή/και εγγυητικών επιστολών) διασφαλίζει σε ικανοποιητικό βαθμό το καλώς έχειν της μίσθωσης.

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 Διευθύνοντος Συμβούλου ή/και σε επίπεδο Επενδυτικής Επιτροπής ή/και σε επίπεδο Διοικητικού Συμβουλίου.

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

## ii. Κίνδυνος συγκέντρωσης

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

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

Το 2020 το ποσοστό της Τράπεζας Πειραιώς επί των ετησιοποιημένων μισθωμάτων του Ομίλου ανήλθε σε 29%, έναντι 28% 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.

Συνητή 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 του Ομίλου σε τακτά χρονικά διαστήματα.

## 2. Λειτουργικός κίνδυνος

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

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

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

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

## 3. Κεφαλαιουχικός κίνδυνος

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

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

## 4. COVID-19

Στις 11 Μαρτίου 2020, ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας ανακήρυξε τον Covid-19 ως πανδημία, δεδομένης της ταχείας εξάπλωσής του σε παγκόσμιο επίπεδο. Έκτοτε οι κυβερνήσεις ανά τον κόσμο έλαβαν αυστηρά μέτρα περιορισμού της εξάπλωσης του ιού, προκαλώντας ύφεση στις εθνικές οικονομίες των κρατών κατά το 2020. Κατά αυτόν τον τρόπο πολλές χώρες, συμπεριλαμβανομένης της Ελλάδας, υιοθέτησαν εντός του 2020 έκτακτα και οικονομικώς επιζήμια μέτρα διακοπής ή περιορισμού της οικονομικής δραστηριότητας, με αποτέλεσμα κλάδοι όπως ο τουρισμός, η ψυχαγωγία και η εστίαση να έχουν επηρεαστεί σημαντικά από αυτά τα μέτρα.

Η αναμενόμενη σταδιακή χαλάρωση των περιοριστικών μέτρων από τις αρχές του καλοκαιριού του 2021, καθώς θα ωριμάζει η εξέλιξη του εθνικού προγράμματος εμβολιασμού έναντι του Covid-19, εκτιμάται ότι θα οδηγήσει σε σταδιακή ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας και της εγχώριας ζήτησης σε συνδυασμό με την υλοποίηση του προγράμματος στήριξης των οικονομιών των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης μέσα στο 2021, λόγω της πανδημίας.

Ο Όμιλος, προέβη μέσα στο 2020 και συνεχίζει και στο 2021 την υλοποίηση συγκεκριμένων δράσεων αντιμετώπισης της 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.
- Σχεδιασμό διαχείρισης κρουσμάτων κορωνοϊού στα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου με μεγάλο αριθμό μισθωτών, σε συνεργασία με εξειδικευμένες εταιρείες διαχείρισης ακινήτων.

Η εξέλιξη της πανδημίας, τόσο παγκοσμίως όσο και στην Ελλάδα, αναμένεται να συνεχίσει να επηρεάζει τα αποτελέσματα και τις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και στο 2021, χωρίς όμως να είναι δυνατό να εκτιμηθεί με ακρίβεια. Η επάρκεια χρηματοοικονομικής ρευστότητας συνεχίζει να αποτελεί ένα σημαντικό ανταγωνιστικό πλεονέκτημα, που θα επιτρέψει στον Όμιλο να αντιμετωπίσει και να ξεπεράσει 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.

## ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

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

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

Ο Όμιλος ως εργοδότης έχει την υποχρέωση να τηρεί την αρχή της ισότητας στις εργασιακές σχέσεις σε όλες τις εκφάνσεις της, περιλαμβανομένης της ισότητας μεταξύ ανδρών και γυναικών. Ο Όμιλος, την 31.12.2020, απασχολούσε 17 εργαζομένους (31.12.2019: 16) διαφορετικών φύλων και ηλικιών και πάγια πολιτική του είναι η παροχή ίσων ευκαιριών στους εργαζομένους, ανεξαρτητής φύλου, θρησκείας, μειονεκτικότητας ή και άλλων πτυχών.

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

### β) Σεβασμός των δικαιωμάτων των εργαζομένων και συνδικαλιστική ελευθερία

Ο Όμιλος σέβεται τα δικαιώματα των εργαζομένων και τηρεί την εργατική Νομοθεσία. Στην χρήση 2020, κανένα όργανο ελέγχου δεν καταλόγισε παραβάσεις της εργατικής Νομοθεσίας.

Στον Όμιλο δεν υπάρχει σωματείο των εργαζομένων.

### γ) Υγιεινή και ασφάλεια στην εργασία

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

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

### δ) Συστήματα εκπαίδευσης, τρόπος προαγωγών κτλ

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

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

## ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΕΠΙΔΟΣΕΩΝ (ΜΧΔΕ)

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

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

### Δείκτες υγείας και ασφάλειας εργαζομένων

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

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

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

### Δείκτες ασφάλειας γραφείων Ομίλου

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

### Δείκτες Κοινωνικών και Ανθρώπινων Πόρων

Ο Όμιλος, την 31.12.2020, απασχολούσε 17 εργαζομένους εκ των οποίων 11 άνδρες και 6 γυναίκες.

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

Συγκεκριμένα, κατά τη διάρκεια του 2020 τέσσερα στελέχη του Ομίλου παρακολούθησαν τρία σεμινάρια βραχυχρόνιου χαρακτήρα ενώ ένα στέλεχος είναι σε διαδικασία απόκτησης επαγγελματικής πιστοποίησης.

Τέλος, στα πλαίσια της εταιρικής κοινωνικής ευθύνης και της προσφοράς προς το κοινωνικό σύνολο, ο Όμιλος προχώρησε εντός του 2020 στις ακόλουθες δράσεις :

- Χορηγία Εθνικού Κέντρου Αιμοδοσίας (Ε.ΚΕ.Α.)
- Ομαδική εθελοντική αιμοδοσία

### ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

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

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

<b>ΟΜΙΛΟΣ</b>					
	<b>31.12.2020</b>		<b>01.01.2020 - 31.12.2020</b>		
	<b>ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ</b>	<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>	<b>ΕΣΟΔΑ</b>	<b>ΕΞΟΔΑ</b>	<b>ΑΓΟΡΕΣ</b>
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	7.059.722	45.751.049	3.484.728	1.947.821	0
ΤΡ. ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	5.999	18.623.323	0	827.231	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Α.Ε.	0	22.665	0	814	18.565.000
WRED LLC	0	0	0	181.626	0
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. & ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	432.000	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	68.172	0	335.220	0
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>7.065.721</b>	<b>64.465.209</b>	<b>3.484.728</b>	<b>3.724.712</b>	<b>18.565.000</b>

  

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

  

<b>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</b>					
	<b>31.12.2020</b>		<b>01.01.2020 - 31.12.2020</b>		
	<b>ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ</b>	<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>	<b>ΕΣΟΔΑ</b>	<b>ΕΞΟΔΑ</b>	<b>ΑΓΟΡΕΣ</b>
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	7.059.722	45.751.049	3.104.728	1.947.821	0
ΤΡ. ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	5.999	18.623.323	0	827.231	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Α.Ε.	0	22.665	0	814	18.565.000
ΔΩΡΙΔΑ Α.Ε.	5.700.000	42.454	43.009	0	0
WRED LLC	0	0	0	181.626	0
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. & ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	432.000	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	68.172	0	335.220	0
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>12.765.721</b>	<b>64.507.662</b>	<b>3.147.737</b>	<b>3.724.712</b>	<b>18.565.000</b>

  

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



Αναλυτικότερα:

- ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.: Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις, οι υποχρεώσεις αφορούν δάνεια για την αγορά ακινήτων, τα έσοδα αφορούν μισθώματα επενδυτικών ακινήτων και τόκους καταθέσεων ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους και έξοδα δανείων και παροχή διάφορων υπηρεσιών.
- ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.: Ποσό € 68 χιλ. αφορά δαπάνες με την Τράπεζα Πειραιώς στα πλαίσια της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου.
- ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.: Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις, οι υποχρεώσεις αφορούν δάνεια, τα έσοδα αφορούν τόκους καταθέσεων ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους και έξοδα δανείων.
- ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Α.Ε.: Οι υποχρεώσεις αφορούν δάνεια για την αγορά ακινήτων, τα έξοδα αφορούν τόκους και έξοδα δανείων και οι αγορές αφορούν αγορές επενδυτικών ακινήτων.
- ΔΩΡΙΔΑ Α.Ε.: Οι απαιτήσεις αφορούν χορηγηθέν ομολογιακό δάνειο, οι υποχρεώσεις αφορούν ΕΝΦΙΑ του ακινήτου της θυγατρικής, τα έσοδα αφορούν μισθώματα από υπεκμίσθωση των γραφειακών της χώρων και τόκους χορηγηθέντος δανείου.
- WRED LLC: Τα έσοδα αφορούν τόκους του μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου.

**ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ**

**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 μετόχων 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. Οι Νέες Μετοχές 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 Α.Ε., 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 και των Νέων Μετοχών που θα προκύψουν από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, 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 Εταιρείας και την από 12.12.2019 απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου.
6. Στις 30.06.2020 πιστοποιήθηκε από το Δ.Σ. της Εταιρείας η αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου εν μέρει με καταβολή μετρητών και εν μέρει με συμψηφισμό απαίτησης και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων που αποφάσισε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 12.12.2019 δυνάμει της εξουσιοδότησης που του παρασχεθήκε 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.
7. Στις 30.07.2020, κατά την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, αποφασίστηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των € 66.887 και συγκεκριμένα η ισόποση κεφαλαιοποίηση του διανεμητέου αποθεματικού υπό τον τίτλο «αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρ.)». Δυνάμει της εν λόγω αύξησης, εκδόθηκαν 133.774 νέες, κοινές, ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη, οι οποίες θα διανεμηθούν δωρεάν στον διευθύνοντα σύμβουλο της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 114 του Ν. 4548/2018. Σημειώνεται ότι οι μέτοχοι της Εταιρείας δεν είχαν δικαίωμα προτίμησης στην ως άνω αύξηση, καθώς αυτή διενεργήθηκε μέσω κεφαλαιοποίησης του ως άνω αποθεματικού, δηλ. χωρίς την καταβολή νέων εισφορών. Για την έκδοση των ως άνω μετόχων δεν απαιτήθηκε δημοσίευση ενημερωτικού δελτίου καθώς εμπίπτει στην εξαίρεση του άρθρου 1, παρ. 5, περ. (η) του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129. Οι 133.774 εκδοθείσες νέες μετοχές αντιπροσωπεύουν ποσοστό 0,09% περίπου του αριθμού των μετόχων της ίδιας κατηγορίας που είναι ήδη εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Μετά την ως άνω αύξηση, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται πλέον σε εβδομήντα πέντε εκατομμύρια τριακόσιες είκοσι επτά χιλιάδες εκατόν τριάντα εννέα ευρώ και πενήντα λεπτών (€ 75.327.139,50), διαιρούμενο σε 150.654.279 κοινές, ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας μετοχής € 0,50. Η εν λόγω αύξηση ολοκληρώθηκε στις 23.11.2020.
8. Στις 23.10.2020, κατά την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, αποφασίστηκε η παροχή ειδικής άδειας για την απόκτηση ακινήτου ιδιοκτησίας εταιρείας του Ομίλου Τράπεζας Πειραιώς και ειδικότερα της εταιρείας με την επωνυμία «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Α.Ε.», και συγκεκριμένα ενός πολυώροφου κτιρίου γραφείων, που αποτελείται από 121 οριζόντιες ιδιοκτησίες, που έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου κείμενου στην Αθήνα, στο υπ' αριθμόν 22 Οικοδομικό Τετράγωνο, επί της Λεωφόρου Μιχαλακοπούλου αρ. 184, έναντι συνολικού τιμήματος € 17.100.000.

9. Στις 30.10.2020 η Εταιρεία, σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 596/2014 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 16.04.2014, την υπ' αριθμόν 3/347/12.7.2005 απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και τις λοιπές ισχύουσες διατάξεις, η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι περιήλθε στο Διοικητικό Συμβούλιο αυτής η από 29.10.2020 παραίτηση του μη εκτελεστικού μέλους του κ. Hugo Moreira για προσωπικούς λόγους. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας επιφυλάχθηκε για την αναπλήρωση του παραιτηθέντος μέλους εν ευθέτω χρόνω, σύμφωνα με το άρθρο 22 παρ. 1 και 2 του Καταστατικού της.

Περαιτέρω, το Διοικητικό Συμβούλιο σε συνέχεια της ως άνω παραίτησης εξέλεξε νέα Επιτροπή Επενδύσεων με την ακόλουθη σύνθεση :

- Τάσος Καζίνος, Πρόεδρος της Επιτροπής
- Γέωργιος Τίγγης, Μέλος και
- Luca Malighetti, Μέλος

10. Στις 11.11.2020 η Εταιρεία, κατόπιν της από 05.11.2020 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, σύνηψε Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου εμπραγματώως εξασφαλισμένου μετά συμβάσεων καλύψεως, πρωτογενούς διαθέσεως και μεταβιβάσεων ομολογιών συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 84.300.000, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και του Ν. 3156/2003. Διαχειριστής πληρωμών ορίστηκε η Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμη Εταιρεία και εκπρόσωπος των Ομολογιούχων η Aegean Baltic Bank Ανώνυμη Τραπεζική Εταιρεία. Η κάλυψη του ομολογιακού δανείου θα πραγματοποιηθεί στο σύνολό του από την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. Μέρος του δανείου, ήτοι ποσό έως και € 64.300.000 θα χρησιμοποιηθεί για την αναχρηματοδότηση υφιστάμενου τραπεζικού δανεισμού ενώ το υπόλοιπο θα χρηματοδοτήσει την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας.

#### **Β. 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.

5. 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.

6. 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.

7. Στις 14.12.2020 η Εταιρεία απέκτησε το υπόλοιπο τμήματος του 2ου ορόφου, κατέχοντας πλέον το σύνολό του, στο διατηρητέο κτίριο που βρίσκεται επί της συμβολής των οδών Φιλελλήνων & Όθωνος στη πλατεία Συντάγματος, στο κέντρο της Αθήνας. Συγκεκριμένα, πρόκειται για την απόκτηση οριζόντιας ιδιοκτησίας επιφάνειας 161,11 τ.μ.. Το τίμημα που προσέφερε η Εταιρεία ανήλθε σε € 625.000. Με την ολοκλήρωση της ανωτέρω απόκτησης η Εταιρεία είναι πλέον ιδιοκτήτρια του 2 ου, 3ου, 4ου και 5ου ορόφου.

8. Στις 18.12.2020 η Εταιρεία ανακοίνωσε την πώληση οριζοντίων ιδιοκτησιών, με χρήση γραφείων, συνολικής επιφάνειας 1.673 τ.μ., συμπεριλαμβανομένων υπογείων χώρων, επί της Λ. Κηφισίας 270 στο Χαλάνδρι, οι οποίες είχαν αποκτηθεί τον Νοέμβριο του 2018. Το συνολικό τίμημα της πώλησης διαμορφώθηκε σε € 3.300.000.

9. Στις 23.12.2020 η Εταιρεία, κατόπιν της από 23.10.2020 ειδικής αδειας που έλαβε από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της, απέκτησε κτήριο γραφείων επί της συμβολής των οδών Μιχαλακοπούλου 184 & Ραψάνης στην Αθήνα. Πρόκειται για επταώροφο αυτοτελές κτίριο γραφείων, με υπογείους βοηθητικούς χώρους και θέσεις στάθμευσης, άριστης προσβασιμότητας και προβολής, συνολικής επιφάνειας 8.936,45 τ.μ.. Το ακίνητο είναι μισθωμένο στο σύνολό του. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 17.100.000.

#### **ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ**

1. Στις 19.02.2021 η Εταιρεία προέβη στην πώληση τριών πρατηρίων υγρών καυσίμων που βρίσκονται στο Δήμο Κέρκυρας, στον οικισμό Γουβιών της νήσου Κέρκυρας και στο Δήμο Ζίτσας Ιωαννίνων. Το συνολικό τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 1.965.000.

2. Στις 08.03.2021 η Εταιρεία απέκτησε αποθήκη συνολικής επιφάνειας 11.634 τ.μ. στη θέση Δύο Πεύκα, στον Ασπρόπυργο Αττικής. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 6.900.000.

3. Στις 23.03.2021 η Εταιρεία προέβη στην πώληση ενός πρατηρίου υγρών καυσίμων που βρίσκεται στο Δήμο Πατρέων. Το συνολικό τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 641.000.

#### **ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ & ΔΙΑΚΑΝΟΝΙΣΜΟΙ ΠΟΥ ΔΕΝ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΣΤΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Δεν υπάρχουν συναλλαγές, πράξεις, συμβάσεις ή άλλοι διακανονισμοί της Εταιρείας, οι οποίοι δεν αναφέρονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 01.01-31.12.2020.

## ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Η παρούσα επεξηγηματική έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, περιέχει πληροφορίες που απαιτούνται σύμφωνα με την παράγραφο 7 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 κατά την ημερομηνία αναφοράς της 31.12.2020.

### 1. Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε εβδομήντα πέντε εκατομμύρια τριακόσιες είκοσι επτά χιλιάδες εκατόν τριάντα εννέα ευρώ και πενήντα λεπτά (€ 75.327.139,50), διαιρούμενο σε εκατόν πενήντα εκατομμύρια εξακόσιες πενήντα τέσσερις χιλιάδες διακόσιες εβδομήντα εννέα (150.654.279) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας πενήντα λεπτών (€ 0,50) η καθεμία. Οι μετοχές της Εταιρείας είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

### 2. Περιορισμοί στη μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας

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

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

Κατά την 31.12.2020 οι παρακάτω μέτοχοι κατείχαν ποσοστό άνω του 5% του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρείας με δικαίωμα ψήφου:

- WRED LLC (συμφερόντων VARDE Partners) με ποσοστό συμμετοχής: 52,07%

- Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. με ποσοστό συμμετοχής: 44,82%

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

### 4. Μετοχές που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου

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

### 5. Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

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

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

Η Εταιρεία δηλώνει ότι δεν έχει λάβει γνώση οποιασδήποτε σχετικής συμφωνίας.

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

Σύμφωνα με το άρθρο 78 παρ. 1 του Ν. 4548/2018 και του άρθρου 11 του καταστατικού της Εταιρείας, τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας με τετραετή θητεία. Σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 4548/2018, η εκλογή μελών του Διοικητικού Συμβουλίου σε αντικατάσταση μελών που παραιτήθηκαν, απέθαναν ή απώλεσαν την ιδιότητά τους, είναι δυνατή με την προϋπόθεση ότι η αναπλήρωση των παραπάνω μελών δεν είναι εφικτή από αναπληρωματικά μέλη, που έχουν τυχόν εκλεγεί από τη Γενική Συνέλευση. Η ανωτέρω εκλογή από το Διοικητικό Συμβούλιο γίνεται με απόφαση των απομενόντων μελών, εάν είναι τουλάχιστον τρία (3), και ισχύει για το υπόλοιπο της θητείας του μέλους που αντικαθίσταται. Περαιτέρω, σύμφωνα με το άρθρο 14 του καταστατικού της Εταιρείας, τα υπόλοιπα μέλη μπορούν να συνεχίσουν τη διαχείριση και την εκπροσώπηση της Εταιρείας και χωρίς την αντικατάσταση των ελλειπόντων μελών, με την προϋπόθεση ότι ο αριθμός αυτών υπερβαίνει το ήμισυ των μελών, όπως είχαν πριν από την επέλευση των ανωτέρω γεγονότων. Τα μέλη αυτά δεν επιτρέπεται να είναι λιγότερα των τριών (3). Σε κάθε περίπτωση, τα απομένοντα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, ανεξάρτητα από τον αριθμό τους, μπορούν να προβούν σε σύγκληση Γενικής Συνέλευσης με αποκλειστικό σκοπό την εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου.

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

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

- Το μέγιστο ποσό της ΑΜΚ που θα μπορεί να αποφασισθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο δε θα υπερβαίνει τα € 72.621.587,70 (συμπεριλαμβανομένων των υπέρ το άρτιο ποσών) με την έκδοση μέχρι 80.690.653 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας κάθε μετοχής € 0,50 και με τιμή διάθεσης € 0,90,
- Η ΑΜΚ θα μπορεί να γίνει με μετρητά, εισφορά σε είδος, συμψηφισμό απαιτήσεως ή συνδυασμό αυτών, κατά τη διακριτική ευχέρεια του Διοικητικού Συμβουλίου,
- Θα παρέχονται δικαιώματα προτίμησης και προεγγραφής υπέρ των παλαιών μετόχων,
- Το Δ.Σ. θα εξειδικεύει και οριστικοποιεί τους λοιπούς όρους της ΑΜΚ, συμπεριλαμβανομένης της προθεσμίας καταβολής του ποσού της ΑΜΚ εντός των χρονικών ορίων του άρθρου 20 του Ν. 4548/2018, θα προβαίνει σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για την εισαγωγή των νέων μετοχών στο Χρηματιστήριο Αθηνών και, γενικά, σε κάθε ενέργεια προς το σκοπό της υλοποίησης της απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης και την ολοκλήρωση της ΑΜΚ.

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

Η από 30.07.2020 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των 66.887 ευρώ που προήλθε από κεφαλαιοποίηση διανεμητού αποθεματικού προκειμένου οι νέες μετοχές που εκδόθηκαν να διατεθούν δωρεάν σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 114 του Ν. 4548/2018.

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



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

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

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

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

**ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ**

Η παρούσα δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης της Εταιρείας προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της περιέχει πληροφορίες αναφορικά με τα ζητήματα του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018, κατά την ημερομηνία αναφοράς της 31.12.2020.

**A. ΚΩΔΙΚΑΣ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ**

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

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

Ο Κώδικας είναι διαθέσιμος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας [www.trastor.gr](http://www.trastor.gr).

**B. ΠΡΑΚΤΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΤΩΝ ΠΡΟΒΛΕΨΕΩΝ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ**

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

**Γ. ΣΥΣΤΗΜΑ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΙΝΔΥΝΩΝ**

**1. Κύρια χαρακτηριστικά του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου**

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

Στο παραπάνω πλαίσιο, το Δ.Σ. :

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

Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου υποβοηθά στο έργο της αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και των θυγατρικών της, υιοθετώντας πρακτικές συστηματικές και επαγγελματικές προσέγγισης στην αξιολόγηση και βελτίωση της αποτελεσματικότητας των διαδικασιών Διαχείρισης Κινδύνων, συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και εταιρικής διακυβέρνησης. Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου παρακολουθεί, ελέγχει και αξιολογεί την πιστή εφαρμογή του κανονισμού λειτουργίας και του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, ιδίως ως προς την επάρκεια και την ορθότητα της παρεχόμενης χρηματοοικονομικής και μη πληροφόρησης, της διαχείρισης κινδύνων, της κανονιστικής συμμόρφωσης και του κώδικα εταιρικής διακυβέρνησης, της νομοθεσίας και την τήρηση του καταστατικού της Εταιρείας και των θυγατρικών της καθώς και του συνόλου των πολιτικών και διαδικασιών που εφαρμόζονται στον Όμιλο και κατά τη διάρκεια των ελέγχων υποβάλλει προτάσεις που στοχεύουν στη συνεχή βελτίωση του συστήματος εσωτερικού ελέγχου με στόχο την ενίσχυση της διαφάνειας. Επιπροσθέτως, συντάσσει εκθέσεις προς τις ελεγχόμενες μονάδες με τυχόν ευρήματα και σχετικές προτάσεις βελτίωσης, οι οποίες υποβάλλονται ανά τρίμηνο στην επιτροπή ελέγχου, η οποία με τη σειρά της παρουσιάζει και τις υποβάλει με παρατηρήσεις στο Διοικητικό Συμβούλιο.

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

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

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

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

## Δ. ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

### 1. Λειτουργία Γενικής Συνέλευσης

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων είναι το ανώτατο όργανο λήψεως αποφάσεων της Εταιρείας η οποία είναι αρμόδια, μεταξύ άλλων, να αποφασίζει για κάθε υπόθεση που αφορά στην Εταιρεία, να ορίζει και να αξιολογεί τα διοικητικά της όργανα και γενικώς να αποφασίζει για κάθε θέμα που εμπίπτει στην αρμοδιότητά της σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις της νομοθεσίας και τυχόν ειδικές προβλέψεις του καταστατικού της Εταιρείας. Οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης δεσμεύουν και τους απόντες ή διαφωνούντες μετόχους. Οι αρμοδιότητες της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, καθώς και οι διαδικασίες σύγκλησης και λήψης απόφασης ακολουθούν τις προβλέψεις της ισχύουσας νομοθεσίας και προβλέπονται αναλυτικά στο καταστατικό της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο διασφαλίζει ότι η προετοιμασία και η διεξαγωγή της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων διευκολύνουν την αποτελεσματική άσκηση των δικαιωμάτων των μετόχων, οι οποίοι θα πρέπει να είναι πλήρως ενημερωμένοι για όλα τα θέματα που σχετίζονται με τη συμμετοχή τους στη Γενική Συνέλευση, συμπεριλαμβανομένων των θεμάτων ημερήσιας διάταξης, και των δικαιωμάτων τους κατά τη Γενική Συνέλευση. Οι διαδικασίες σύγκλησης, συμμετοχής και λήψης απόφασης από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων παρατίθενται αναλυτικά στον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας και στο καταστατικό της.

### 2. Δικαιώματα μετόχων

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

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

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

α) Δικαίωμα μερίσματος από τα ετήσια κέρδη της Εταιρείας.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ζ) Δικαιώματα μειοψηφίας.

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

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

### 1. Διοικητικό Συμβούλιο

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποτελείται από πέντε (5) έως δεκαπέντε (15) συμβούλους, οι οποίοι εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας με τετραετή θητεία. Αμέσως μετά την εκλογή του συνέρχεται και συγκροτείται σε σώμα εκλέγοντας, μεταξύ των μελών του, Πρόεδρο, Αντιπρόεδρο και Διευθύνοντα Σύμβουλο.

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου διευθύνει τις συνεδριάσεις του και αναπληρώνεται σε όλη την έκταση των αρμοδιοτήτων του σε περίπτωση απουσίας ή κωλύματός του από τον Αντιπρόεδρο, ή μετά από απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου από το Διευθύνοντα Σύμβουλο ή ένα μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου οριζόμενο από αυτό. Το Διοικητικό Συμβούλιο δύναται να επικουρείται στις εργασίες του από Εταιρικό Γραμματέα, μέλος του ή τρίτο πρόσωπο, τον οποίο διορίζει με απόφασή του.

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

Κατά την εκτέλεση των καθηκόντων του, το Δ.Σ. λαμβάνει υπόψη του τα μέρη των οποίων τα συμφέροντα συνδέονται με εκείνα της Εταιρείας, όπως είναι οι μισθωτές, οι πιστωτές και οι εργαζόμενοι που επηρεάζονται άμεσα από τη λειτουργία της Εταιρείας, στο βαθμό που δεν προκύπτει σύγκρουση με το εταιρικό συμφέρον.

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

Ενδεικτικά οι κυριότερες αρμοδιότητες του Δ.Σ περιλαμβάνουν :

- την έγκριση της μακροπρόθεσμης στρατηγικής και των λειτουργικών στόχων της Εταιρείας,
- την έγκριση του ετήσιου προϋπολογισμού και του επιχειρησιακού σχεδίου,
- τη λήψη αποφάσεων για τις μείζονες κεφαλαιουχικές δαπάνες, εξαγορές εταιρειών, επενδύσεις σε ακίνητα και εκποιήσεις ακινήτων, σύμφωνα με το εκάστοτε ισχύον Εταιρικό Πλαίσιο Λήψης Αποφάσεων όπως αυτό απεικονίζεται στο Παράρτημα αρ. 14 του Ε.Κ.Λ.,
- την επιλογή και, όποτε χρειάζεται, την αντικατάσταση της εκτελεστικής ηγεσίας της Εταιρείας, όπως και την εποπτεία του σχεδιασμού της διαδοχής,
- τον έλεγχο απόδοσης της Διοίκησης (πλην του Διευθύνοντος Συμβούλου) και την εναρμόνιση των αμοιβών των Διευθυντικών Στελεχών της Εταιρείας με τα μακροπρόθεσμα συμφέροντα αυτής και των μετόχων της,
- τη λήψη αποφάσεων για τον προσδιορισμό ετήσιων στόχων για την επιμέτρηση της απόδοσης του Διευθύνοντος Συμβούλου και για τη χορήγηση πριμ (bonus) αποδοτικότητας σε αυτόν,
- τη διασφάλιση της αξιοπιστίας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και εκθέσεων της Εταιρείας, των συστημάτων χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και των στοιχείων και πληροφοριών που λαμβάνουν δημοσιότητα, καθώς και τη διασφάλιση της αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων,
- τη διατήρηση ενός αποτελεσματικού Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, με σκοπό την περιφρούρηση των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, καθώς και τον εντοπισμό και την αντιμετώπιση των σημαντικότερων κινδύνων,
- την επαγρύπνηση, όσον αφορά υπάρχουσες και πιθανές συγκρούσεις συμφερόντων μεταξύ αφενός της Εταιρείας και αφετέρου της Διοίκησής της, των μελών του Δ.Σ. ή των κύριων μετόχων (συμπεριλαμβανομένων των μετόχων με άμεση ή έμμεση εξουσία να διαμορφώνουν ή να επηρεάζουν τη σύνθεση και τη συμπεριφορά του Δ.Σ.), καθώς και την κατάλληλη αντιμετώπιση τέτοιων συγκρούσεων για το σκοπό αυτό, το Δ.Σ. υιοθετεί διαδικασία εποπτείας των συναλλαγών με γνώμονα τη διαφάνεια και την προστασία των εταιρικών συμφερόντων,
- τη διασφάλιση ύπαρξης αποτελεσματικής λειτουργίας κανονιστικής συμμόρφωσης της Εταιρείας,
- την παρακολούθηση της αποτελεσματικότητας του συστήματος διοίκησης της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων των διαδικασιών ανάθεσης εξουσιών και καθηκόντων σε στελέχη, και
- τη διατύπωση, διάδοση και εφαρμογή των βασικών αξιών και αρχών της Εταιρείας που διέπουν τις σχέσεις της με όλα τα μέρη, των οποίων τα συμφέροντα συνδέονται με αυτά της Εταιρείας.

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνέρχεται με την απαραίτητη συχνότητα, ώστε να εκτελεί αποτελεσματικά τα καθήκοντά του. Η πληροφόρηση που του παρέχεται από τη Διοίκηση και τις όποιες Επιτροπές είναι έγκαιρη, ώστε να του δίνεται η δυνατότητα να αντεπεξέρχεται αποτελεσματικά στα καθήκοντα που απορρέουν από τις αρμοδιότητές του.

Εντός του 2020 το Δ.Σ. συνεδρίασε 16 φορές με τηλεδιάσκεψη. Επιπλέον, πήρε απόφαση για διάφορα θέματα μέσω πρακτικών ειλημμένων αποφάσεων 12 φορές (σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 94 παρ. 1 του Ν. 4548/2018).

Η σημερινή σύνθεση του Δ.Σ. της Εταιρείας, το οποίο εξελέγη από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 05.04.2019 και της από 05.04.2019 απόφασης Δ.Σ., με τελευταία τροποποίηση την από 29.10.2020 απόφαση Δ.Σ. με την οποία παραιτήθηκε ο Hugo Moreira και το Δ.Σ. επιφυλάχθηκε για την αντικατάστασή του εν ευθέτω χρόνω, είναι η ακόλουθη :

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

Τα βιογραφικά των μελών του Δ.Σ. είναι αναρτημένα στην ιστοσελίδα της Εταιρείας [www.trastor.gr](http://www.trastor.gr)

## 2. Επιτροπή Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου αποτελείται από τουλάχιστον 3 μέλη και δύναται να αποτελεί:

- α) επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία αποτελείται από μη εκτελεστικά μέλη του, είτε
- β) ανεξάρτητη επιτροπή, η οποία αποτελείται από μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. και τρίτους, είτε
- γ) ανεξάρτητη επιτροπή, η οποία αποτελείται μόνο από τρίτους

Το είδος της Επιτροπής, η θητεία, ο αριθμός και οι ιδιότητες των μελών της αποφασίζονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας. Τα μέλη της Επιτροπής ορίζονται από το Δ.Σ. της Εταιρείας, όταν αποτελεί επιτροπή του, ή από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της όταν αποτελεί ανεξάρτητη επιτροπή. Τα μέλη της Επιτροπής είναι στην πλειοψηφία τους ανεξάρτητα από την Εταιρεία. Ο Πρόεδρος ορίζεται από τα μέλη της και είναι ένα εκ των ανεξάρτητων μελών της.

Τα μέλη της Επιτροπής στο σύνολό τους διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα τον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία και τουλάχιστον ένα εξ αυτών, το οποίο είναι ανεξάρτητο, διαθέτει επαρκή γνώση και εμπειρία στην ελεγκτική ή τη λογιστική και παρίσταται υποχρεωτικώς στις συνεδριάσεις της Επιτροπής που αφορούν στην έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Η Επιτροπή Ελέγχου έχει ως σκοπό την εκπλήρωση των αρμοδιοτήτων της όπως αυτές προβλέπονται στο άρθρο 44 του Ν. 4449/2017 (όπως ισχύει) καθώς και την παροχή συνδρομής στο Δ.Σ. με σκοπό την αποτελεσματικότερη εποπτεία του όσον αφορά τη διαδικασία οικονομικής πληροφόρησης και ενημέρωσης, τη συμμόρφωση της Εταιρείας και των θυγατρικών της με το νομικό και κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας, την εφαρμογή των αρχών του συστήματος εταιρικής διακυβέρνησης, τη λειτουργία του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και την άσκηση της εποπτείας επί της ελεγκτικής λειτουργίας, της λειτουργίας συμμόρφωσης και της διαχείρισης κινδύνων.

Τα καθήκοντα και οι αρμοδιότητες της Επιτροπής Ελέγχου ορίζονται αναλυτικά στον Ε.Κ.Λ. και στον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής.

Εντός του 2020 η Επιτροπή συνεδρίασε 10 φορές με τηλεδιάσκεψη. Επιπλέον, πήρε απόφαση για διάφορα θέματα μέσω πρακτικών ειλημμένων αποφάσεων 7 φορές.

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

- Howard Prince - Wright, Πρόεδρος - Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
- Γεώργιος Τίγγης, Μέλος - Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
- Δημήτριος Γκούμας, Μέλος

### 3. Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

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

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

Η θητεία των μελών της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων ορίζεται σε τέσσερα (4) έτη. Το Διοικητικό Συμβούλιο δύναται να επαναδιορίζει μέλος ή μέλη για περισσότερες από μία θητείες.

Τα καθήκοντα και οι αρμοδιότητες της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων ορίζονται αναλυτικά στον Ε.Κ.Λ. και στον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής.

Εντός του 2020 η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων συνεδρίασε 6 φορές με τηλεδιάσκεψη. Επιπλέον, πήρε απόφαση για διάφορα θέματα μέσω πρακτικών ειλημμένων αποφάσεων 2 φορές.

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

- Jeremy Greenhalgh, Πρόεδρος - Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
- Γεώργιος Τίγγης, Μέλος - Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
- Howard Prince-Wright, Μέλος - Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

### 4. Επενδυτική Επιτροπή

Η Επενδυτική Επιτροπή είναι αρμόδια για την υποβολή εισηγήσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο ή / και τη λήψη αποφάσεων για την υλοποίηση νέων και τη ρευστοποίηση υφιστάμενων επενδύσεων της Εταιρείας και των θυγατρικών της, τη σύναψη νέων και τροποποίηση υφιστάμενων μισθώσεων, τη διαχείριση των διαθεσίμων της Εταιρείας καθώς και άλλων σχετικών δραστηριοτήτων.

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελείται από τρία (3) έως πέντε (5) μέλη, που ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο, τα οποία θα πρέπει να διαθέτουν σημαντική σχετική επαγγελματική εμπειρία, ένα εκ των οποίων είναι απαραίτητως ο Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρείας ο οποίος ορίζεται και Πρόεδρος αυτής. Η θητεία των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής ορίζεται σε τέσσερα (4) έτη. Το Δ.Σ. δύναται να επαναδιορίζει μέλος ή μέλη για περισσότερες από μία θητείες.

Τα καθήκοντα και οι αρμοδιότητες της Επενδυτικής Επιτροπής ορίζονται αναλυτικά στον Ε.Κ.Λ. και στον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής.

Εντός του 2020 η Επενδυτική Επιτροπή συνεδρίασε 8 φορές με τηλεδιάσκεψη. Επιπλέον, πήρε απόφαση για διάφορα θέματα μέσω πρακτικών ειλημμένων αποφάσεων 4 φορές.

Με την από 30.10.2020 απόφαση του Δ.Σ. η σύνθεση της σημερινής Επιτροπής είναι τριμελής και αποτελείται από τους:

- Τάσος Καζίνος, Πρόεδρος - Αντιπρόεδρος Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
- Γεώργιος Τίγγης, Μέλος - Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
- Luca Malighetti, Μέλος

**ΣΤ. ΠΡΑΚΤΙΚΕΣ ΠΟΛΥΜΟΡΦΙΑΣ**

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

Αθήνα, 29 Μαρτίου 2021

ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΛΑΜΠΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ

## **Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή**

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

### **Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**

#### **Γνώμη**

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2020, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περιλήψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ και των θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2020, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

#### **Βάση γνώμης**

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

#### **Σημαντικό θέμα ελέγχου**

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

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

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



Σημαντικό θέμα ελέγχου	Πώς αντιμετωπίστηκε κατά τον έλεγχο μας το σημαντικό θέμα ελέγχου
Έλεγχος αποτίμησης των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (σε εταιρική και ενοποιημένη βάση)	
<p>Όπως περιγράφεται στη σημείωση 2.10 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, ο Όμιλος αποτιμά τις επενδύσεις σε ακίνητα αρχικά στο κόστος τους και στη συνέχεια σε εύλογη αξία.</p> <p>Στην εταιρική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2020 η Εταιρεία εμφανίζει επενδύσεις σε ακίνητα ύψους €282 εκ.. Στην αντίστοιχη ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2020 ο Όμιλος εμφανίζει επενδύσεις σε ακίνητα ύψους €297 εκ..</p> <p>Η Διοίκηση της Εταιρείας χρησιμοποιεί σημαντικές παραδοχές και εκτιμήσεις για την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα. Για τη διενέργεια των παραδοχών και εκτιμήσεων αυτών η Διοίκηση της Εταιρείας χρησιμοποιεί ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές οι οποίοι προέβησαν στον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της 31ης Δεκεμβρίου 2020.</p> <p>Οι σημαντικότερες παραδοχές και εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν αφορούν, μεταξύ άλλων τα εξής:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις και λαμβάνοντας υπόψη την επίδραση της πανδημίας COVID-19</li> <li>• εκτιμήσεις για τα κενά μίσθια</li> <li>• εκτιμήσεις για το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών</li> <li>• εκτιμήσεις για την μέθοδο αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης</li> <li>• συντελεστή απόδοσης στη λήξη</li> <li>• παραδοχές σχετικά με τον συντελεστή βαρύτητας στην αποτίμηση μεταξύ της μεθόδου προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών και της μεθόδου συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων ή της μεθόδου αποσβεσμένου κόστους</li> </ul> <p>Δεδομένης της υποκειμενικής φύσης των βασικών παραδοχών και εκτιμήσεων που χρησιμοποιούνται από τη Διοίκηση και της σημαντικότητας του κονδυλίου των επενδύσεων σε ακίνητα στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, αξιολογήσαμε την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ως σημαντικό θέμα ελέγχου.</p> <p>Οι γνωστοποιήσεις της Εταιρείας και του Ομίλου σχετικά με τη λογιστική τους πολιτική, καθώς και τις παραδοχές και εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας των Επενδύσεων σε Ακίνητα, περιλαμβάνονται στις σημειώσεις 2.10, 3.1 και 9 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.</p>	<p>Οι ελεγκτικές διαδικασίες που πραγματοποιήσαμε, μεταξύ άλλων, έχουν ως εξής:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Καταγράψαμε τη διαδικασία, την πολιτική και τη μεθοδολογία που χρησιμοποιεί η Διοίκηση για την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα και στο πλαίσιο αυτό πραγματοποιήσαμε διαδικασίες προς επιβεβαίωση των ανωτέρω.</li> <li>• Εξετάσαμε σε δειγματοληπτική βάση κατά πόσο τα στοιχεία των επενδύσεων σε ακίνητα που εμφανίζονται στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις συμφωνούν με τα αντίστοιχα στοιχεία που εμφανίζονται στο μητρώο παγίων, στην τελευταία υποβληθείσα Βεβαίωση Δήλωσης Περιουσιακής Κατάστασης (E9) της Εταιρείας και της θυγατρικής της ή/και με τα αντίστοιχα συμβόλαια κτήσης των ακινήτων.</li> <li>• Εξετάσαμε κατά πόσο οι εύλογες αξίες των ακινήτων όπως εμφανίζονται στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις προκύπτουν από τις εκθέσεις αποτίμησης εύλογης αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2020.</li> <li>• Εξετάσαμε δειγματοληπτικά κατά πόσο τα σημαντικότερα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν για τις αποτιμήσεις από τους ανεξάρτητους εκτιμητές (συγκεκριμένα τα μισθώματα και το εμβαδό των μισθωμένων ακινήτων) συμφωνούν με τις σχετικές συμβάσεις.</li> <li>• Αξιολογήσαμε το πως λήφθηκε υπόψη η επίδραση της πανδημίας COVID-19 στις μελλοντικές χρηματοροές που χρησιμοποιήθηκαν στην αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα.</li> <li>• Με τη συμμετοχή εξειδικευμένων στελεχών του γραφείου μας σε θέματα αποτιμήσεων ακινήτων: (α) αξιολογήσαμε για δείγμα ακινήτων, τις εκτιμήσεις και παραδοχές σε ότι αφορά τα στοιχεία αγοράς που χρησιμοποιήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές (περιλαμβανομένου του προεξοφλητικού επιτοκίου, του συντελεστή απόδοσης στη λήξη, των συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων για την εφαρμογή της επενδυτικής μεθόδου, και ενοικιάσεων, για την εφαρμογή της επενδυτικής μεθόδου), (β) αξιολογήσαμε τις παραδοχές για τον συντελεστή βαρύτητας μεταξύ των μεθόδων αποτίμησης (προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών και των συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων ή του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης), (γ) συγκρίναμε τις εύλογες αξίες κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020 με τις αντίστοιχες κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019 ή με την αξία κτήσης για ακίνητα που αποκτήθηκαν μέσα στο 2020 και εκτιμήσαμε αν οι μεταβολές είναι εύλογες με βάση τις τάσεις της αγοράς, και (δ) αξιολογήσαμε την εμπειρία, την επαγγελματική επάρκεια, την αντικειμενικότητα και την ανεξαρτησία των εκτιμητών.</li> <li>• Επαληθεύσαμε, για δείγμα ακινήτων, την ακρίβεια συγκεκριμένων υπολογισμών που διενεργήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές στο πλαίσιο υπολογισμού της εύλογης αξίας.</li> <li>• Αξιολογήσαμε επιπλέον την επάρκεια των γνωστοποιήσεων στις σχετικές σημειώσεις των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.</li> </ul>

## Άλλες πληροφορίες

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

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

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

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

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

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

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

## Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

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



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

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

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

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

#### **Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων**

##### **1. Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου**

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

- α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 152 του Ν. 4548/2018.
- β) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150 και 153 και της παραγράφου 1 (περιπτώσεις γ' και δ') του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2020.
- γ) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

## **2. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου**

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

## **3. Παροχή μη ελεγκτικών υπηρεσιών**

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

Οι επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουμε παράσχει στην Εταιρεία και στις θυγατρικές της, κατά τη διάρκεια της χρήσεως που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2020 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 37 των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## **4. Διορισμός Ελεγκτή**

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 3<sup>η</sup> Απριλίου 2018 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Έκτοτε ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί για μια συνολική περίοδο τριών ετών με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων.

Αθήνα, 30 Μαρτίου 2021

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

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



**TRASTOR  
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ  
ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

**Εταιρικές και Ενοποιημένες  
Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις  
της χρήσεως  
από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2020**

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

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>					
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
Ενσώματα πάγια	6	101.363	68.771	101.363	61.694
Δικαιώματα χρήσης παγίων	7	323.102	414.897	323.102	414.897
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	22.944	20.869	22.944	20.869
Επενδύσεις σε ακίνητα	9	297.370.000	200.706.000	282.019.000	168.123.000
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων		0	3.500.000	0	3.500.000
Συμμετοχές σε θυγατρικές	10	0	0	9.505.477	16.309.924
Απαιτήσεις από θυγατρικές επιχειρήσεις	11	0	0	5.700.000	0
Λοιπές απαιτήσεις	12	165.806	131.349	156.017	127.196
		<b>297.983.215</b>	<b>204.841.886</b>	<b>297.827.903</b>	<b>188.557.580</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
Εμπορικές απαιτήσεις	13	1.052.786	552.483	584.056	531.846
Λοιπές απαιτήσεις	12	941.291	914.080	890.629	1.000.608
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	14	17.564.547	13.441.386	16.989.279	12.033.847
		<b>19.558.625</b>	<b>14.907.949</b>	<b>18.463.964</b>	<b>13.566.301</b>
<b>Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση</b>	9	<b>4.193.000</b>	<b>0</b>	<b>4.193.000</b>	<b>0</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>		<b>321.734.840</b>	<b>219.749.836</b>	<b>320.484.867</b>	<b>202.123.881</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ &amp; ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>					
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>					
<b>Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους της εταιρείας</b>					
Μετοχικό κεφάλαιο	15	75.327.140	54.584.854	75.327.140	54.584.854
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	15	31.585.562	15.523.547	31.585.562	15.523.547
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	16	0	3.000.000	0	3.000.000
Αποθεματικά	17	38.398.901	38.118.431	38.383.763	38.118.431
Κέρδη εις νέο	18	13.833.331	10.828.181	12.934.525	6.090.214
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>159.144.934</b>	<b>122.055.012</b>	<b>158.230.989</b>	<b>117.317.045</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>					
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	19	174.463	119.831	174.463	119.831
Δανειακές υποχρεώσεις	20	134.573.527	91.826.264	134.573.527	79.366.250
Υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων παγίων	21	182.292	289.576	182.292	289.576
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων	22	17.208.500	0	17.208.500	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	23	3.438.994	1.184.691	3.343.994	1.098.779
		<b>155.577.776</b>	<b>93.420.362</b>	<b>155.482.776</b>	<b>80.874.436</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	24	2.726.438	1.690.273	2.532.795	1.364.438
Δανειακές υποχρεώσεις	20	3.638.571	2.351.350	3.638.571	2.351.350
Υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων παγίων	21	153.739	135.829	153.739	135.829
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων	22	291.500	0	291.500	0
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	25	201.881	97.010	154.495	80.782
		<b>7.012.129</b>	<b>4.274.461</b>	<b>6.771.101</b>	<b>3.932.400</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>162.589.906</b>	<b>97.694.824</b>	<b>162.253.877</b>	<b>84.806.835</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ &amp; ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>		<b>321.734.840</b>	<b>219.749.836</b>	<b>320.484.867</b>	<b>202.123.881</b>

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	01.01.2020 -	01.01.2019 -	01.01.2020 -	01.01.2019 -	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	26	13.077.940	9.620.119	12.115.240	8.491.148
Έσοδα κοινοχρήστων	27	676.989	699.189	676.989	420.022
<b>Σύνολο Εσόδων</b>		<b>13.754.929</b>	<b>10.319.308</b>	<b>12.792.229</b>	<b>8.911.171</b>
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	9	1.052.995	13.839.737	427.282	8.960.956
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων		460.000	302.000	460.000	302.000
Έξοδα ακινήτων	28	(3.581.237)	(2.901.698)	(3.527.410)	(2.314.888)
Δαπάνες προσωπικού	29	(1.949.528)	(1.648.526)	(1.949.528)	(1.648.526)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	30	(1.342.800)	(2.130.857)	(1.276.123)	(1.554.837)
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	6,7,8	(196.826)	(172.957)	(196.826)	(172.144)
Καθαρή ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	12, 13	(102.516)	(75.620)	(102.516)	(40.594)
Άλλα έσοδα	31	490.694	47.313	442.607	35.818
<b>Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας</b>		<b>8.585.712</b>	<b>17.578.700</b>	<b>7.069.715</b>	<b>12.478.954</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	32	66.424	32.911	108.995	32.818
Χρηματοοικονομικά έξοδα	32	(5.271.472)	(3.230.727)	(5.105.772)	(2.920.202)
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>3.380.664</b>	<b>14.380.884</b>	<b>2.072.937</b>	<b>9.591.570</b>
Φόρος	25	(292.395)	(612.903)	(286.039)	(561.556)
<b>Κέρδη μετά από φόρους</b>		<b>3.088.269</b>	<b>13.767.981</b>	<b>1.786.898</b>	<b>9.030.015</b>
<b>Λοιπές συνολικές ζημίες</b>	19	<b>(30.128)</b>	<b>(26.401)</b>	<b>(30.128)</b>	<b>(26.401)</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους</b>		<b>3.058.141</b>	<b>13.741.580</b>	<b>1.756.770</b>	<b>9.003.614</b>
<b><u>Κέρδη μετά από φόρους κατανεμόμενα σε :</u></b>					
Μετόχους της Εταιρείας		3.088.269	13.767.981	1.786.898	9.030.015
		<b>3.088.269</b>	<b>13.767.981</b>	<b>1.786.898</b>	<b>9.030.015</b>
<b><u>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα κατανεμόμενα σε :</u></b>					
Μετόχους της Εταιρείας		3.058.141	13.741.580	1.756.770	9.003.614
		<b>3.058.141</b>	<b>13.741.580</b>	<b>1.756.770</b>	<b>9.003.614</b>
<b><u>Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)</u></b>					
Βασικά & απομειωμένα	33	0,024	0,149	0,014	0,098

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	
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>40.345.327</b>	<b>7.387.866</b>	<b>0</b>	<b>2.956.714</b>	<b>34.579.591</b>	<b>(8.557)</b>	<b>320.638</b>	<b>(2.936.348)</b>	<b>82.645.232</b>	
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου</b>										
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01.2019 – 31.12.2019	0	0	0	0	0	0	0	13.767.981	13.767.981	
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	0	0	0	(26.401)	0		(26.401)	
<b>Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(26.401)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(26.401)</b>	
<b>Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(26.401)</b>	<b>0</b>	<b>13.767.981</b>	<b>13.741.580</b>	
<b>Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση</b>										
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	14.239.527	8.543.716	0	0	0	0	0	0	22.783.243	
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0	(408.036)	0	0	0	0	0	0	(408.036)	
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	0	0	3.000.000	0	0	0	0	0	3.000.000	
Τακτικό Αποθεματικό χρήσης 2019	0	0	0	3.453	0	0	0	(3.453)	0	
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	0	59.909	0	59.909	
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	0	233.084	0	233.084	
<b>Σύνολο συναλλαγών</b>	<b>14.239.527</b>	<b>8.135.680</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.453</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>292.993</b>	<b>(3.453)</b>	<b>25.668.200</b>	
<b>Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>54.584.854</b>	<b>15.523.547</b>	<b>3.000.000</b>	<b>2.960.166</b>	<b>34.579.591</b>	<b>(34.958)</b>	<b>613.631</b>	<b>10.828.181</b>	<b>122.055.012</b>	
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020</b>	<b>54.584.854</b>	<b>15.523.547</b>	<b>3.000.000</b>	<b>2.960.166</b>	<b>34.579.591</b>	<b>(34.958)</b>	<b>613.631</b>	<b>10.828.181</b>	<b>122.055.012</b>	
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου</b>										
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01.2020 – 31.12.2020	0	0	0	0	0	0	0	3.088.269	3.088.269	
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	0	0	0	(30.128)	0		(30.128)	
<b>Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(30.128)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(30.128)</b>	
<b>Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(30.128)</b>	<b>0</b>	<b>3.088.269</b>	<b>3.058.141</b>	
<b>Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση</b>										
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	15	20.675.399	16.540.319	0	0	0	0	0	37.215.718	
Κεφαλαιοποίηση Αποθεματικού	15	66.887	0	0	0	0	(66.887)	0	0	
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	15	0	(478.303)	0	0	0	0	0	(478.303)	
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	16	0	(3.000.000)	0	0	0	0	0	(3.000.000)	
Τακτικό Αποθεματικό περιόδου 2020		0	0	83.119	0	0	0	(83.119)	0	
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	17	0	0	0	0	0	61.282	0	61.282	
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	17	0	0	0	0	0	233.084	0	233.084	
<b>Σύνολο συναλλαγών</b>		<b>20.742.286</b>	<b>16.062.016</b>	<b>(3.000.000)</b>	<b>83.119</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(83.119)</b>	<b>34.031.780</b>	
<b>Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2020</b>		<b>75.327.140</b>	<b>31.585.562</b>	<b>0</b>	<b>3.043.285</b>	<b>34.579.591</b>	<b>(65.086)</b>	<b>13.833.331</b>	<b>159.144.934</b>	

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	
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>40.345.327</b>	<b>7.387.866</b>	<b>0</b>	<b>2.956.714</b>	<b>34.579.591</b>	<b>(8.557)</b>	<b>320.638</b>	<b>(2.936.348)</b>	<b>82.645.232</b>	
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου</b>										
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01.2019 – 31.12.2019	0	0	0	0	0	0	0	9.030.015	9.030.015	
<b>Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(26.401)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(26.401)</b>	
<b>Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(26.401)</b>	<b>0</b>	<b>9.030.015</b>	<b>9.003.614</b>	
<b>Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση</b>										
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	14.239.527	8.543.716	0	0	0	0	0	0	22.783.243	
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0	(408.036)	0	0	0	0	0	0	(408.036)	
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	0	0	3.000.000	0	0	0	0	0	3.000.000	
Τακτικό Αποθεματικό χρήσης 2019	0	0	0	3.453	0	0	0	(3.453)	0	
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	0	59.909	0	59.909	
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	0	233.084	0	233.084	
<b>Σύνολο συναλλαγών</b>	<b>14.239.527</b>	<b>8.135.680</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.453</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>292.993</b>	<b>(3.453)</b>	<b>25.668.200</b>	
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>54.584.854</b>	<b>15.523.547</b>	<b>3.000.000</b>	<b>2.960.166</b>	<b>34.579.591</b>	<b>(34.958)</b>	<b>613.631</b>	<b>6.090.214</b>	<b>117.317.045</b>	
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020</b>	<b>54.584.854</b>	<b>15.523.547</b>	<b>3.000.000</b>	<b>2.960.166</b>	<b>34.579.591</b>	<b>(34.958)</b>	<b>613.631</b>	<b>6.090.214</b>	<b>117.317.045</b>	
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου</b>										
– 31.12.2020	0	0	0	0	0	0	0	1.786.898	1.786.898	
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	0	0	0	(30.128)	0	0	(30.128)	
<b>Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(30.128)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(30.128)</b>	
<b>Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(30.128)</b>	<b>0</b>	<b>1.786.898</b>	<b>1.756.770</b>	
<b>Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση</b>										
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	15	20.675.399	16.540.319	0	0	0	0	0	37.215.718	
Κεφαλαιοποίηση Αποθεματικού	15	66.887	0	0	0	0	(66.887)	0	0	
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	15	0	(478.303)	0	0	0	0	0	(478.303)	
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	16	0	(3.000.000)	0	0	0	0	0	(3.000.000)	
Τακτικό Αποθεματικό περιόδου 2019		0	0	0	67.981	0	0	(67.981)	0	
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	17	0	0	0	0	0	61.282	0	61.282	
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	17	0	0	0	0	0	233.084	0	233.084	
Αποθεματικό από συγχώνευση θυγατρικών	37	0	0	0	0	0	0	5.125.393	5.125.393	
<b>Σύνολο συναλλαγών</b>		<b>20.742.286</b>	<b>16.062.016</b>	<b>(3.000.000)</b>	<b>67.981</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>227.479</b>	<b>5.057.412</b>	<b>39.157.174</b>
<b>Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2020</b>		<b>75.327.140</b>	<b>31.585.562</b>	<b>0</b>	<b>3.028.147</b>	<b>34.579.591</b>	<b>(65.086)</b>	<b>841.110</b>	<b>12.934.525</b>	<b>158.230.989</b>

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2020 -	01.01.2019 -	01.01.2020 -	01.01.2019 -
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<b>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</b>				
Κέρδη προ φόρων	3.380.664	14.380.884	2.072.937	9.591.570
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u>				
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	196.826	172.957	196.826	172.144
Καθαρή ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	102.516	75.620	102.516	40.594
Πρόβλεψη υποχρεώσεων παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	24.504	17.535	24.504	17.535
Λοιπές προβλέψεις προσωπικού	19	294.366	294.366	332.933
(Κέρδη) από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	9	(1.052.995)	(427.282)	(8.960.956)
(Κέρδη) από πώληση επενδυτικών ακινήτων		(460.000)	(460.000)	(302.000)
Έσοδα από τόκους	32	(66.424)	(108.995)	(32.818)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	32	4.838.753	3.211.767	2.901.243
Χρεωστικοί τόκοι μισθώσεων ΔΠΧΑ 16	32	432.720	18.959	432.720
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</u>				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		(415.499)	(369.573)	(1.005.250)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)		2.031.107	2.332.162	193.230
Μείον :				
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(4.271.797)	(4.148.800)	(2.283.554)
Καταβλημένοι φόροι		(228.554)	(228.554)	(886.733)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>	<b>4.806.186</b>	<b>12.816</b>	<b>4.385.881</b>	<b>(203.102)</b>
<b>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</b>				
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		(88.425)	(88.425)	(38.137)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	9	(60.092.087)	(48.109.290)	(48.109.290)
Πωλήσεις Επενδυτικών Ακινήτων		3.300.000	3.300.000	2.650.000
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	9	(1.759.531)	(149.754)	(149.754)
Αγορές συμμετοχών	10	(8.782.362)	(15.118.397)	(9.181.307)
Προκαταβολές πώλησης/(αγοράς) επενδυτικών ακινήτων		0	0	(3.500.000)
Τόκοι εισπραχθέντες		66.424	66.292	29.126
<b>Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες</b>	<b>(67.355.981)</b>	<b>(64.236.359)</b>	<b>(67.755.058)</b>	<b>(65.427.978)</b>
<b>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</b>				
Αναληφθέντα δάνεια	20	63.460.014	63.460.014	54.400.000
Χορηγηθέν δάνειο σε θυγατρική		0	(5.700.000)	0
Έξοδα έκδοσης δανείων		(286.500)	(286.500)	(390.000)
Πληρωμές σε αναληφθέντα δάνεια	20	(25.292.217)	(17.623.749)	(5.163.735)
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	16	11.950.000	3.000.000	3.000.000
Πληρωμές υποχρεώσεων μίσθωσης	21, 22	(5.222.725)	(143.086)	(143.086)
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	15	22.265.718	22.783.243	22.783.243
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	15	(201.333)	(408.036)	(408.036)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>	<b>66.672.957</b>	<b>74.078.386</b>	<b>66.917.070</b>	<b>74.078.386</b>
<b>Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου</b>				
		<b>4.123.161</b>	<b>3.547.893</b>	<b>8.447.304</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου</b>		<b>13.441.386</b>	<b>12.033.847</b>	<b>3.586.543</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου απορροφώμενων θυγατρικών</b>		<b>0</b>	<b>1.407.539</b>	<b>0</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου</b>		<b>17.564.547</b>	<b>16.989.279</b>	<b>12.033.847</b>



## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

### 1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Οι παρούσες Εταιρικές και Ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, (εφεξής «Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις») περιλαμβάνουν τις Εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της «TRASTOR Α.Ε.Α.Π.» (εφεξής η «Εταιρεία») και τις Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της (εφεξής ο «Όμιλος») για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020.

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

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

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

Οι μετοχές της Εταιρείας διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας κατά την 31.12.2020 είχε ως εξής:

- WRED LLC (συμφερόντων VARDE Partners) με ποσοστό συμμετοχής	52,07%
- Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. με ποσοστό συμμετοχής	44,82%
- Λοιποί Μέτοχοι με ποσοστό συμμετοχής	3,11%

Οι Ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου συντάσσονται, με ενσωμάτωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων των θυγατρικών εταιρειών της Εταιρείας, με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις (έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 29.03.2021, έχουν αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση [www.trastor.gr](http://www.trastor.gr) και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της.

### 2 ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

#### 2.1 Βάση κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου και λαμβάνοντας υπόψη και τις επιπτώσεις της πανδημίας του Covid-19, όπως αναφέρονται στη σημείωση 2.3, έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα, οι οποίες αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους.

Τα ποσά απεικονίζονται σε ευρώ στρογγυλοποιημένα στην πλησιέστερη μονάδα για διευκόλυνση της παρουσίασης, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά. Τυχόν διαφορές μεταξύ των ποσών που αναφέρονται στις κύριες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και των σχετικών ποσών που παρουσιάζονται στις συνοδευτικές σημειώσεις, οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις. Όπου κρίθηκε απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία αναπροσαρμόστηκαν για να συμβαδίζουν με αλλαγές στην παρουσίαση κατά την τρέχουσα περίοδο. Οι πραγματοποιηθείσες αναταξινομήσεις (σημειώσεις 4.3, 5, 12, 13, 24, 28, 29 και 30) δεν έχουν σημαντική επίδραση στην παρουσίαση των χρηματοοικονομικών στοιχείων.

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

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

Ο Όμιλος δεν προέβη σε πρόωρη εφαρμογή κάποιου ΔΠΧΑ.

#### 2.2 Ενοποίηση

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

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

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

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

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

### 2.3 Συγχώνευση επιχειρήσεων δι' απορροφήσεως

Κατά την απορρόφηση από την Εταιρεία (μητρική) θυγατρικών εταιρειών, το σύνολο των λογιστικών αξιών των στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων των θυγατρικών προστίθεται στις αντίστοιχες λογιστικές αξίες της Εταιρείας με ημερομηνία αυτή που έχει καταχωρηθεί η πράξη συγχώνευσης στις αρμόδιες αρχές. Το αποτέλεσμα των θυγατρικών το οποίο έχει προκύψει έως την ημερομηνία συγχώνευσης, εμφανίζεται στα αποτελέσματα του Ομίλου και η όποια διαφορά μεταξύ καθαρής θέσης θυγατρικών και συμμετοχής της μητρικής, εμφανίζεται στην καθαρή θέση της μητρικής.

### 2.4 Επιπτώσεις COVID-19

Από τον Μάρτιο του 2020, όταν η ταχεία εξάπλωση του κορωνοϊού σε παγκόσμιο επίπεδο χαρακτηρίστηκε ως πανδημία από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας, ξεκίνησε η εφαρμογή από την Ελληνική Κυβέρνηση μέτρων προστασίας των πολιτών από την εξάπλωσή του στη χώρα μας καθώς και σχετικών ρυθμίσεων αντιμετώπισης των συνεπειών που προκάλεσαν τα εν λόγω μέτρα στην οικονομία.

Στο πλαίσιο των μέτρων αυτών, αποφασίστηκαν από την Κυβέρνηση, κατά τη διάρκεια του 2020, μια σειρά από Πράξεις Νομοθετικού Περιεχομένου, οι οποίες κυρώθηκαν με τους Ν. 4683/2020 και Ν. 4960/2020, οι οποίες προέβλεπαν ότι οι 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 Covid-19, απαλλάσσονται από την υποχρέωση καταβολής του 40% του συνολικού μισθώματος για τους μήνες από Μάρτιο έως Δεκέμβριο με εξαίρεση τον μήνα Οκτώβριο, κατά παρέκκλιση των κείμενων διατάξεων περί μισθώσεων.

Η εφαρμογή των ανωτέρω νομοθετικών διατάξεων, είχε σαν αποτέλεσμα τα έσοδα από μισθώματα ακινήτων του Ομίλου, για το 2020, να μειωθούν κατά το ποσό των € 1,1 εκ., το οποίο αντιστοιχεί στο 8% των ετήσιων, συμβασιολογημένων εσόδων από μισθώματα. Η εν λόγω περιορισμένη απώλεια εσόδων οφείλεται στην κατάλληλη διάρθρωση του χαρτοφυλακίου των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου που δεν επηρεάστηκε από τις κυβερνητικές ρυθμίσεις. Η εν λόγω απώλεια εσόδου οφείλεται κυρίως στα ακίνητα που ανήκουν στο κλάδο του λιανικού εμπορίου. Σημειώνεται ότι ο Όμιλος δε διαθέτει επενδυτικά ακίνητα που ανήκουν στο ξενοδοχειακό κλάδο, ενώ έχει πολύ μικρή παρουσία στο κλάδο της εστίασης και της ψυχαγωγίας.

Λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική θέση του Ομίλου, τη σύνθεση και διασπορά του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του, τον μακροπρόθεσμο επενδυτικό ορίζοντα που εφαρμόζει, σε συνδυασμό με την εξασφάλιση των απαραίτητων χρηματοδοτικών κεφαλαίων για την υλοποίηση της επενδυτικής του στρατηγικής σε μεσοπρόθεσμο επίπεδο, συμπεραίνεται ότι ο Όμιλος διαθέτει τους απαραίτητους πόρους λειτουργίας και υλοποίησης της μεσοπρόθεσμης στρατηγικής του.

Λόγω της πανδημίας του Covid-19 και των οικονομικών επιπτώσεών αυτής, η Διοίκηση του Ομίλου 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 τον Όμιλο, οι επιπτώσεις της πανδημίας του Covid-19 στην κτηματαγορά.

Ο Όμιλος, αν και εμπύπτει 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, λόγω της επαρκούς κεφαλαιακής δομής του, η οποία, σε συνδυασμό με την επάρκεια κεφαλαίου κίνησης, του επιτρέπει να συνεχίζει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά του ικανοποιώντας πλήρως και τις δανειακές υποχρεώσεις του. Ο Όμιλος διαθέτει επάρκεια ταμειακής ρευστότητας λόγω των ταμειακών του διαθεσίμων ύψους € 17,6 εκ..

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.

Αναφορικά με τις επιπτώσεις της πανδημίας στον Όμιλο, αυτές δεν μπορούν να προβλεφθούν με απόλυτη ακρίβεια για το αμέσως προσεχές χρονικό διάστημα στο σύνολό τους. Αναμένεται εντούτοις η σταδιακή χαλάρωση των περιοριστικών μέτρων από τις αρχές του καλοκαιριού του 2021, καθώς θα ωριμάζει η εξέλιξη του εθνικού προγράμματος εμβολιασμού έναντι του Covid-19, οδηγώντας σε σταδιακή ανάκαμψη της εγχώριας οικονομικής δραστηριότητας. Σε κάθε περίπτωση, ο Όμιλος αξιολογεί συνεχώς την επίδραση των τρεχουσών συνθηκών στη χρηματοοικονομική του θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές του και παράλληλα εξετάζει διαθέσιμες επιλογές για την αντιμετώπιση του οικονομικού περιβάλλοντος που διαμορφώνεται.

### 2.5 Μισθώσεις ΔΠΧΑ 16

#### • Δικαιώματα χρήσης επενδυτικών παγίων

Ο Όμιλος αναγνωρίζει δικαιώματα χρήσης επενδυτικών παγίων στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Τα δικαιώματα χρήσης επενδυτικών παγίων μεταγενέστερα επιμετρούνται στην εύλογη αξία τους και απεικονίζονται στις «Επενδύσεις σε ακίνητα» βάσει του προτύπου ΔΠΧΑ 40.

#### • Δικαιώματα χρήσης παγίων

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

#### • Υποχρεώσεις μισθώσεων

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

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

#### • Βραχυχρόνιες μισθώσεις και μισθώσεις παγίων χαμηλής αξίας

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

### 2.6 Πληροφόρηση κατά τομέα

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

### 2.7 Νόμισμα σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

### 2.8 Ενσώματα πάγια

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

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

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσώματων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και προσαρμόζονται ανάλογα, τουλάχιστον στο τέλος κάθε χρήσης. Η λογιστική αξία ενός πάγιου στοιχείου μειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του, όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του (σημείωση 2.11).

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

### 2.9 Άυλα Περιουσιακά στοιχεία

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

### 2.10 Επενδύσεις σε ακίνητα

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

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

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

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

Μεταβολές στις «εύλογες αξίες» καταχωρούνται στη κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

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

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

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

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στην χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αντιμετωπίζεται λογιστικά ως αναπροσαρμογή αξίας βάσει του Δ.Λ.Π. 16.

Επενδυτικά ακίνητα που διακρατούνται για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, ταξινομούνται ως διαθέσιμα προς πώληση, σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 5, στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της μεταφοράς.

### 2.11 Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση

Επενδυτικά ακίνητα που διακρατούνται για πώληση, ταξινομούνται ως διαθέσιμα προς πώληση. Τα κριτήρια για ταξινόμηση ενός επενδυτικού ακινήτου σαν διαθέσιμο προς πώληση πληρούνται όταν η πώληση είναι πολύ πιθανή και το περιουσιακό στοιχείο είναι άμεσα διαθέσιμο να πουληθεί στην παρούσα κατάστασή του. Τα επενδυτικά ακίνητα που έχουν χαρακτηριστεί ως διαθέσιμα προς πώληση παρουσιάζονται ξεχωριστά στο κυκλοφορούν ενεργητικό στην κατάσταση οικονομικής θέσης.

### 2.12 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

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

### 2.13 Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων

#### Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού αποαναγνωρίζονται όταν :

- Τα δικαιώματα για την εισροή ταμειακών πόρων έχουν εκπνεύσει

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

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

#### Χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού

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

### 2.14 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

### 2.15 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

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

Από την 01 Ιανουαρίου 2018 οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου (εάν αυτές είναι απαιτητές σε διάστημα άνω του ενός έτους), μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές. Η πρόβλεψη απομείωσης αναγνωρίζεται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους καθώς και με τον υπολογισμό για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τα στοιχεία που δεν είναι πιστωτικά απομειωμένα. Το ποσό της πρόβλεψης απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλουμένων με το πραγματικό επιτόκιο και καταχωρείται ως έξοδο στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

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

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

- α) Εξατομικευμένη προσέγγιση βάσει του προφίλ, του χρόνου καθυστέρησης είσπραξης των απαιτήσεων και της πολιτικής του Ομίλου.
- β) Πίνακα αξιολόγησης πιστωτικού κινδύνου των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

## 2.16 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα είναι περιουσιακά στοιχεία μειωμένου κινδύνου και περιλαμβάνουν μετρητά και χρηματικά διαθέσιμα σε Τράπεζες. Στα χρηματικά διαθέσιμα σε Τράπεζες περιλαμβάνονται και τα δεσμευμένα ποσά (σημείωση 14).

## 2.17 Μετοχικό Κεφάλαιο

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

## 2.18 Προγράμματα παροχών προσωπικού

### A) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

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

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

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

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα.

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

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

### B) Παροχές καθορισμένων εισφορών

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

### Γ) Προγράμματα παροχής κινήτρων διευθυντικών στελεχών

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



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

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

### 2.19 Προβλέψεις

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

### 2.20 Δανειακές υποχρεώσεις

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

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

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

### 2.21 Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

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

### 2.22 Φορολογία

Η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, μετά την τροποποίησή της με το άρθρο 53 του Ν. 4646/2019, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών της, πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

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

Η Εταιρεία δεν έχει υποχρέωση σχηματισμού αναβαλλόμενης φορολογίας λόγω του ιδιαίτερου τρόπου φορολόγησης όπως αναφέρεται ανωτέρω, από τον οποίο δεν προκύπτει διαφορά λογιστικής και φορολογικής βάσης.

### 2.23 Αναγνώριση εσόδων

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

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

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

### 2.24 Έσοδα και Έξοδα από Τόκους

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

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

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

## 2.25 Διανομή μερισμάτων

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

## 2.26 Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες της Επιτροπής Διεργητικών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Ε.Δ.Π.Χ.Α.)

### 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 01 Ιανουαρίου 2020.

#### Εννοιολογικό πλαίσιο Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (εφεξής Σ.Δ.Λ.Π.) 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 προσπάθεια τους να κατανοήσουν και να ερμηνεύσουν τα πρότυπα. Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε επίσης ένα συνοδευτικό έγγραφο, Τροποποιήσεις στις παραπομπές του εννοιολογικού πλαισίου, το οποίο καθορίζει τις τροποποιήσεις των προτύπων που επηρεάζονται προκειμένου να επικαιροποιηθούν οι αναφορές στο αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο. Στόχος του εγγράφου είναι η υποστήριξη της μετάβασης στο αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο ΔΠΧΑ για τις εταιρείες που υιοθετούν το εννοιολογικό πλαίσιο για να αναπτύξουν λογιστικές πολιτικές όταν κανένα πρότυπο ΔΠΧΑ δεν κάνει αναφορά. Για τους συντάκτες που αναπτύσσουν λογιστικές πολιτικές βάσει του εννοιολογικού πλαισίου, ισχύει για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01 Ιανουαρίου 2020.

#### ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων (Τροποποιήσεις)

Το Σ.Δ.Λ.Π. 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.

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

Τον Σεπτέμβριο του 2019, το Σ.Δ.Λ.Π. εξέδωσε τροποποιήσεις στα πρότυπα ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7, με τις οποίες ολοκληρώνεται η πρώτη φάση των εργασιών του αναφορικά με τις επιπτώσεις της αναμόρφωσης των διατραπεζικών επιτοκίων δανεισμού στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση. 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 ο Όμιλος δεν έχει υιοθετήσει νωρίτερα

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

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

### 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 01 Ιανουαρίου 2022 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Ωστόσο, λόγω της πανδημίας Covid-19 το Σ.Δ.Λ.Π. ανέβαλε την ημερομηνία εφαρμογής κατά ένα έτος, δηλαδή από την 01 Ιανουαρίου 2023, δίνοντας περισσότερο χρόνο στις εταιρείες να προσδιορίσουν τυχόν αλλαγές στην ταξινόμηση των υποχρεώσεων. Οι τροποποιήσεις έχουν στόχο την επίτευξη συνέπειας στην εφαρμογή των απαιτήσεων του προτύπου, βοηθώντας τις εταιρείες να καθορίσουν κατά πόσο ο δανεισμός και οι λουπές 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 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 2018-2020 ΔΠΧΑ (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01 Ιανουαρίου 2022, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Το Σ.Δ.Λ.Π. 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 2018-2020** 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 ανωτέρω τροποποιήσεων 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 01 Ιουνίου 2020. Επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή, συμπεριλαμβανομένων και των οικονομικών καταστάσεων που δεν έχουν ακόμη εγκριθεί για έκδοση κατά την 28 Μαΐου 2020. Το Σ.Δ.Λ.Π. 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 30 Ιουνίου 2021,
- Δεν υπάρχει ουσιαστική αλλαγή σε άλλους όρους και προϋποθέσεις της μίσθωσης

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

### ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4, ΔΠΧΑ 16 Αναμόρφωση Επιτοκίου Αναφοράς – Φάση 2 (Τροποποιήσεις)

Τον Αύγουστο του 2020, το Σ.Δ.Λ.Π. εξέδωσε τροποποιήσεις στα πρότυπα ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16, με τις οποίες ολοκληρώνονται οι εργασίες του αναφορικά με τις επιπτώσεις της αναμόρφωσης των διατραπεζικών επιτοκίων δανεισμού στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση. Οι τροποποιήσεις προβλέπουν προσωρινές διευκολύνσεις οι οποίες αντιμετωπίζουν τις επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση όταν ένα διατραπεζικό επιτόκιο δανεισμού αντικαθίσταται με ένα εναλλακτικό επιτόκιο σχεδόν μηδενικού κινδύνου. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις προβλέπουν μια πρακτική διευκόλυνση για τη λογιστική αντιμετώπιση αλλαγών στη βάση προσδιορισμού των συμβατικών ταμειακών ροών χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, απαιτώντας την προσαρμογή του πραγματικού επιτοκίου, όπως γίνεται στην περίπτωση αλλαγής στο επιτόκιο αγοράς. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις εισάγουν διευκολύνσεις για τη μη διακοπή των σχέσεων αντιστάθμισης, συμπεριλαμβανομένης μιας προσωρινής διευκόλυνσης από την απαίτηση διακριτής αναγνωρισιμότητας ενός εναλλακτικού επιτοκίου σχεδόν μηδενικού κινδύνου, που προσδιορίζεται ως αντιστάθμιση ενός στοιχείου κινδύνου. Επίσης, οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 4 επιτρέπουν στις εταιρείες ασφαλίσεων που εξακολουθούν να εφαρμόζουν το ΔΛΠ 39 να λάβουν τις ίδιες διευκολύνσεις με αυτές που προβλέπονται στις τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 9. Ακόμη, οι τροποποιήσεις εισάγουν στο ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» πρόσθετες γνωστοποιήσεις που επιτρέπουν στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν τις επιπτώσεις της αναμόρφωσης των διατραπεζικών επιτοκίων δανεισμού στα χρηματοοικονομικά μέσα και στη στρατηγική διαχείρισης κινδύνων της οικονομικής οντότητας. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01 Ιανουαρίου 2021, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις δεν απαιτούν από την οντότητα να αναμορφώσει τις προηγούμενες περιόδους αναφοράς. Η υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.



## ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2 Γνωστοποίηση των Λογιστικών Πολιτικών (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023 με νωρίτερη εφαρμογή να επιτρέπεται. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την εφαρμογή κρίσεων ουσιαστικής σημασίας στις γνωστοποιήσεις λογιστικής πολιτικής. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 αντικαθιστούν την απαίτηση γνωστοποίησης «σημαντικών» λογιστικών πολιτικών με την απαίτηση γνωστοποίησης «ουσιωδών» λογιστικών πολιτικών. Επίσης, προστίθενται οδηγίες και επεξηγηματικά παραδείγματα στη Δήλωση Πρακτικής για να βοηθήσουν στην εφαρμογή της έννοιας της ουσιαστικότητας κατά τη λήψη κρίσεων για γνωστοποιήσεις λογιστικής πολιτικής. Η υιοθέτηση των ανωτέρω Προτύπων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

## ΔΛΠ 8 Λογιστικές πολιτικές, αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023 με νωρίτερη εφαρμογή να επιτρέπεται και ισχύουν για αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και αλλαγές σε λογιστικές εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται κατά ή μετά την έναρξη αυτής της περιόδου. Οι τροποποιήσεις εισάγουν έναν νέο ορισμό των λογιστικών εκτιμήσεων, οριζόμενοι ως νομισματικά ποσά στις οικονομικές καταστάσεις που υπόκεινται σε αβεβαιότητα επιμέτρησης. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ποιες είναι οι αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και πώς διαφέρουν από τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και τις διορθώσεις σφαλμάτων. Η υιοθέτηση του Προτύπου δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

## 3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ, ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ

Η σύνταξη των Χρηματοοικονομικών 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 της πανδημίας του Covid-19 και των οικονομικών επιπτώσεών αυτής, η Διοίκηση του Ομίλου 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 τον Όμιλο, 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 οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές.

(iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένη σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση για τον προσδιορισμό του εκτιμώμενου αγοραίου μισθώματος.

(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 την 31 Δεκεμβρίου 2020, όπως αυτές υιοθετήθηκαν από τον Όμιλο. Σύμφωνα με τους εκτιμητές, παρά το γεγονός ότι τα μέτρα περιορισμού του Covid-19 εξακολουθούν να επηρεάζουν την οικονομία, στην παρούσα φάση υπάρχει επαρκής όγκος συναλλαγών και άλλα συγκριτικά στοιχεία για να βασίσουν τις εκτιμήσεις τους χωρίς αυτές να υπόκεινται σε καθεστώς «σημαντικής εκτιμητικής αβεβαιότητας» όπως ορίζεται στο VPS 3 και στο VPGA 10 του RICS Valuation – Global Standards, πλην των ακινήτων που αφορούν σε εμπορικά κέντρα ή / και καταστήματα τύπου «big box», κλάδοι στους οποίους οι συναλλαγές και τα συγκριτικά στοιχεία είναι ελλιπή και οι εκτιμήσεις εξακολουθούν να υπόκεινται σε αυξημένη εκτιμητική αβεβαιότητα. Αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να μεταβληθούν λόγω δυνητικών αλλαγών στα μέτρα πρόληψης ή περαιτέρω εξάπλωσης του Covid-19, επισημαίνουμε ότι η εκτιμώμενη αξία αναφέρεται αποκλειστικά στην κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.

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

Τα ανωτέρω παρουσιάζονται στη σημείωση 9.

#### **β) Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας**

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

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 13).

#### **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, ο Όμιλος λαμβάνει υπόψη της τις προϋποθέσεις των παροχών (έναντι μετοχών ή καταβολής σε μετρητά), για την λογιστική πολιτική που θα ακολουθηθεί (σηματισμός αποθεματικού ή υποχρέωσης).

### **3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών**

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

Ο Όμιλος καθορίζει εάν ένα νεοαποκτηθέν σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων, θα πρέπει αρχικά να αναγνωρισθεί σαν απόκτηση εταιρείας του Ομίλου ή σαν επένδυση σε ακίνητα. Ο Όμιλος αποκτά θυγατρικές εταιρείες οι οποίες έχουν στην κατοχή τους 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. Από τέτοιου είδους συναλλαγές δεν προκύπτει υπεραξία.

#### **Αναταξινόμηση επενδυτικών ακινήτων σε ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση.**

Ο Όμιλος αναταξινομεί ένα περιουσιακό στοιχείο, ως κατεχόμενο προς πώληση όταν πληρούνται οι εξής προϋποθέσεις: το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο και σε κατάσταση κατάλληλη για άμεση πώληση, ο Όμιλος έχει λάβει απόφαση για την πώληση και η πώληση είναι πολύ πιθανόν να πραγματοποιηθεί εντός 12 μηνών από την ημερομηνία κατάταξής του ως κατεχόμενο προς πώληση. Τα επενδυτικά ακίνητα που έχουν χαρακτηριστεί ως διαθέσιμα προς πώληση παρουσιάζονται ξεχωριστά στο κυκλοφορούν ενεργητικό στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης.

#### **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 εμπύπτουν 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 μέσω της λειτουργίας Διαχείρισης Κινδύνων.

### **4.1 Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι**

Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι ταξινομούνται στις ακόλουθες βασικές κατηγορίες:

#### **• Κίνδυνος αγοράς**

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

### i. Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

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

### ii. Κίνδυνος τιμών ακινήτων και μισθωμάτων

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### iii. Κίνδυνος επιτοκίου

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

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

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

Εάν το επιτόκιο δανεισμού Euribor, που αποτελεί το μεταβλητό κόστος δανεισμού του Ομίλου και το οποίο την 31.12.2020 ήταν αρνητικό 0,54%, αυξηθεί κατά 100 μονάδες βάσης η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση - € 720 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 του αντισυμβαλλομένου και ο κίνδυνος συγκέντρωσης.

#### i. Κίνδυνος αντισυμβαλλομένου

Ο κίνδυνος αντισυμβαλλομένου αναφέρεται στην πιθανότητα ο αντισυμβαλλόμενος σε μία συναλλαγή να αθετήσει τη συμβατική του υποχρέωση πριν την οριστική τακτοποίηση των 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 φροντίζει, κατά τη σύνταξη των μισθωτηρίων συμβολαίων, να διασφαλίζει τα συμφέροντά του τόσο από νομικής όσο και από οικονομικής πλευράς. Η λήψη από τον μισθωτή εγγυήσεων (χρηματικών ή/και εγγυητικών επιστολών) διασφαλίζει σε ικανοποιητικό βαθμό το καλώς έχειν της μίσθωσης.

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 Διευθύνοντος Συμβούλου ή/και σε επίπεδο Επενδυτικής Επιτροπής ή/και σε επίπεδο Διοικητικού Συμβουλίου.

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

#### ii. Κίνδυνος συγκέντρωσης

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

Ο Όμιλος διαχρονικά, και λόγω της μετοχικής σχέσης της Εταιρείας με την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε, είχε σημαντικό ποσοστό των επενδυτικών του ακινήτων μισθωμένο στην Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. 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 νοικοιών προς τον Όμιλο, επομένως ο κίνδυνος αθέτησης των σχετικών της υποχρεώσεων είναι χαμηλός.

Το 2020 το ποσοστό της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε επί των ετησιοποιημένων μισθωμάτων του Ομίλου ανήλθε σε 29%, έναντι 28% 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.

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

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

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

#### Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

##### Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Δανειακές υποχρεώσεις (σημείωση 20)	135.156.074	92.380.114	135.156.074	79.920.100
Εκτιμώμενες πληρωμές τόκων δανειακών υποχρεώσεων	13.448.208	9.600.576	13.448.208	9.600.576
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων (σημείωση 22)	17.208.500	0	17.208.500	0
Εκτιμώμενες πληρωμές τόκων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων	5.921.887	0	5.921.887	0
Υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων παγίων (σημείωση 21)	182.292	289.576	182.292	289.576
Εκτιμώμενες πληρωμές τόκων μισθώσεων ενσώματων παγίων	5.048	12.256	5.048	12.256
<b>Σύνολο</b>	<b>171.922.008</b>	<b>102.282.522</b>	<b>171.922.008</b>	<b>89.822.508</b>
Από 2 έως 5 έτη	124.551.403	102.282.522	124.551.403	89.822.508
Πάνω από 5 έτη	47.370.605	0	47.370.605	0
	<b>171.922.008</b>	<b>102.282.522</b>	<b>171.922.008</b>	<b>89.822.508</b>

##### Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

##### Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Έως 1 μήνα	995.776	105.577	1.037.734	47.060
από 1 μήνα έως 3 μήνες	458.256	498.935	222.656	462.139
από 3 μήνες έως 12 μήνες	539.486	517.721	539.486	293.949
	<b>1.993.518</b>	<b>1.122.233</b>	<b>1.799.876</b>	<b>803.148</b>

Δανειακές υποχρεώσεις (σημείωση 20)	3.867.950	2.532.000	3.867.950	2.532.000
Εκτιμώμενες πληρωμές τόκων δανειακών υποχρεώσεων	4.593.746	3.097.339	4.593.746	3.097.339
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων (σημείωση 22)	291.500	0	291.500	0
Εκτιμώμενες πληρωμές τόκων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων	521.013	0	521.013	0
Υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων παγίων (σημείωση 21)	153.739	135.829	153.739	135.829
Εκτιμώμενες πληρωμές τόκων μισθώσεων ενσώματων παγίων	10.184	14.544	10.184	14.544
<b>Σύνολο</b>	<b>9.438.133</b>	<b>5.779.711</b>	<b>9.438.133</b>	<b>5.779.711</b>
Έως 1 μήνα	1.217.229	1.148.390	1.217.229	1.148.390
από 2 μήνες έως 12 μήνες	8.220.904	4.631.321	8.220.904	4.631.321
	<b>9.438.133</b>	<b>5.779.711</b>	<b>9.438.133</b>	<b>5.779.711</b>

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 πλέον ακινήτων διαθέσιμων προς πώληση), προς το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων όπως παρουσιάζεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ο δείκτης γενικής ρευστότητας υπολογίζεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Βραχυπρόθεσμα περιουσιακά στοιχεία (α)	23.751.625	14.907.949	22.656.964	13.566.301
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις (β)	7.012.129	4.274.461	6.771.101	3.932.400
<b>Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio) (α/β)</b>	<b>3,4</b>	<b>3,5</b>	<b>3,3</b>	<b>3,4</b>

#### 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.

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

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

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

#### 4.3 Κεφαλαιουχικός κίνδυνος

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

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

Για την αντιμετώπιση αυτού του κινδύνου, η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης παρακολουθείται βάσει συντελεστή μόχλευσης (gearing ratio) που αφορά τη σχέση του καθαρού δανεισμού προς το σύνολο του ενεργητικού αφαιρουμένων των ταμειακών διαθεσίμων 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 συμμορφούμενος.

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Συνολικός δανεισμός (σημείωση 20, 21 & 22)	156.860.055	95.337.519	156.860.055	82.877.505
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (σημείωση 14)	(17.564.547)	(13.441.386)	(16.989.279)	(12.033.847)
<b>Καθαρός Δανεισμός (α)</b>	<b>139.295.508</b>	<b>81.896.133</b>	<b>139.870.776</b>	<b>70.843.658</b>
Σύνολο Ενεργητικού	321.734.840	219.749.836	320.484.867	202.123.881
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (σημείωση 14)	(17.564.547)	(13.441.386)	(16.989.279)	(12.033.847)
<b>Σύνολο (β)</b>	<b>304.170.293</b>	<b>206.308.450</b>	<b>303.495.588</b>	<b>190.090.034</b>
<b>Συντελεστής Μόχλευσης (α/β)</b>	<b>45,8%</b>	<b>39,7%</b>	<b>46,1%</b>	<b>37,3%</b>

#### 4.4 COVID-19

Στις 11 Μαρτίου 2020, ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας ανακήρυξε τον Covid-19 ως πανδημία, δεδομένης της ταχείας εξάπλωσής του σε παγκόσμιο επίπεδο. Έκτοτε οι κυβερνήσεις ανά τον κόσμο έλαβαν αυστηρά μέτρα περιορισμού της εξάπλωσης του ιού, προκαλώντας ύφεση στις εθνικές οικονομίες των κρατών κατά το 2020. Κατά αυτόν τον τρόπο πολλές χώρες, συμπεριλαμβανομένης της Ελλάδας, υιοθέτησαν εντός του 2020 έκτακτα και οικονομικώς επιζήμια μέτρα διακοπής ή περιορισμού της οικονομικής δραστηριότητας, με αποτέλεσμα κλάδοι όπως ο τουρισμός, η ψυχαγωγία και η εστίαση να έχουν επηρεαστεί σημαντικά από αυτά τα μέτρα.



Η αναμενόμενη σταδιακή χαλάρωση των περιοριστικών μέτρων από τις αρχές του καλοκαιριού του 2021, καθώς θα ωριμάζει η εξέλιξη του εθνικού προγράμματος εμβολιασμού έναντι του κορωνοϊού Covid-19, εκτιμάται ότι θα οδηγήσει σε σταδιακή ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας και της εγχώριας ζήτησης σε συνδυασμό με την υλοποίηση του προγράμματος στήριξης των οικονομιών των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης μέσα στο 2021, λόγω της πανδημίας.

Ο Όμιλος, προέβη μέσα στο 2020 και συνεχίζει και στο 2021 την υλοποίηση συγκεκριμένων δράσεων 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.
- Σχεδιασμό διαχείρισης κρουσμάτων κορωνοϊού στα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου με μεγάλο αριθμό μισθωτών, σε συνεργασία με εξειδικευμένες εταιρείες διαχείρισης ακινήτων.

Η εξέλιξη της πανδημίας, τόσο παγκοσμίως όσο και στην Ελλάδα, αναμένεται να συνεχίσει να επηρεάζει τα αποτελέσματα και τις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και στο 2021, χωρίς όμως να είναι δυνατό να εκτιμηθεί με ακρίβεια. Η επάρκεια χρηματοοικονομικής ρευστότητας συνεχίζει να αποτελεί ένα σημαντικό ανταγωνιστικό πλεονέκτημα, που θα επιτρέψει στον Όμιλο να αντιμετωπίσει και να ξεπεράσει 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 31 Δεκεμβρίου 2020 (σημείωση 9):

<b>Χρηματοοικονομικά στοιχεία Ενεργητικού Ομίλου</b>	<b>Επίπεδο 1</b>	<b>Επίπεδο 2</b>	<b>Επίπεδο 3</b>	<b>Σύνολο</b>
Επενδύσεις σε ακίνητα & ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	-	-	301.563.000	301.563.000
<b>Σύνολο</b>	-	-	<b>301.563.000</b>	<b>301.563.000</b>
<b>Χρηματοοικονομικά στοιχεία Ενεργητικού Εταιρείας</b>	<b>Επίπεδο 1</b>	<b>Επίπεδο 2</b>	<b>Επίπεδο 3</b>	<b>Σύνολο</b>
Επενδύσεις σε ακίνητα & ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	-	-	286.212.000	286.212.000
<b>Σύνολο</b>	-	-	<b>286.212.000</b>	<b>286.212.000</b>

Κατά τη διάρκεια της χρήσης δεν υπήρχαν 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 31 Δεκεμβρίου 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 γραφείων
- τομέας καταστημάτων
- τομέας μικτής χρήσης
- τομέας αποθηκών
- τομέας λοιπών ακινήτων

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

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

ΟΜΙΛΟΣ							
01.01-31.12.2020	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	7.237.060	2.478.388	2.271.823	610.856	479.814	0	13.077.940
Έσοδα κοινοχρήστων	369.302	232.640	69.007	6.040	0	0	676.989
<b>Σύνολο εσόδων από ακίνητα</b>	<b>7.606.362</b>	<b>2.711.028</b>	<b>2.340.829</b>	<b>616.896</b>	<b>479.814</b>	<b>0</b>	<b>13.754.929</b>
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	4.273.554	(3.511.052)	(770.500)	1.177.993	(117.000)	0	1.052.995
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	460.000	0	0	0	0	0	460.000
Έξοδα ακινήτων	(1.889.677)	(715.337)	(655.112)	(122.934)	(198.177)	0	(3.581.237)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα						(3.591.669)	(3.591.669)
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	490.694	490.694
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	66.424	66.424
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.894.238)	(628.712)	(494.977)	(168.276)	0	(1.085.269)	(5.271.472)
<b>Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων</b>	<b>7.556.000</b>	<b>(2.144.074)</b>	<b>420.240</b>	<b>1.503.680</b>	<b>164.637</b>	<b>(4.119.820)</b>	<b>3.380.664</b>
Φόρος	(151.003)	(53.951)	(40.192)	(10.446)	(7.916)	(28.887)	(292.395)
<b>Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους</b>	<b>7.404.997</b>	<b>(2.198.024)</b>	<b>380.048</b>	<b>1.493.234</b>	<b>156.721</b>	<b>(4.148.707)</b>	<b>3.088.269</b>
31.12.2020	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα	180.554.000	53.193.000	39.872.000	20.118.000	3.633.000	0	297.370.000
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	0	0	0	0	4.193.000	0	4.193.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	447.409	447.409
Σύνολο απαιτήσεων	379.066	387.174	113.488	16.617	56.191	1.207.348	2.159.884
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων	0	0	0	0	0	17.564.547	17.564.547
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>	<b>180.933.066</b>	<b>53.580.174</b>	<b>39.985.488</b>	<b>20.134.617</b>	<b>7.882.191</b>	<b>19.219.304</b>	<b>321.734.840</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>	<b>93.897.590</b>	<b>15.503.777</b>	<b>12.785.161</b>	<b>3.098.689</b>	<b>25.550</b>	<b>37.279.140</b>	<b>162.589.906</b>
01.01-31.12.2019	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	4.200.530	2.609.390	2.186.802	55.510	567.887	0	9.620.119
Έσοδα κοινοχρήστων	388.516	259.890	50.783	0	0	0	699.189
<b>Σύνολο εσόδων από ακίνητα</b>	<b>4.589.046</b>	<b>2.869.280</b>	<b>2.237.586</b>	<b>55.510</b>	<b>567.887</b>	<b>0</b>	<b>10.319.308</b>
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	10.475.204	1.538.639	2.217.261	(48.367)	(343.000)	0	13.839.737
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	302.000	0	0	0	0	0	302.000
Έξοδα ακινήτων	(1.261.779)	(814.587)	(535.495)	(75.770)	(214.068)	0	(2.901.698)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα						(4.027.960)	(4.027.960)
Λοιπά έσοδα	11.496	2.303	0	0	0	33.515	47.313
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	32.911	32.911
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.140.407)	(639.077)	(437.914)	(52.683)	0	(960.645)	(3.230.727)
<b>Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων</b>	<b>12.975.560</b>	<b>2.956.557</b>	<b>3.481.438</b>	<b>(121.310)</b>	<b>10.819</b>	<b>(4.922.179)</b>	<b>14.380.884</b>
Φόρος	(268.733)	(158.055)	(116.171)	(8.741)	(22.733)	(38.470)	(612.903)
<b>Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους</b>	<b>12.706.827</b>	<b>2.798.503</b>	<b>3.365.267</b>	<b>(130.051)</b>	<b>(11.915)</b>	<b>(4.960.649)</b>	<b>13.767.981</b>
31.12.2019	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα	93.895.000	55.224.000	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	331.883	531.092	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
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>	<b>94.226.883</b>	<b>55.755.092</b>	<b>40.641.316</b>	<b>3.064.800</b>	<b>8.101.579</b>	<b>17.960.166</b>	<b>219.749.836</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>	<b>36.944.085</b>	<b>15.948.141</b>	<b>12.015.760</b>	<b>3.151.567</b>	<b>74.290</b>	<b>29.560.981</b>	<b>97.694.824</b>



ΕΤΑΙΡΕΙΑ							
01.01-31.12.2020	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	6.747.342	2.478.388	2.185.583	224.114	479.814	0	12.115.240
Έσοδα κοινοχρήστων	369.302	232.640	69.007	6.040	0	0	676.989
<b>Σύνολο εσόδων από ακίνητα</b>	<b>7.116.644</b>	<b>2.711.028</b>	<b>2.254.589</b>	<b>230.154</b>	<b>479.814</b>	<b>0</b>	<b>12.792.229</b>
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	4.273.554	(3.511.052)	(770.500)	552.280	(117.000)	0	427.282
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	460.000	0	0	0	0	0	460.000
Έξοδα ακινήτων	(1.850.103)	(715.337)	(646.707)	(117.087)	(198.177)	0	(3.527.410)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	0	0	0	0	0	(3.524.993)	(3.524.993)
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	442.607	442.607
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	108.995	108.995
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.792.574)	(628.712)	(473.771)	(125.796)	0	(1.084.919)	(5.105.772)
<b>Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων</b>	<b>7.207.521</b>	<b>(2.144.074)</b>	<b>363.612</b>	<b>539.551</b>	<b>164.637</b>	<b>(4.058.310)</b>	<b>2.072.937</b>
Φόρος	(151.003)	(53.951)	(40.192)	(4.289)	(7.916)	(28.689)	(286.039)
<b>Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους</b>	<b>7.056.518</b>	<b>(2.198.024)</b>	<b>323.420</b>	<b>535.263</b>	<b>156.721</b>	<b>(4.086.999)</b>	<b>1.786.898</b>
31.12.2020	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα	180.554.000	53.193.000	39.872.000	4.767.000	3.633.000	0	282.019.000
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	0	0	0	0	4.193.000	0	4.193.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	9.952.886	9.952.886
Σύνολο απαιτήσεων	379.066	387.174	113.488	6.827	56.191	6.387.956	7.330.701
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων	0	0	0	0	0	16.989.279	16.989.279
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>	<b>180.933.066</b>	<b>53.580.174</b>	<b>39.985.488</b>	<b>4.773.827</b>	<b>7.882.191</b>	<b>33.330.121</b>	<b>320.484.867</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>	<b>93.897.590</b>	<b>15.503.777</b>	<b>12.785.161</b>	<b>3.003.689</b>	<b>25.550</b>	<b>37.038.111</b>	<b>162.253.877</b>
01.01-31.12.2019	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	3.222.683	2.609.390	2.035.678	55.510	567.887	0	8.491.148
Έσοδα κοινοχρήστων	127.020	259.890	33.113	0	0	0	420.022
<b>Σύνολο εσόδων από ακίνητα</b>	<b>3.349.703</b>	<b>2.869.280</b>	<b>2.068.791</b>	<b>55.510</b>	<b>567.887</b>	<b>0</b>	<b>8.911.171</b>
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	6.685.586	1.538.639	1.128.098	(48.367)	(343.000)	0	8.960.956
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	302.000	0	0	0	0	0	302.000
Έξοδα ακινήτων	(732.910)	(814.587)	(477.553)	(75.770)	(214.068)	0	(2.314.888)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	0	2.303	0	0	0	(3.416.101)	(3.416.101)
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	33.515	33.515
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	32.818	32.818
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(887.086)	(639.077)	(384.251)	(52.683)	0	(957.106)	(2.920.202)
<b>Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων</b>	<b>8.717.293</b>	<b>2.956.557</b>	<b>2.335.086</b>	<b>(121.310)</b>	<b>10.819</b>	<b>(4.306.874)</b>	<b>9.591.570</b>
Φόρος	(210.668)	(172.135)	(106.964)	(9.519)	(24.759)	(37.510)	(561.556)
<b>Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους</b>	<b>8.506.625</b>	<b>2.784.422</b>	<b>2.228.121</b>	<b>(130.830)</b>	<b>(13.940)</b>	<b>(4.344.384)</b>	<b>9.030.015</b>
31.12.2019	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα	67.586.000	55.224.000	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	205.278	531.092	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
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>	<b>67.791.278</b>	<b>55.755.092</b>	<b>34.353.030</b>	<b>3.064.800</b>	<b>8.101.579</b>	<b>33.058.102</b>	<b>202.123.881</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>	<b>26.597.874</b>	<b>15.948.141</b>	<b>9.816.260</b>	<b>3.151.567</b>	<b>74.290</b>	<b>29.218.704</b>	<b>84.806.835</b>

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 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<b>Αξία κτήσης</b>				
Υπόλοιπο έναρξης	310.795	255.711	276.519	255.711
Προσθήκες ενσώματων παγίων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	0	34.276	34.276	0
Προσθήκες χρήσης	73.725	20.808	73.725	20.808
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b>384.520</b>	<b>310.795</b>	<b>384.520</b>	<b>276.519</b>
<b>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</b>				
Υπόλοιπο έναρξης	242.024	186.020	214.825	186.020
Προσθήκες ενσώματων παγίων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	0	26.386	27.199	0
Αποσβέσεις χρήσης	41.133	29.618	41.133	28.805
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b>283.157</b>	<b>242.024</b>	<b>283.157</b>	<b>214.825</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία τέλους περιόδου</b>	<b>101.363</b>	<b>68.771</b>	<b>101.363</b>	<b>61.694</b>

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

7 ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ ΠΑΓΙΩΝ

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

Η κίνηση του λογαριασμού έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ					
	31.12.2020			31.12.2019		
	Κτήρια	Μεταφ. Μέσα	Σύνολο	Κτήρια	Μεταφ. Μέσα	Σύνολο
<b>Αξία κτήσης</b>						
Υπόλοιπο έναρξης	452.617	96.915	549.532	452.617	52.279	504.896
Προσθήκες χρήσης	0	51.272	51.272	0	44.636	44.636
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b>452.617</b>	<b>148.187</b>	<b>600.804</b>	<b>452.617</b>	<b>96.915</b>	<b>549.532</b>
<b>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</b>						
Υπόλοιπο έναρξης	113.154	21.480	134.634	0	0	0
Αποσβέσεις χρήσης	113.154	29.914	143.068	113.154	21.480	134.634
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b>226.308</b>	<b>51.394</b>	<b>277.703</b>	<b>113.154</b>	<b>21.480</b>	<b>134.634</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία τέλους περιόδου</b>	<b>226.308</b>	<b>96.793</b>	<b>323.102</b>	<b>339.463</b>	<b>75.435</b>	<b>414.897</b>
	ΕΤΑΙΡΕΙΑ					
	31.12.2020			31.12.2019		
	Κτήρια	Μεταφ. Μέσα	Σύνολο	Κτήρια	Μεταφ. Μέσα	Σύνολο
<b>Αξία κτήσης</b>						
Υπόλοιπο έναρξης	452.617	96.915	549.532	452.617	52.279	504.896
Προσθήκες χρήσης	0	51.272	51.272	0	44.636	44.636
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b>452.617</b>	<b>148.187</b>	<b>600.804</b>	<b>452.617</b>	<b>96.915</b>	<b>549.532</b>
<b>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</b>						
Υπόλοιπο έναρξης	113.154	21.480	134.634	0	0	0
Αποσβέσεις χρήσης	113.154	29.914	143.068	113.154	21.480	134.634
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b>226.308</b>	<b>51.394</b>	<b>277.703</b>	<b>113.154</b>	<b>21.480</b>	<b>134.634</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία τέλους περιόδου</b>	<b>226.308</b>	<b>96.793</b>	<b>323.102</b>	<b>339.463</b>	<b>75.435</b>	<b>414.897</b>

8 ΆΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<b>Αξία κτήσης</b>				
Υπόλοιπο έναρξης	80.496	63.167	80.496	63.167
Προσθήκες χρήσης	14.700	17.329	14.700	17.329
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b>95.196</b>	<b>80.496</b>	<b>95.196</b>	<b>80.496</b>
<b>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</b>				
Υπόλοιπο έναρξης	59.627	50.923	59.627	50.923
Αποσβέσεις χρήσης	12.624	8.704	12.624	8.704
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b>72.252</b>	<b>59.627</b>	<b>72.252</b>	<b>59.627</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία τέλους περιόδου</b>	<b>22.944</b>	<b>20.869</b>	<b>22.944</b>	<b>20.869</b>

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αφορούν λογισμικά προγράμματα.

9 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

• Κίνηση λογαριασμού

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	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	14.725.286	27.704.218	0	0
Προσθήκη επενδυτικών ακινήτων από απορρόφηση θυγατρικών εταιρειών (σημείωση 38)	0	0	32.583.000	0
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	61.092.087	48.109.290	61.092.087	48.109.290
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	(2.840.000)	(2.348.000)	(2.840.000)	(2.348.000)
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα και δικαιώματα	1.759.531	149.754	1.759.531	149.754
Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων (αρχική αναγνώριση)	25.067.101	0	25.067.101	0
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων και δικαιωμάτων σε εύλογες αξίες	1.052.995	13.839.737	427.282	8.960.956
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b>301.563.000</b>	<b>200.706.000</b>	<b>286.212.000</b>	<b>168.123.000</b>
Αναταξινόμηση κονδυλίων σε ακίνητα προς πώληση	(4.193.000)	0	(4.193.000)	0
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b>297.370.000</b>	<b>200.706.000</b>	<b>282.019.000</b>	<b>168.123.000</b>

• Αγορές / πωλήσεις 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.

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 πλέον εξόδων απόκτησης € 15.052.

Στις 14.12.2020 η Εταιρεία απέκτησε το υπόλοιπο τμήματος του 2ου ορόφου, κατέχοντας πλέον το σύνολό του, στο διατηρητέο κτίριο που βρίσκεται επί της συμβολής των οδών Φιλελλήνων & Όθωνος στη πλατεία Συντάγματος, στο κέντρο της Αθήνας. Συγκεκριμένα, πρόκειται για την απόκτηση οριζόντιας ιδιοκτησίας επιφάνειας 161,11 τ.μ. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 625.000 πλέον εξόδων απόκτησης € 12.295. Με την ολοκλήρωση της ανωτέρω απόκτησης η Εταιρεία είναι πλέον ιδιοκτήτρια του 2ου, 3ου, 4ου και 5ου ορόφου.

Στις 18.12.2020 η Εταιρεία ανακοίνωσε την πώληση οριζόντιων ιδιοκτησιών, με χρήση γραφείων, συνολικής επιφάνειας 1.673 τ.μ., συμπεριλαμβανομένων υπογείων χώρων, επί της Λ. Κηφισίας 270 στο Χαλάνδρι, που είχαν αποκτηθεί τον Νοέμβριο του 2018. Το συνολικό τίμημα της πώλησης διαμορφώθηκε σε € 3.300.000.

Στις 23.12.2020 η Εταιρεία, κατόπιν της από 23.10.2020 ειδικής αδειάς που έλαβε από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της, απέκτησε κτήριο γραφείων επί της συμβολής των οδών Μιχαλακοπούλου 184 & Ραψάνης στην Αθήνα. Πρόκειται για επταώροφο αυτοτελές κτίριο γραφείων, με υπόγειους βοηθητικούς χώρους και θέσεις στάθμευσης, άριστης προσβασιμότητας και προβολής, συνολικής επιφάνειας 8.936,45 τ.μ. Το ακίνητο είναι μισθωμένο στο σύνολο του. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 17.100.000 πλέον εξόδων απόκτησης € 109.320.

• Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων

Στις 13.03.2020 η Εταιρεία συνήψε σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ύψους € 25.000.000 πλέον εξόδων ακινοποιήσεων € 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 € 1.371.265 λόγω κεφαλαιουχικών εξόδων και κατά € 2.577.634 λόγω της υπεραξίας που προέκυψε κατά την αποτίμηση του ακινήτου σε εύλογη αξία την 31.12.2020. Επομένως έχουμε:

Αρχική αναγνώριση δικαιωμάτων	25.067.101
Πλέον: Κεφαλαιουχικά έξοδα	1.371.265
Πλέον: Υπεραξία αποτίμησης ακινήτου 31.12.2020	2.577.634
<b>Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων τέλους περιόδου</b>	<b>29.016.000</b>

• Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση, μέσω αγοράς, θυγατρικής εταιρείας 06.08.2020

Η αξία του επενδυτικού ακινήτου της θυγατρικής εταιρείας, στις 06.08.2020, είχε ως εξής:

Δωρίδα Κτηματική Α.Ε.	14.725.286
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>14.725.286</b>

• Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση

Ο Όμιλος στην τρέχουσα περίοδο προέβη στην αναταξινόμηση επενδυτικών ακινήτων σε ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση. Πρόκειται για οκτώ (8) πρατήρια καυσίμων, εκ των οποίων τα τέσσερα (4) πουλήθηκαν ήδη εντός του 2021, και η πώληση των υπολοίπων τεσσάρων (4) είναι πολύ πιθανή.

• Ανάλυση επενδύσεων ανά λειτουργικό τομέα

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

Χρήση	ΟΜΙΛΟΣ					Σύνολο
	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	3	
<b>Εύλογη αξία 1.1.2020</b>	<b>93.895.000</b>	<b>55.224.000</b>	<b>40.590.000</b>	<b>3.054.000</b>	<b>7.943.000</b>	<b>200.706.000</b>
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	0	0	0	14.725.286	0	14.725.286
Αγορές Επενδυτικών Ακινήτων	58.507.425	1.480.052	0	1.104.610	0	61.092.087
Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων	25.067.101	0	0	0	0	25.067.101
Πωλήσεις Επενδυτικών Ακινήτων	(2.840.000)	0	0	0	0	(2.840.000)
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	1.650.921	0	52.500	56.110	0	1.759.531
Αποτελέσματα Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	4.273.554	(3.511.052)	(770.500)	1.177.993	(117.000)	1.052.995
<b>Εύλογη αξία 31.12.2020</b>	<b>180.554.000</b>	<b>53.193.000</b>	<b>39.872.000</b>	<b>20.118.000</b>	<b>7.826.000</b>	<b>301.563.000</b>

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

Χρήση	ΕΤΑΙΡΕΙΑ					Σύνολο
	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	3	
<b>Εύλογη αξία 1.1.2020</b>	<b>67.586.000</b>	<b>55.224.000</b>	<b>34.316.000</b>	<b>3.054.000</b>	<b>7.943.000</b>	<b>168.123.000</b>
Αγορές Επενδυτικών Ακινήτων	58.507.425	1.480.052	0	1.104.610	0	61.092.087
Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων	25.067.101	0	0	0	0	25.067.101
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω απορρόφησης θυγατρικών εταιρειών	26.309.000	0	6.274.000	0	0	32.583.000
Πωλήσεις Επενδυτικών Ακινήτων	(2.840.000)	0	0	0	0	(2.840.000)
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	1.650.921	0	52.500	56.110	0	1.759.531
Αποτελέσματα Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	4.273.554	(3.511.052)	(770.500)	552.280	(117.000)	427.282
<b>Εύλογη αξία 31.12.2020</b>	<b>180.554.000</b>	<b>53.193.000</b>	<b>39.872.000</b>	<b>4.767.000</b>	<b>7.826.000</b>	<b>286.212.000</b>

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

• **Επιμέτρηση εύλογης αξίας**

Οι επενδύσεις σε ακίνητα, δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων και ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση (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 31.12.2020 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 € 1.052.995.

Ειδικότερα, από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας, 29 ακίνητα του χαρτοφυλακίου της εμφάνισαν κέρδη συνολικού ύψους € 6.844,3 χιλ., 36 ακίνητα εμφάνισαν ζημίες συνολικού ύψους € 5.791,3 χιλ., ενώ 1 ακίνητο παρέμεινε με αμετάβλητη αξία.

Η αύξηση των εύλογων αξιών των επενδυτικών ακινήτων του χαρτοφυλακίου εντός του 2020, οφείλεται κυρίως στην αποτελεσματική διαχείριση των ακινήτων, καθώς πολλά ακίνητα του χαρτοφυλακίου του Ομίλου είτε αποκτήθηκαν σε χαμηλότερες αξίες από τις εύλογες, είτε αποκτήθηκαν κενά μίσθωσης και σταδιακά μισθώνονται κατά τη μετέπειτα διάρκεια με ευνοϊκούς όρους μίσθωσης.

Σχετικά με τις συνθήκες της κτηματαγοράς αξίζει 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 γραφειακής χρήσης, καθώς και σε ακίνητα τύπου logistics, κατηγορίες ακινήτων στις οποίες επένδυσε ο Όμιλος προσφάτως. Τα ακίνητα αυτά κατά βάση βρίσκονται επί βασικών αξόνων με καλή προβολή και πρόσβαση. Στον αντίποδα βρίσκονται τα ακίνητα λιανικής, τα οποία επλήγησαν από την πανδημία του Covid-19, χάνοντας ένα μέρος του ετήσιου εσόδου τους λόγω των σχετικών κρατικών νομοθετικών παραβάσεων.

Τα κέρδη τα οποία προέκυψαν από την αναπροσαρμογή το επενδυτικού ακινήτου της ενοποιημένης θυγατρικής € 625,7 χιλ. οφείλονται στο γεγονός ότι η εύλογη αξία του ακινήτου της θυγατρικής την 31.12.2020 ήταν υψηλότερη της αξίας κτήσης αυτού την 06.08.2020 (ημερομηνία εξαγοράς).

• **Πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων ανά κατηγορία λειτουργικού τομέα:**

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος αποτίμησης	Βασικές υποθέσεις και δεδομένα αποτίμησης		
			Εκτιμώμενο μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα και αναπροσαρμογή του	Προεξοφλητικό επιτόκιο %	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη %
Γραφεία	180.554.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 1.142.395 1 έτος 0% έως ΔTK+1,00% & στη συνέχεια ΔTK+0,50% έως 2,00%	8% - 10,5%	6% - 9%
Καταστήματα	53.193.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 328.645 1 έτος 0% έως ΔTK+1,00% & στη συνέχεια ΔTK έως ΔTK+1,50%	8% - 10,3%	6% - 8,5%
Μικτής χρήσης	39.872.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 255.447 1 έτος 0% έως ΔTK+1,00% & στη συνέχεια ΔTK έως ΔTK+2,00%	9% - 10,05%	7,25% - 8,25%
Αποθήκες	20.118.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 135.948 ΔTK+1,00%	9,8% - 11,05%	8% - 9,25%
Λοιπά ακίνητα (Πρατήρια καυσίμων)	4.642.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης	€ 27.056 ΔTK+1,00%	8,6% - 12,05%	7% - 10,25%
Λοιπά ακίνητα (Σταθμοί αυτοκινήτων)	3.149.000	20% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 80% συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 21.601 ΔTK+1,00%	10,55%	8,75%
Λοιπά ακίνητα (Οικόπεδα)	35.000	100% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	-	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>301.563.000</b>				

Κατά την 31.12.2020, 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 31.12.2020 η μέθοδος εκτίμησης που χρησιμοποιήθηκε ήταν κατά 80% η μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & κατά 20% η μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης, έναντι 80% της μεθόδου προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% της μεθόδου 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 31η Δεκεμβρίου 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 € 8.024 χιλ. χαμηλότερη ή € 8.402 χιλ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 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 € 8.437 χιλ. χαμηλότερη ή € 9.726 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 31.12.2020 ήταν € 100.000, όπως και την 31.12.2019. Η οριστική απόφαση για τον καθορισμό του οριστικού ποσού αποζημίωσης αναμένεται εντός του 2021. Η Εταιρεία δεν αναμένει να προκύψει περαιτέρω ζημία από την ως άνω απαλλοτρίωση.

Επί ακινήτων του Ομίλου είχαν εγγραφεί έως 31.12.2020 προσημειώσεις υποθηκών συνολικού ύψους € 186.700.000 προς εξασφάλιση δανειακών υποχρεώσεων του, όπως αναλυτικότερα αναφέρεται στη σημείωση 20.

**10 ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ**

Η κίνηση του λογαριασμού έχει ως εξής:

**Υπόλοιπο έναρξης περιόδου**  
Απαλοιφή λόγω απορρόφησης θυγατρικών  
Αγορά νέας συμμετοχής  
**Υπόλοιπο τέλους περιόδου**

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
31.12.2020	31.12.2019
16.309.924	0
(16.309.924)	0
9.505.477	16.309.924
<b>9.505.477</b>	<b>16.309.924</b>

Οι συμμετοχές της Εταιρείας σε θυγατρικές επιχειρήσεις στις 31.12.2020 έχουν ως εξής:

Θυγατρικές	Έδρα	Ποσοστό Συμμετοχής	Μέθοδος Ενοποίησης	Αξία Συμμετοχής	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις
ΔΩΡΙΔΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΕ	Ελλάδα	100,00%	Ολική	9.505.477	2018 - 2019
				<b>9.505.477</b>	

Η Εταιρεία, εντός της χρήσης του 2020 και ειδικότερα την 06 Αυγούστου 2020, πρόβη στην απόκτηση του 100% των μετοχών της Ανώνυμης Εταιρείας "Δωρίδα Κτηματική Α.Ε." στο πλαίσιο της επενδυτικής πολιτικής της για την ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της.

Η Εταιρεία «Δωρίδα Κτηματική Α.Ε.», με το διακριτικό τίτλο «Δωρίδα Α.Ε.», κατά την ημερομηνία της απόκτησης, είχε 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.

Η Διοίκηση της Εταιρείας αξιολόγησε την επένδυση στην ανωτέρω θυγατρική εταιρεία ως απόκτηση περιουσιακού στοιχείου ή ομάδας περιουσιακών στοιχείων που δεν αποτελούν επιχείρηση και δεν emπίπτουν στον ορισμό της επιχειρηματικής συνένωσης. Από τέτοιου είδους συναλλαγές δεν προκύπτει υπεραξία. Σε περιπτώσεις όπως αυτή, ο αποκτών διαπιστώνει και αναγνωρίζει τα επιμέρους αναγνωρίσιμα αποκτηθέντα περιουσιακά στοιχεία και τις αναληφθείσες υποχρεώσεις. Επομένως, η απόκτηση αυτή είναι εκτός πεδίου εφαρμογής του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων».

Το οριστικό τίμημα για την απόκτηση της, ήτοι € 9.505 χιλ., ήταν ίσο με την εύλογη αξία των καθαρών περιουσιακών της στοιχείων κατά την ημερομηνία της απόκτησής τους.

Για την περίοδο από 06 Αυγούστου 2020 έως 31 Δεκεμβρίου 2020, η αποκτηθείσα εταιρεία εισέφερε στον Όμιλο συνολικά καθαρά κέρδη € 914 χιλ., εκ των οποίων ποσό ύψους € 626 χιλ. αφορούν κέρδη από αναπροσαρμογή του ακινήτου κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020.



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 38).

## 11 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

Υπόλοιπο έναρξης περιόδου  
Χορηγηθέν Ομολογιακό Δάνειο  
Υπόλοιπο τέλους περιόδου

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
31.12.2020	31.12.2019
0	0
5.700.000	0
<b>5.700.000</b>	<b>0</b>

Στις 29.09.2020 η Εταιρεία χορήγησε ομολογιακό δάνειο στη θυγατρική της εταιρεία Δωρίδα Κτηματική Α.Ε. συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 5.700.000, με επιτόκιο 2,90%, λήξης 29.09.2022. Το σύνολο του δανείου θα αποπληρωθεί στη λήξη του.

## 12 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

### Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Εγγυήσεις  
Λοιπές απαιτήσεις  
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας  
**ΣΥΝΟΛΑ**

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
165.806	131.349	156.017	127.196
322.327	577.327	322.327	577.327
(322.327)	(577.327)	(322.327)	(577.327)
<b>165.806</b>	<b>131.349</b>	<b>156.017</b>	<b>127.196</b>

### Κίνηση πρόβλεψης μακροπρόθεσμων απαιτήσεων

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

01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
577.327	5.305.018	577.327	5.305.018
0	3.693	0	3.693
(255.000)	(4.731.384)	(255.000)	(4.731.384)
<b>322.327</b>	<b>577.327</b>	<b>322.327</b>	<b>577.327</b>

### Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

Χρεώστες διάφοροι  
Απαίτηση από Ελληνικό Δημόσιο (ΦΠΑ)  
Φόρος Συγκέντρωσης Κεφαλαίου  
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις  
Έξοδα επόμενων χρήσεων  
Προπληρωμένα έξοδα προοριζόμενα για Α.Μ.Κ.  
Έσοδα χρήσης δεδουλευμένα  
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας  
**ΣΥΝΟΛΑ**

31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
332.497	388.381	332.479	204.548
347.890	0	254.543	0
196.699	0	196.699	0
0	0	0	250.000
2.291	2.078	2.291	2.078
0	473.669	0	473.669
128.878	92.537	171.580	92.537
(66.963)	(42.584)	(66.963)	(22.224)
<b>941.291</b>	<b>914.080</b>	<b>890.629</b>	<b>1.000.608</b>

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

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	678.051	52.864	584.686	52.864
<u>Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις</u>				
Έως 1 μήνα	0	86.019	0	0
από 1 μήνα έως 3 μήνες	61.120	127.616	103.823	350.493
από 3 μήνες έως 12 μήνες	202.120	647.581	202.120	597.250
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>941.291</b>	<b>914.080</b>	<b>890.629</b>	<b>1.000.608</b>

Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας, αξιολογώντας τους κινδύνους που σχετίζονται με την είσπραξη των ανωτέρω λοιπών απαιτήσεων (μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων), αποφάσισε τον σχηματισμό πρόβλεψης αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας, επιβαρύνοντας τα αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρείας κατά το ποσό των € 25.678.

Στις 31.12.2020 οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις εμφανίζονται μειωμένες σε σχέση με την 31.12.2019, λόγω είσπραξης ποσού € 255.000 εντός του 2020. Το ποσό αυτό αφορούσε απαίτηση από την Pasal Development A.E.. στα πλαίσια εφαρμογής της υπ' αριθμόν 712/2019 απόφασης του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, με την οποία προβλεπόταν ότι η Pasal Development A.E.. θα κατέβαλε στην Εταιρεία 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 Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος (σημείωση 31).

Ο φόρος συγκέντρωσης κεφαλαίου αφορά απαίτηση από το Ελληνικό Δημόσιο για επιστροφή λόγω μερικής κάλυψης της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου έναντι της αρχικής απόφασης και εισπράχτηκε εντός του 2021.



### 13 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Πελάτες-Μισθωτές ακινήτων	799.439	689.729	799.439	654.425
Επιταγές εισπρακτέες πελατών	468.730	0	0	0
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας	(215.383)	(137.246)	(215.383)	(122.580)
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>1.052.786</b>	<b>552.483</b>	<b>584.056</b>	<b>531.846</b>

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

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
	Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	930.705	396.129	461.975
<u>Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις</u>				
Έως 1 μήνα	38.238	90.940	38.238	84.537
από 1 μήνα έως 3 μήνες	41.643	53.064	41.643	39.672
από 3 μήνες έως 12 μήνες	42.200	12.351	42.200	11.508
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>1.052.786</b>	<b>552.483</b>	<b>584.056</b>	<b>531.846</b>

Οι επιταγές εισπρακτέες είναι πλήρως εξυπηρετούμενες και αφορούν απαιτήσεις για μισθώματα της θυγατρικής Δωρίδα Κτηματική Α.Ε.

Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας, αξιολογώντας τους κινδύνους που σχετίζονται με την είσπραξη των ανωτέρω εμπορικών απαιτήσεων, αποφάσισε τον σχηματισμό πρόβλεψης αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας, επιβαρύνοντας τα αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρείας κατά το ποσό των € 76.839.

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

### 14 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Καταθέσεις όψεως και ταμειακά διαθέσιμα	9.243.834	10.337.031	8.668.566	9.032.576
Δεσμευμένες καταθέσεις όψεως	8.320.713	3.104.355	8.320.713	3.001.271
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>17.564.547</b>	<b>13.441.386</b>	<b>16.989.279</b>	<b>12.033.847</b>

Οι δεσμευμένες καταθέσεις όψεως του Ομίλου και της Εταιρείας αφορούν

- Ποσό ύψους € 4.820.713 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 € 30.000.000 που έχει εκδώσει η Εταιρεία. Σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος Έκδοσης, σκοπός της έκδοσης των Ομολογιών Σειράς Β' των € 3.500.000, είναι η εκπλήρωση γενικών επιχειρηματικών σκοπών, (συμπεριλαμβανομένου του κεφαλαίου κίνησης), και η αποκατάσταση των ελλειμμάτων ταμειακών ροών. Ο Όμιλος τηρεί τις καταθέσεις του σε ευρώ, σε αξιόπιστα συστημικά και μη συστημικά τραπεζικά ιδρύματα εντός της Ελλάδας, καθώς και σε Τράπεζες εντός και εκτός Ευρωζώνης (Ελβετική τράπεζα).

### 15 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
<b>Υπόλοιπο 01.01.2019</b>	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)
<b>Υπόλοιπο 31.12.2019</b>	<b>109.169.707</b>	<b>54.584.854</b>	<b>15.523.547</b>	<b>70.108.400</b>
<b>Υπόλοιπο 01.01.2020</b>	109.169.707	54.584.854	15.523.547	70.108.400
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου 30.06.2020	41.350.798	20.675.399	16.540.319	37.215.718
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με δωρεάν διανομή μετοχών	133.774	66.887	0	66.887
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0	0	(478.303)	(478.303)
<b>Υπόλοιπο 31.12.2020</b>	<b>150.654.279</b>	<b>75.327.140</b>	<b>31.585.562</b>	<b>106.912.702</b>

Στις 30.06.2020 πιστοποιήθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, συνολικού ύψους € 37.215.718, η οποία πραγματοποιήθηκε από τις 15.06.2020 έως τις 29.06.2020. Η ανωτέρω αύξηση καλύφθηκε κατά ποσό € 22.265.718 με καταβολή μετρητών και κατά ποσό € 14.950.000 με συμψηφισμό της ληξιπρόθεσμης απαίτησης που απορρέει από το ΜΟΔ (σημείωση 16). Η διαφορά από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο συνολικού ποσού € 16.540.319 ήχθει 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.

Στις 20.10.2020 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο η υπ' αριθμ. 110624/20.10.2020 απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων με την οποία εγκρίθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, η οποία είχε αποφασισθεί κατά την από 30.07.2020 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, συνολικού ποσού € 66.887 με ισόποση κεφαλαιοποίηση του διανεμητού αποθεματικού υπό τον τίτλο «αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρ.)».

Δυνάμει της εν λόγω αύξησης, εκδόθηκαν 133.774 νέες, κοινές, ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη. Οι νέες μετοχές της Εταιρείας εισήχθησαν για διαπραγμάτευση στο Χ.Α. στις 25.11.2020.

Μετά τις ανωτέρω αυξήσεις, το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται πλέον σε € 75.327.140, διαιρούμενο σε 150.654.279 κοινές, ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας μετοχής € 0,50. Η Εταιρεία δεν έχει εκδώσει προνομιούχες μετοχές.

Το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου έχει πλήρως καταβληθεί.

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

#### 16 ΜΕΤΑΤΡΕΨΙΜΟ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟ ΔΑΝΕΙΟ (ΜΟΔ)

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Υπόλοιπο 01.01.2020	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
Ανάληψη	11.950.000	0	11.950.000	0
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	(14.950.000)	0	(14.950.000)	0
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>0</b>	<b>3.000.000</b>	<b>0</b>	<b>3.000.000</b>

Στα πλαίσια των από 20.11.2019 Προγράμματος και Σύμβασης Κάλυψης Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου (ΜΟΔ) ποσού αρχικής έως € 41.084.115, περιοριζόμενου με την από 30.04.2020 τροποποίηση του σε € 31.950.000, εκδόθηκαν από την Εταιρεία και καλύφθηκαν από τους Ομολογιούχους ομολογίες ποσού € 14.950.000, το οποίο ήδη αποπληρώθηκε με συμψηφισμό της απαίτησης του Ομολογιούχου δια της ισόποσης συμμετοχής του στην από 29.06.2020 αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, καλύπτοντας μέρος αυτής (σημείωση 15). Συνεπεία των ανωτέρω, υφίστανται σήμερα υπολειπόμενες ομολογίες, ποσού € 17.000.000 οι οποίες, εφόσον εκδοθούν έως την 30.06.2021 (Περίοδος Διαθεσιμότητας), θα μετατραπούν σε μετοχές κατά τη λήξη του ΜΟΔ σύμφωνα με τους όρους του.

#### 17 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

Τα αποθεματικά αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ					
	Τακτικό αποθεματικό	Ειδικό αποθεματικό άρθρ. 4 παρ. 4α κ.ν. 2190/1920	Λοιπά Αποθεματικά	Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρ.)	Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (μακροπρ.)	Σύνολο αποθεματικών
Υπόλοιπο Έναρξης την 1η Ιανουαρίου 2019	2.956.714	34.579.591	(8.557)	87.555	233.084	37.848.386
Τακτικό Αποθεματικό χρήσης 2019	3.453	0	0	0	0	3.453
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	(26.401)	0	0	(26.401)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	0	0	0	59.909	233.084	292.993
<b>Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>2.960.166</b>	<b>34.579.591</b>	<b>(34.958)</b>	<b>147.464</b>	<b>466.167</b>	<b>38.118.431</b>
Υπόλοιπο Έναρξης την 1η Ιανουαρίου 2020	2.960.166	34.579.591	(34.958)	147.464	466.167	38.118.431
Τακτικό αποθεματικό χρήσης 2020	83.119	0	0	0	0	83.119
Κεφαλαιοποίηση Αποθεματικού	0	0	0	(66.887)	0	(66.887)
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	(30.128)	0	0	(30.128)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	0	0	0	61.282	233.084	294.366
<b>Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>3.043.286</b>	<b>34.579.591</b>	<b>(65.086)</b>	<b>141.859</b>	<b>699.251</b>	<b>38.398.901</b>

  

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ					
	Τακτικό αποθεματικό	Ειδικό αποθεματικό άρθρ. 4 παρ. 4α κ.ν. 2190/1920	Λοιπά Αποθεματικά	Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρ.)	Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (μακροπρ.)	Σύνολο αποθεματικών
Υπόλοιπο Έναρξης την 1η Ιανουαρίου 2019	2.956.714	34.579.591	(8.557)	87.555	233.084	37.848.386
Τακτικό αποθεματικό χρήσης 2019	3.453	0	0	0	0	3.453
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	(26.401)	0	0	(26.401)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	0	0	0	59.909	233.084	292.993
<b>Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>2.960.166</b>	<b>34.579.591</b>	<b>(34.958)</b>	<b>147.464</b>	<b>466.167</b>	<b>38.118.431</b>
Υπόλοιπο Έναρξης την 1η Ιανουαρίου 2020	2.960.166	34.579.591	(34.958)	147.464	466.167	38.118.431
Τακτικό αποθεματικό χρήσης 2020	67.981	0	0	0	0	67.981
Κεφαλαιοποίηση Αποθεματικού	0	0	0	(66.887)	0	(66.887)
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	(30.128)	0	0	(30.128)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	0	0	0	61.282	233.084	294.366
<b>Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2020</b>	<b>3.028.148</b>	<b>34.579.591</b>	<b>(65.086)</b>	<b>141.859</b>	<b>699.251</b>	<b>38.383.763</b>

Η κεφαλαιοποίηση μέρους του αποθεματικού προγραμμάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρ.), ήτοι ποσού € 66.887, πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με την από 30.07.2020 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, για αύξηση του Μετοχικού της Κεφαλαίου κατά € 66.887 και συγκεκριμένα την ισόποση κεφαλαιοποίηση του διανεμητού αποθεματικού υπό τον τίτλο «αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρ.)». Δυνάμει της εν λόγω αύξησης, εκδόθηκαν 133.774 νέες, κοινές, ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη, οι οποίες διατέθηκαν δωρεάν στον διευθύνοντα σύμβουλο της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 114 του Ν. 4548/2018.

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

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

#### Προγράμματα παροχής κινήτρων

Το βραχυπρόθεσμο αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων αφορά τη θέσπιση βραχυπρόθεσμου προγράμματος παροχής κινήτρων προς Διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας για την επίτευξη στόχων απόδοσης, το οποίο συνίσταται στην καταβολή επιπλέον ετήσιας αμοιβής, μέρος της οποίας (40%) αποδίδεται στον δικαιούχο σε χρήμα ενώ το υπόλοιπο (60%) σε είδος, ήτοι σε μετοχές εκδόσεως της Εταιρείας. Το πρόγραμμα αυτό το οποίο θεσπίστηκε για πρώτη φορά με την από 26.05.2017 απόφαση του Δ.Σ. και αφορούσε τη χρήση του 2018, απαιτεί την κατ'έτος έγκρισή του από το Δ.Σ. της Εταιρείας. Για την παροχή κινήτρων στο 2020 το πρόγραμμα εγκρίθηκε με την από 24.02.2021 απόφαση του Δ.Σ.. Οι όροι λειτουργίας του ως άνω προγράμματος παροχής κινήτρων και ο τρόπος απόδοσης των παροχών στον δικαιούχο είναι σύμφωνα με τους όρους που θέτουν οι διατάξεις του άρθρου 13 του Ν. 4209/2013.

Στις 31.12.2020 οι δικαιούχοι είχαν θεμελιώσει δικαιώματα εξάσκησης για 73.291 μετοχές.

Τα μακροπρόθεσμο αποθεματικά προγραμμάτων παροχής κινήτρων αφορά τη θέσπιση μακροπρόθεσμου προγράμματος παροχής κινήτρων με ίδιες μετοχές της Εταιρείας προς στελέχη της. Το πρόγραμμα είναι σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, του Ν. 2778/1999, του Ν. 4209/2013, και τις Κατευθυντήριες Γραμμές της Ευρωπαϊκής Αρχής Κινητών Αξιών και Αγορών σχετικά με τις ορθές μισθολογικές πολιτικές βάσει της οδηγίας σχετικά με τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων (ESMA/2013/232). Οι βασικοί στόχοι του προγράμματος είναι η εναρμόνιση των συμφερόντων των Δικαιούχων της Εταιρείας με τα συμφέροντα των Μετόχων και η παροχή επιπλέον κινήτρων προς το σκοπό επίτευξης των μακροπρόθεσμων στρατηγικών, οικονομικών και λειτουργικών στόχων της Εταιρείας. Προς το σκοπό εφαρμογής του προγράμματος η Εταιρεία θα χρησιμοποιεί ίδιες μετοχές τις οποίες θα αποκτήσει σύμφωνα με την εφαρμοστέα νομοθεσία. Ο ανώτατος αριθμός μετοχών που πρόκειται να διατεθούν στους Δικαιούχους δε θα υπερβαίνει ποσοστό 2,5% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Στην εξαιρετική περίπτωση που η Εταιρεία δε δύναται να αποκτήσει ικανό αριθμό ιδίων μετοχών για την εξυπηρέτηση του προγράμματος, προβλέπεται εναλλακτικά η αποπληρωμή των υποχρεώσεων που προκύπτουν από αυτό να γίνεται μερικά ή ολικά σε μετρητά.

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

Η Εταιρεία έχει αναπτύξει ένα μοντέλο αποτίμησης της συνολικής αξίας του εν λόγω προγράμματος βασισμένο στις υφιστάμενες μισθώσεις και τα διαθέσιμα κεφάλαια προς νέες επενδύσεις. Στο εν λόγω μοντέλο η Εταιρεία προέβη σε ανάλυση ευαισθησίας αποτελεσμάτων και η συνολική αξία του προγράμματος προσδιορίστηκε σε € 1.165,4 χιλ.. Το ποσό του εξόδου που έχει λογιστικοποιηθεί για τη χρήση του 2020 ανέρχεται σε € 233,1 χιλ. το οποίο έχει αναγνωριστεί ως αποθεματικό στην Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων.

Στις 31.12.2020 οι δικαιούχοι δεν είχαν θεμελιώσει δικαιώματα εξάσκησης.

#### 18 ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΙΣ ΝΕΟ

Τα αποτελέσματα εις νέο αναλύονται πλήρως στην κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων.

#### 19 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΕΣ ΜΕΤΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΙΟΔΟΤΗΣΗ

Οι αναλογιστικοί υπολογισμοί διενεργήθηκαν με βάση τα ποσά της αποζημίωσης συνταξιοδότησης που προβλέπονται από τον Ν. 2112/1920, όπως τροποποιήθηκε από τον Ν. 4093/2012 και τα δεδομένα σχετικά με τους ενεργούς εργαζόμενους τον Δεκέμβριο του 2020.

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2020	2019	2020	2019
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	119.831	75.895	119.831	75.895
Αναλογιστικά ζημιές / (κέρδη) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	30.128	26.401	30.128	26.401
Μεταβολή στη χρήση	24.504	17.535	24.504	17.535
<b>Υπόλοιπο λήξης περιόδου</b>	<b>174.463</b>	<b>119.831</b>	<b>174.463</b>	<b>119.831</b>

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Παρούσα αξία υποχρεώσεων	174.463	119.831	174.463	119.831
Υποχρέωση στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης	174.463	119.831	174.463	119.831

Η κίνηση της παρούσας αξίας της υποχρέωσης για τις χρήσεις 2020 και 2019 αναλύεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	119.831	75.895	119.831	75.895
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	23.090	15.972	23.090	15.972
Δαπάνη τόκου	1.414	1.563	1.414	1.563
Αναλογιστικά ζημίες / (κέρδη) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	30.128	26.401	30.128	26.401
Αναγνωρισμένο κόστος προϋπηρεσίας	0	0	0	0
<b>Υπόλοιπο λήξης περιόδου</b>	<b>174.463</b>	<b>119.831</b>	<b>174.463</b>	<b>119.831</b>

- Τα ποσά που επιβάρυναν τα αποτελέσματα των χρήσεων 2020 και 2019 έχουν ως εξής:

Λογαριασμός Αποτελεσμάτων	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	23.090	15.972	23.090	15.972
Δαπάνη τόκου	1.414	1.563	1.414	1.563
Αναγνωρισμένο κόστος προϋπηρεσίας	0	0	0	0
<b>Σύνολο</b>	<b>24.504</b>	<b>17.535</b>	<b>24.504</b>	<b>17.535</b>
Παροχές που καταβλήθηκαν από τον εργοδότη	0	0	0	0
<b>Σύνολο που περιλαμβάνεται στις δαπάνες προσωπικού (σημείωση 29)</b>	<b>24.504</b>	<b>17.535</b>	<b>24.504</b>	<b>17.535</b>

- Τα ποσά που αναγνωρίζονται άμεσα στην Καθαρή Θέση έχουν ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
Αναλογιστικά ζημίες / (κέρδη) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	30.128	26.401	30.128	26.401
<b>Σύνολο μεταβολής στην Καθαρή Θέση (σημείωση 17)</b>	<b>30.128</b>	<b>26.401</b>	<b>30.128</b>	<b>26.401</b>

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

- Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν έχουν ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,59%	1,18%	0,59%	1,18%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	1,45%	1,50%	1,45%	1,50%
Μέση εναπομένουσα εργάσιμη ζωή (έτη)	20,18	23,11	20,18	23,11

#### Ανάλυση ευαισθησίας αποτελεσμάτων

Προεξοφλητικό επιτόκιο  
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών

Επίπτωση στην Υποχρέωση της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης	Μεταβολή		
	Μεταβολή	Αύξηση	Μείωση
	0,50	Μείωση 9,5%	Αύξηση 10,6%
	0,50	Αύξηση 10,5%	Μείωση 9,4%

## 20 ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>				
Ομολογιακά δάνεια	117.237.324	73.861.364	117.237.324	61.401.350
Τραπεζικά δάνεια	17.918.750	18.518.750	17.918.750	18.518.750
<b>Συνολική Τραπεζική υποχρέωση</b>	<b>135.156.074</b>	<b>92.380.114</b>	<b>135.156.074</b>	<b>79.920.100</b>
Μείον: Προπληρωμένα έξοδα δανείων	(582.547)	(553.850)	(582.547)	(553.850)
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>134.573.527</b>	<b>91.826.264</b>	<b>134.573.527</b>	<b>79.366.250</b>

#### Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Ομολογιακά δάνεια  
Τραπεζικά δάνεια  
**Συνολική Τραπεζική υποχρέωση**  
Μείον: Προπληρωμένα έξοδα δανείων  
**ΣΥΝΟΛΑ**

Ομολογιακά δάνεια	3.267.950	1.932.000	3.267.950	1.932.000
Τραπεζικά δάνεια	600.000	600.000	600.000	600.000
<b>Συνολική Τραπεζική υποχρέωση</b>	<b>3.867.950</b>	<b>2.532.000</b>	<b>3.867.950</b>	<b>2.532.000</b>
Μείον: Προπληρωμένα έξοδα δανείων	(229.379)	(180.650)	(229.379)	(180.650)
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>3.638.571</b>	<b>2.351.350</b>	<b>3.638.571</b>	<b>2.351.350</b>

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

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

Στις 11.09.2018, η Εταιρεία συνήψε ομολογιακό δάνειο με την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. και την Πειραιώς Leasing Α.Ε. 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 Α.Ε. 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 Τράπεζα Eurobank Α.Ε. συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 28.000.000, με επιτόκιο 3m euribor πλέον περιθωρίου. Έως 31.12.2020 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 Τράπεζα Eurobank Α.Ε. 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 Τράπεζα Eurobank Α.Ε. συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 21.000.000, με επιτόκιο 3m euribor πλέον περιθωρίου, , το οποίο έχει αντληθεί στο σύνολό του. Για την εξασφάλιση του δανείου αυτού έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης επί 9 ακινήτων συνολικού ύψους € 27.300.000.

Στις 11.11.2020 η Εταιρεία, κατόπιν της από 05.11.2020 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, σύνηψε Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου εμπραγμάτως εξασφαλισμένου μετά συμβάσεων καλύψεως, πρωτογενούς διαθέσεως και μεταβιβάσεων ομολογιών συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 84.300.000, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και του Ν. 3156/2003. Διαχειριστής πληρωμών ορίστηκε η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. και εκπρόσωπος των Ομολογιούχων η Aegean Baltic Bank Ανώνυμη Τραπεζική Εταιρεία. Η κάλυψη του ομολογιακού δανείου θα πραγματοποιηθεί στο σύνολό του από την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. Μέρος του δανείου, ήτοι ποσό έως και € 64.300.000 θα χρησιμοποιηθεί για την αναχρηματοδότηση υφιστάμενου τραπεζικού δανεισμού ενώ το υπόλοιπο θα χρηματοδοτήσει την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας. Έως 31.12.2020 η Εταιρεία δεν είχε αντλήσει κεφάλαια.

Την 31.12.2020 πληρούνταν όλοι οι χρηματοοικονομικοί όροι των ανωτέρω δανείων που μεταξύ άλλων περιλαμβάνουν:

- 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.
- 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.
- 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 λήξη των μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Έως 1 έτος	3.638.572	2.351.350	3.638.572	2.351.350
Από 2 έως 5 έτη	108.183.526	91.826.264	108.183.526	79.366.250
άνω των 5	26.390.000	0	26.390.000	0
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>138.212.099</b>	<b>94.177.614</b>	<b>138.212.099</b>	<b>81.717.600</b>

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες έχει ως εξής:

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<b>Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες έναρξης περιόδου</b>	<b>94.177.614</b>	<b>32.715.384</b>	<b>81.717.600</b>	<b>32.715.384</b>
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
Υποχρεώσεις απορροφώμενων θυγατρικών εταιρειών της 06.08.2020	5.944.113	0	0	0
Ταμειακές εισροές (Δάνεια)	63.460.014	66.860.014	63.460.014	54.400.000
Ταμειακές εκροές (Δάνεια)	(25.292.217)	(17.623.749)	(19.348.104)	(5.163.735)
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	(77.425)	(234.050)	(77.425)	(234.050)
<b>Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες τέλους περιόδου</b>	<b>138.212.099</b>	<b>94.177.614</b>	<b>138.212.099</b>	<b>81.717.600</b>

## 21 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 αναγνωρίζονται στην έναρξη των σχετικών συμβάσεων.



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

	ΟΜΙΛΟΣ					
	31.12.2020			31.12.2019		
	Μισθωμένα Κτήρια	Μισθωμένα Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο	Μισθωμένα Κτήρια	Μισθωμένα Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων</b>						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	238.987	50.590	289.576	348.833	37.648	386.480
Προσθήκες περιόδου	0	51.272	51.272	0	38.925	38.925
(-) Μεταφορά σε βραχυπρ. υποχρεώσεις	(116.182)	(42.375)	(158.557)	(109.846)	(25.983)	(135.829)
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b>122.804</b>	<b>59.488</b>	<b>182.292</b>	<b>238.987</b>	<b>50.590</b>	<b>289.576</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων</b>						
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	116.182	42.375	158.557	109.846	25.983	135.829
Τόκοι περιόδου	11.954	3.024	14.978	16.216	2.744	18.959
(-) Πληρωμές περιόδου (καταβαλλόμενα μισθώματα)	(121.800)	(33.825)	(155.625)	(120.000)	(23.086)	(143.086)
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b>116.182</b>	<b>37.557</b>	<b>153.739</b>	<b>109.846</b>	<b>25.983</b>	<b>135.829</b>

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ					
	31.12.2020			31.12.2019		
	Μισθωμένα Κτήρια	Μισθωμένα Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο	Μισθωμένα Κτήρια	Μισθωμένα Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων</b>						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	238.987	50.590	289.576	348.833	37.648	386.480
Προσθήκες περιόδου	0	51.272	51.272	0	38.925	38.925
(-) Μεταφορά σε βραχυπρ. υποχρεώσεις	(116.182)	(42.375)	(158.557)	(109.846)	(25.983)	(135.829)
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b>122.804</b>	<b>59.488</b>	<b>182.292</b>	<b>238.987</b>	<b>50.590</b>	<b>289.576</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων</b>						
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	116.182	42.375	158.557	109.846	25.983	135.829
Τόκοι περιόδου	11.954	3.024	14.978	16.216	2.744	18.959
(-) Πληρωμές περιόδου (καταβαλλόμενα μισθώματα)	(121.800)	(33.825)	(155.625)	(120.000)	(23.086)	(143.086)
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b>116.182</b>	<b>37.557</b>	<b>153.739</b>	<b>109.846</b>	<b>25.983</b>	<b>135.829</b>

## 22 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 9). 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 ενσώματων παγίων έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων</b>				
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	0	0	0	0
Προσθήκες περιόδου (μείον δοθείσα προκαταβολή 2019 € 2,5 εκατ.)	22.567.100	0	22.567.100	0
(-) Μεταφορά σε βραχυπρ. υποχρεώσεις	(5.358.601)	0	(5.358.601)	0
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b>17.208.500</b>	<b>0</b>	<b>17.208.500</b>	<b>0</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων</b>				
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	0	0	0	0
Μεταφορά από μακροπρ. υποχρεώσεις	5.358.601	0	5.358.601	0
Τόκοι περιόδου	417.742	0	417.742	0
(-) Πληρωμές περιόδου (καταβαλλόμενα μισθώματα)	(5.067.101)	0	(5.067.101)	0
(-) Πληρωμές περιόδου (καταβαλλόμενοι τόκοι)	(417.742)	0	(417.742)	0
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b>291.500</b>	<b>0</b>	<b>291.500</b>	<b>0</b>

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Έως 1 έτος	812.514	0	812.514	0
Από 2 έως 5 έτη	3.250.055	0	3.250.055	0
Άνω των 5	19.880.332	0	19.880.332	0
	<b>23.942.900</b>	<b>0</b>	<b>23.942.900</b>	<b>0</b>



### 23 ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων	3.349.334	1.084.059	3.254.334	998.147
Ληφθείσα άυλη εμπορική αξία	63.889	75.000	63.889	75.000
Υποχρέωση βραχυχρόνιου προγράμματος παροχής κινήτρων σε Διευθυντικά στελέχη	25.772	25.632	25.772	25.632
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>3.438.994</b>	<b>1.184.691</b>	<b>3.343.994</b>	<b>1.098.779</b>

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

### 24 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Πιστωτές διάφοροι	623.511	235.765	665.468	166.425
Πιστωτικά υπόλοιπα μισθωτών	307.197	47.623	71.597	47.623
Χαρτόσημο μισθωμάτων & λοιποί φόροι	485.169	533.320	485.169	482.159
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	206.442	0	206.442	0
Έσοδα επόμενης περιόδου	223.667	11.111	223.667	11.111
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	105.133	250.259	105.133	51.675
Τόκοι δανείων δουλευμένοι	732.920	568.040	732.920	561.291
Μερίσματα πληρωτέα	0	9.595	0	9.595
Υποχρέωση βραχυχρόνιου προγράμματος παροχής κινήτρων σε Διευθυντικά στελέχη	42.400	34.560	42.400	34.560
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>2.726.438</b>	<b>1.690.273</b>	<b>2.532.795</b>	<b>1.364.438</b>

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

Ορισμένα ποσά της προηγούμενης περιόδου αναλύθηκαν έτι περαιτέρω, έτσι ώστε να είναι συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα της τρέχουσας περιόδου. Αναλυτικότερα η γραμμή «πιστωτές διάφοροι» αναλύθηκε σε «πιστωτές διάφορους» και «πιστωτικά υπόλοιπα μισθωτών» και η γραμμή «έξοδα χρήσεως δουλευμένα» αναλύθηκε σε «έξοδα χρήσεως δουλευμένα» και «έσοδα επόμενης περιόδου».

### 25 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.

Με το νέο άρθρο 53 του Ν. 4646/2019, το οποίο ίσχυε από το 2ο εξάμηνο του 2020, καταργήθηκε ο κατώτατος συντελεστής φόρου 0,375% επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Αυτός είναι και ο λόγος του μειωμένου φόρου σε σχέση με το 2019.

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 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Φόρος α' εξαμήνου	131.544	515.893	131.544	480.773
Φόρος β' εξαμήνου	160.851	97.010	154.495	80.782
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>292.395</b>	<b>612.903</b>	<b>286.039</b>	<b>561.556</b>

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

### Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης

Για τις χρήσεις 2011 έως 2015, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρείες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης που οι ετήσιες χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονταν υποχρεωτικά, υποχρεούνταν να λαμβάνουν «Ετήσιο Πιστοποιητικό» που προβλεπόταν στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013, το οποίο εκδιδόταν μετά από φορολογικό έλεγχο που διενεργούνταν από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ήλεγχε τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Κατόπιν ολοκλήρωσης του φορολογικού ελέγχου, ο Νόμιμος Ελεγκτής ή το ελεγκτικό γραφείο εξέδιδε στην Εταιρεία «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» και στην συνέχεια την υπέβαλε ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών.

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

### Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

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

Για τις χρήσεις 2011 έως 2017, η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από την PricewaterhouseCoopers A.E. και για τις χρήσεις 2018 και 2019 από την ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές - Λογιστές Α.Ε. και έχει λάβει «Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης» χωρίς επιφύλαξη σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις (άρθρο 82 παρ. 5 Ν. 2238/1994 για τις χρήσεις 2011-2013 και άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013 για τις χρήσεις 2014-2019).

Για τη χρήση 2020 ο φορολογικός έλεγχος ήδη διενεργείται από την ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές - Λογιστές Α.Ε. σύμφωνα με το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013. Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Οι θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές από τη χρήση 2018 έως σήμερα και ούτε έχουν λάβει Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης από τους τακτικούς ορκωτούς ελεγκτές.

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

## 26 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Γραφεία	7.237.060	4.200.530	6.747.342	3.222.683
Καταστήματα	2.478.388	2.609.390	2.478.388	2.609.390
Μικτής χρήσης	2.271.823	2.186.802	2.185.583	2.035.678
Αποθήκες	610.856	55.510	224.114	55.510
Λοιπά ακίνητα	479.814	567.887	479.814	567.887
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>13.077.940</b>	<b>9.620.119</b>	<b>12.115.240</b>	<b>8.491.148</b>

Το ανωτέρω ποσό των εσόδων του Ομίλου έχει μειωθεί κατά € 1.146 χιλ., λόγω των μέτρων που έλαβε η ελληνική κυβέρνηση για την αντιμετώπιση των συνεπειών του κορωνοϊού στη χώρα μας.

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Μέχρι 1 έτος	16.540.566	12.038.319	15.395.816	10.341.204
Από 2 μέχρι και 5 έτη	43.443.676	31.253.501	38.749.051	25.600.863
Περισσότερο από 5 έτη	30.223.943	18.427.241	27.092.654	17.039.793
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>90.208.185</b>	<b>61.719.061</b>	<b>81.237.520</b>	<b>52.981.860</b>

## 27 ΕΣΟΔΑ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Έσοδα κοινοχρήστων	676.989	699.189	676.989	420.022
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>676.989</b>	<b>699.189</b>	<b>676.989</b>	<b>420.022</b>

## 28 ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα έξοδα ακινήτων αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Μειωτικές ακινήτων	74.620	76.740	74.620	76.740
Αμοιβές εκτιμητών	120.900	91.325	120.500	88.125
Ασφάλιστρα	128.568	85.774	106.179	74.359
Υπηρεσίες φύλαξης	72.305	0	72.305	0
Συντηρήσεις επενδυτικών ακινήτων	846.378	729.435	815.340	480.995
Κοινόχρηστες δαπάνες	811.110	567.572	811.110	450.260
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	1.324.296	1.073.558	1.324.296	867.116
Φόροι - τέλη	154.772	247.797	154.772	247.797
Λοιπά έξοδα	48.288	29.497	48.288	29.497
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>3.581.237</b>	<b>2.901.698</b>	<b>3.527.410</b>	<b>2.314.888</b>

Η αύξηση των εξόδων ακινήτων (όπως ΕΝ.Φ.Ι.Α., συντηρήσεις επενδυτικών ακινήτων), έναντι της προηγούμενης περιόδου, οφείλεται κυρίως στην αύξηση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων.

Ορισμένα ποσά της προηγούμενης περιόδου αναλύθηκαν έτι περαιτέρω, έτσι ώστε να είναι συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα της τρέχουσας περιόδου. Αναλυτικότερα η γραμμή «συντηρήσεις – κοινόχρηστα» αναλύθηκε σε «συντηρήσεις επενδυτικών ακινήτων» και «κοινόχρηστες δαπάνες».

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Μισθωμένα ακίνητα	2.959.452	2.695.494	2.905.625	2.176.570
Μη μισθωμένα ακίνητα	621.785	206.204	621.785	138.318
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>3.581.237</b>	<b>2.901.698</b>	<b>3.527.410</b>	<b>2.314.888</b>

## 29 ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Οι δαπάνες προσωπικού αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Τακτικές αποδοχές	1.174.235	1.021.780	1.174.235	1.021.780
Εργοδοτικές εισφορές	226.391	207.936	226.391	207.936
Λοιπές παροχές προσωπικού	64.935	51.042	64.935	51.042
Έκτακτες αμοιβές προσωπικού	124.243	17.300	124.243	17.300
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού (σημείωση 19)	24.504	17.535	24.504	17.535
Βραχυπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων σε Διευθυντικά στελέχη	102.137	99.849	102.137	99.849
Μακροπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων σε Διευθυντικά στελέχη	233.084	233.084	233.084	233.084
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>1.949.528</b>	<b>1.648.526</b>	<b>1.949.528</b>	<b>1.648.526</b>

Ο αριθμός του προσωπικού του Ομίλου την 31.12.2020 ήταν 17 άτομα, ενώ την 31.12.2019 ήταν 16 άτομα.

Το ανωτέρω ποσό εξόδου € 102,1 χιλ. του βραχυχρόνιου προγράμματος παροχής κινήτρων έχει αναγνωριστεί ως υποχρέωση σε χρήμα για ποσό € 40,8 χιλ. στις υποχρεώσεις της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης (σημειώσεις 23, 24) και ως υποχρέωση σε μετοχές για ποσό € 61,3 χιλ. στα αποθεματικά της Κατάστασης Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (σημείωση 17).

Το ανωτέρω ποσό εξόδου € 233,1 χιλ. του μακροχρόνιου προγράμματος παροχής κινήτρων έχει αναγνωριστεί ως ισόποση υποχρέωση σε μετοχές στα αποθεματικά της Κατάστασης Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (σημείωση 17).

Οι έκτακτες αμοιβές προσωπικού κατά το 2020, περιλαμβάνουν και την πρόβλεψη για έκτακτες αμοιβές προσωπικού της χρήσης του 2020, που καταβλήθηκαν εντός του α' τριμήνου του 2021.

Ορισμένα ποσά της προηγούμενης περιόδου αναλύθηκαν έτι περαιτέρω, έτσι ώστε να είναι συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα της τρέχουσας περιόδου. Αναλυτικότερα η γραμμή «τακτικές αποδοχές» αναλύθηκε σε «τακτικές αποδοχές» και «έκτακτες αμοιβές προσωπικού».

## 30 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Αμοιβές τρίτων	500.053	865.702	485.053	828.729
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	132.000	116.000	132.000	116.000
Φόροι - τέλη	234.181	808.272	222.295	294.996
Συνδρομές	38.694	17.286	37.404	17.286
Δωρεές	75.000	202	75.000	202
Διάφορα έξοδα	362.871	323.395	324.371	297.625
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>1.342.800</b>	<b>2.130.857</b>	<b>1.276.123</b>	<b>1.554.837</b>

Ορισμένα ποσά της προηγούμενης περιόδου αναλύθηκαν έτι περαιτέρω, έτσι ώστε να είναι συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα της τρέχουσας περιόδου. Αναλυτικότερα η γραμμή «διάφορα έξοδα» αναλύθηκε σε «διάφορα έξοδα», «συνδρομές» και «δωρεές».

## 31 ΆΛΛΑ ΕΣΟΔΑ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Άλλα έσοδα	490.694	47.313	442.607	35.818
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>490.694</b>	<b>47.313</b>	<b>442.607</b>	<b>35.818</b>

Τα άλλα έσοδα αφορούν κυρίως μεταφορά σχηματισμένης πρόβλεψης πιστωτικής ζημίας, λόγω είσπραξης της απαίτησης από την Pasal Development S.A. την οποία αφορούσε (σημείωση 12) 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..

## 32 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Τόκοι από καταθέσεις όψεως	66.424	29.219	66.292	29.126
Τόκοι χορηγηθέντος ενδοομικού δανείου	0	0	42.703	0
Τόκοι αποπληρωμής μακροπρόθεσμων απαιτήσεων	0	3.693	0	3.693
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>66.424</b>	<b>32.911</b>	<b>108.995</b>	<b>32.818</b>

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Τόκοι δανείων	4.492.754	2.916.898	4.327.404	2.609.913
Χρηματοοικονομικά έξοδα	345.999	294.869	345.649	291.330
Τόκοι μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων ΔΠΧΑ 16 (σημείωση 22)	417.742	0	417.742	0
Τόκοι μισθώσεων ενσώματων παγίων ΔΠΧΑ (σημείωση 21)	14.978	18.959	14.978	18.959
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>5.271.472</b>	<b>3.230.727</b>	<b>5.105.772</b>	<b>2.920.202</b>

### 33 ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Κέρδη μετά από φόρους	3.088.269	13.767.981	1.786.898	9.030.015
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	130.097.383	92.160.299	130.097.383	92.160.299
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (ποσά σε €)	0,024	0,149	0,014	0,098

### 34 ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Το Διοικητικό Συμβούλιο εισηγείται προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας τη διανομή κερδών της χρήσης του 2020 με τη μορφή μερίσματος € 0,01 ανά μετοχή, ήτοι συνολικού ποσού € 1.506.542,28.

### 35 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

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

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

	ΟΜΙΛΟΣ				
	31.12.2020		1.1.2020-31.12.2020		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	7.059.722	45.751.049	3.484.728	1.947.821	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	5.999	18.623.323	0	827.231	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Α.Ε.	0	22.665	0	814	18.565.000
WRED LLC	0	0	0	181.626	0
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	432.000	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	68.172	0	335.220	0
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>7.065.721</b>	<b>64.465.209</b>	<b>3.484.728</b>	<b>3.724.712</b>	<b>18.565.000</b>

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

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ				
	31.12.2020		1.1.2020-31.12.2020		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	7.059.722	45.751.049	3.104.728	1.947.821	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	5.999	18.623.323	0	827.231	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Α.Ε.	0	22.665	0	814	18.565.000
ΔΩΡΙΔΑ Α.Ε.	5.700.000	42.454	43.009	0	0
WRED LLC	0	0	0	181.626	0
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	432.000	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	68.172	0	335.220	0
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>12.765.721</b>	<b>64.507.662</b>	<b>3.147.737</b>	<b>3.724.712</b>	<b>18.565.000</b>

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

- ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.: Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις, οι υποχρεώσεις αφορούν δάνεια για την αγορά ακινήτων, τα έσοδα αφορούν μισθώματα επενδυτικών ακινήτων και τόκους καταθέσεων ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους και έξοδα δανείων και παροχή διάφορων υπηρεσιών.
- ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.: Ποσό € 68 χιλ. αφορά δαπάνες με την Τράπεζα Πειραιώς στα πλαίσια της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου.
- ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.: Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις, οι υποχρεώσεις αφορούν δάνεια, τα έσοδα αφορούν τόκους καταθέσεων ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους και έξοδα δανείων.
- ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Α.Ε.: Οι υποχρεώσεις αφορούν δάνεια για την αγορά ακινήτων, τα έξοδα αφορούν τόκους και έξοδα δανείων και οι αγορές αφορούν αγορές επενδυτικών ακινήτων.
- ΔΩΡΙΔΑ Α.Ε.: Οι απαιτήσεις αφορούν χορηγηθέν ομολογιακό δάνειο, οι υποχρεώσεις αφορούν ΕΝΦΙΑ του ακινήτου της θυγατρικής, τα έσοδα αφορούν μισθώματα από υπεκμίσθωση των γραφειακών της χώρων και τόκους χορηγηθέντος δανείου.
- WRED LLC: Τα έσοδα αφορούν τόκους του μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου.

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 € 300 χιλ. και € 335 χιλ. αντίστοιχα (2019: € 280 χιλ. και € 333 χιλ.).

### 36 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

- Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά του Ομίλου την 31.12.2020 που θα επηρέαζαν την χρηματοοικονομική του κατάσταση.

### 37 ΑΜΟΙΒΕΣ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ

Οι αμοιβές της εταιρείας ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές - Λογιστές Α.Ε. με έδρα την Ελλάδα για ελεγκτικές και λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες που παρείχε στην Εταιρεία και στον Όμιλο, για τις χρήσεις 2020 και 2019 είναι οι ακόλουθες:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Ελεγκτικές υπηρεσίες (τακτικός και φορολογικός έλεγχος)	88.600	93.600	88.600	93.600
Λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες	30.650	154.000	30.650	154.000
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>119.250</b>	<b>247.600</b>	<b>119.250</b>	<b>247.600</b>

Οι ανωτέρω αμοιβές περιλαμβάνονται στις αμοιβές τρίτων των λοιπών λειτουργικών εξόδων (σημείωση 30).

### 38 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	ΒΣ 94 Α.Ε.	ΑΓΚ 47 Α.Ε.	ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε.	ΜΑΝΤΕΚΟΛ Α.Ε.	ΣΥΝΟΛΟ
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>					
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
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
	<b>20.370.162</b>	<b>6.274.000</b>	<b>4.791.227</b>	<b>1.157.860</b>	<b>32.593.249</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
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
	<b>1.197.847</b>	<b>209.972</b>	<b>234.796</b>	<b>183.644</b>	<b>1.826.259</b>
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>	<b>21.568.008</b>	<b>6.483.972</b>	<b>5.026.024</b>	<b>1.341.504</b>	<b>34.419.508</b>

**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/(Ζημίες) εις νέο	11.068.749	2.605.988	149.499	(46.514)	13.777.722
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>	<b>14.863.935</b>	<b>4.182.538</b>	<b>1.704.215</b>	<b>684.629</b>	<b>21.435.317</b>

**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
	<b>6.666.346</b>	<b>2.199.500</b>	<b>3.038.580</b>	<b>641.500</b>	<b>12.545.926</b>

**Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις**

Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	37.727	101.934	283.228	15.375	438.265
Δανειακές υποχρεώσεις	0	0	0	0	0
Τρέχουσες φορολογικές Υποχρεώσεις	0	0	0	0	0
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>6.704.074</b>	<b>2.301.434</b>	<b>3.321.808</b>	<b>656.875</b>	<b>12.984.191</b>

**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:

	<b>31.12.2020</b>
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων θυγατρικών της 03.04.2020	21.435.317
Μείον: Αξία συμμετοχών	(16.309.924)
<b>Υπόλοιπο</b>	<b>5.125.393</b>

**39 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ**

1. Στις 19.02.2021 η Εταιρεία προέβη στην πώληση τριών πρατηρίων υγρών καυσίμων που βρίσκονται στο Δήμο Κέρκυρας, στον οικισμό Γουβιών της νήσου Κέρκυρας και στο Δήμο Ζίτσας Ιωαννίνων. Το συνολικό τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 1.965.000.
2. Στις 08.03.2021 η Εταιρεία απέκτησε αποθήκη συνολικής επιφάνειας 11.634 τ.μ. στη θέση Δύο Πεύκα, στον Ασπρόπυργο Αττικής. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 6.900.000.
3. Στις 23.03.2021 η Εταιρεία προέβη στην πώληση ενός πρατηρίου υγρών καυσίμων που βρίσκεται στο Δήμο Πατρέων. Το συνολικό τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 641.000.

Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2020 γεγονότα που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρεία για τα οποία χρειάζεται αναφορά.

Αθήνα, 29 Μαρτίου 2021

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  
της 07.08.2019**

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 Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης της 09.05.2019 και την υπ. αριθ. 09.08.2019 απόφαση του Δ.Σ. του Χ.Α., αντλήθηκαν συνολικά κεφάλαια ύψους € 22.783.243,20. Τα έξοδα της έκδοσης ανήλθαν σε € 408.036,06 και καλύφθηκαν εξ' ολοκλήρου από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν από την παραπάνω αύξηση. Ως εκ τούτου, το συνολικό ποσό που αντλήθηκε μετά από την αφαίρεση των εξόδων της έκδοσης ανήλθε σε € 22.375.207,14. Η πιστοποίηση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έλαβε χώρα την 07.08.2019. Το Χρηματιστήριο Αθηνών ενέκρινε την 09.08.2019 την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στο Χ.Α. των 28.479.054 νέων μετοχών. Η διαπραγμάτευση των νέων μετοχών στο Χ.Α. ξεκίνησε την 13.08.2019.

Μέχρι 31.12.2020 τα αντληθέντα κεφάλαια, διατέθηκαν σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από την παράγραφο 4.2 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 31.12.2020	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ 31.12.2020
Επενδύσεις σε Ακίνητα	22.375.207	22.375.207	0
<b>Σύνολο</b>	<b>22.375.207</b>	<b>22.375.207</b>	<b>0</b>

**Σημειώσεις :**

1. Τα διατεθέντα κεφάλαια, έως 31.12.2020, χρησιμοποιήθηκαν για την απόκτηση των κάτωθι επενδυτικών ακινήτων :

1. Την 09η Σεπτεμβρίου 2019 η Εταιρεία απέκτησε ακίνητο επί της οδού Προποντιδός αρ. 2, στο Μαρούσι Αττικής. Τα διατεθέντα κεφάλαια για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθαν στο ποσό των € 5.881.520 (αξία αγοράς ακινήτου € 5.750.000 πλέον εξόδων απόκτησης € 131.520). Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε στο σύνολό της από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που διενήργησαν ανεξάρτητοι εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ανερχόταν σε ποσό € 5.718.000.

2. 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 € 1.786.073 (αξία αγοράς ακινήτου € 1.750.000 πλέον εξόδων απόκτησης € 36.073). 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.

3. 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 € 1.924.030 (αξία αγοράς ακινήτου € 1.905.000 πλέον εξόδων απόκτησης € 19.030). Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε στο σύνολό της από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας. Σύμφωνα με σχετικές εκτιμήσεις που διενήργησαν ανεξάρτητοι εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ανερχόταν σε € 2.135.000 και € 2.129.000.

4. Την 01η Οκτωβρίου 2019 η Εταιρεία απέκτησε ακίνητο επί της οδού Γρ. Λαμπράκη αρ. 19, στη Γλυφάδα Αττικής. Τα διατεθέντα κεφάλαια για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθαν στο ποσό των € 5.680.636 (αξία αγοράς ακινήτου € 5.630.000 πλέον εξόδων απόκτησης € 50.636). Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε στο σύνολό της από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας. Σύμφωνα με σχετικές εκτιμήσεις που διενήργησαν ανεξάρτητοι εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ανερχόταν σε € 5.655.000 και € 5.784.000.

5. 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.

6. Την 31η Οκτωβρίου 2019 η Εταιρεία απέκτησε ακίνητο επί της Λεωφ. Κηφισίας αρ. 49, στο Μαρούσι Αττικής. Τα διατεθέντα κεφάλαια για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθαν στο ποσό των € 2.292.693 (αξία αγοράς ακινήτου € 2.270.000 πλέον εξόδων απόκτησης € 22.693). Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε στο σύνολό της από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας. Σύμφωνα με σχετικές εκτιμήσεις που διενήργησαν ανεξάρτητοι εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ανερχόταν σε € 2.789.000 και € 2.720.000.

7. 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.

8. Την 31η Ιουλίου 2020 η Εταιρεία απέκτησε εμπορικό κατάστημα επί των οδών Κουντουριώτου, Σωτήρος Διός και Πραξιτέλους στον Πειραιά. Τα διατεθέντα κεφάλαια για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθαν στο ποσό των € 1.480.052 (αξία αγοράς ακινήτου € 1.465.000 πλέον εξόδων απόκτησης € 15.052) και χρηματοδοτήθηκε, κατά το ποσό των € 805.899, από το υπόλοιπο προς διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων κατά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας. Σύμφωνα με σχετικές εκτιμήσεις που διενήργησαν δύο ανεξάρτητοι εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ανερχόταν σε ποσό € 1.501.000 και € 1.535.000 αντίστοιχα.

Αθήνα, 29 Μαρτίου 2021

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

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

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

Διενεργήσαμε τις διαδικασίες που συμφωνήθηκαν με την από 29/03/2021 επιστολή ανάθεσης έργου, όπως απαριθμούνται κατωτέρω, επί της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων (εφεξής η «Έκθεση»). Η διοίκηση της Εταιρείας Trastor Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (εφεξής η «Εταιρεία»), έχει την ευθύνη για τη σύνταξη της Έκθεσης αυτής σύμφωνα με τα όσα προβλέπονται από την Απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 8/754/14.04.2016 και την Απόφαση 25/17.07.2008 του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής «Αποφάσεις»).

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

### **Διαδικασίες που διενεργήθηκαν**

Συγκεκριμένα οι διαδικασίες που διενεργήσαμε συνοψίζονται ως εξής:

- Εξετάσαμε εάν το περιεχόμενο της Έκθεσης είναι σύμφωνο με τις ανωτέρω Αποφάσεις.
- Εξετάσαμε τη συνέπεια του περιεχομένου της Έκθεσης με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 16/07/2019, καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας.
- Εξετάσαμε εάν το ποσό της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου που αναφέρεται στην Έκθεση συμφωνεί με (α) το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε στην από 09 Μαΐου 2019 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας (β) το ποσό που αναφέρεται στο ως άνω Ενημερωτικό Δελτίο (γ) το ποσό που έχει κατατεθεί στον τραπεζικό λογαριασμό με αριθμό ΤΡ.ΠΕΙΡΑΙΩΣ 5011-010127-904 που τηρεί η Εταιρεία στην Τράπεζα Πειραιώς.
- Εξετάσαμε εάν τα αντληθέντα ποσά από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου έχουν διατεθεί σύμφωνα με τις προβλεπόμενες χρήσεις τους και εντός του καθορισμένου χρονοδιαγράμματος, με βάση τα οριζόμενα στην παράγραφο 4.2 «ΛΟΓΟΙ ΤΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΚΑΙ ΧΡΗΣΗ ΤΩΝ ΕΣΟΔΩΝ» του Ενημερωτικού Δελτίου, εξετάζοντας τις ενημερώσεις μέσω διαδικτυακού χώρου της Εταιρείας και τις λογιστικές εγγραφές.

## Ευρήματα

Από τη διενέργεια των προαναφερόμενων διαδικασιών διαπιστώσαμε τα εξής:

1. Διαπιστώσαμε ότι το περιεχόμενο της Έκθεσης είναι σύμφωνο με τις ανωτέρω Αποφάσεις.
2. Επιβεβαιώσαμε τη συνέπεια του περιεχομένου της Έκθεσης με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 16/07/2019, καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας.
3. Συμφωνήσαμε το ποσό της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου που αναφέρεται στην Έκθεση με (α) το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε στην από 09 Μαΐου 2019 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας (β) το ποσό που αναφέρεται στο ως άνω Ενημερωτικό Δελτίο (γ) το ποσό που έχει κατατεθεί στον τραπεζικό λογαριασμό με αριθμό ΤΡ.ΠΕΙΡΑΙΩΣ 5011-010127-904 που τηρεί η Εταιρεία στην Τράπεζα Πειραιώς.
4. Εξετάζοντας τις ενημερώσεις μέσω διαδικτυακού χώρου της Εταιρεία και τις λογιστικές εγγραφές επαληθεύσαμε ότι τα αντληθέντα ποσά από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου έχουν διατεθεί σύμφωνα με τις προβλεπόμενες χρήσεις τους και εντός του καθορισμένου χρονοδιαγράμματος, με βάση τα οριζόμενα στην παράγραφο 4.2 «ΛΟΓΟΙ ΤΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΚΑΙ ΧΡΗΣΗ ΤΩΝ ΕΣΟΔΩΝ» του Ενημερωτικού Δελτίου.

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

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

### **Περιορισμός Χρήσης**

Η παρούσα Έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στο πλαίσιο της τήρησης των υποχρεώσεών της προς το ισχύον Κανονιστικό Πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για οποιονδήποτε άλλο σκοπό, αφού περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στις οικονομικές καταστάσεις που συνέταξε η Εταιρεία για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020, για την οποία εκδώσαμε ξεχωριστή έκθεση ελέγχου, με ημερομηνία 30 Μαρτίου 2021.

Αθήνα, 30 Μαρτίου 2021

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ανδρέας Χατζηδαμιανού  
ΑΜ ΣΟΕΛ: 61391  
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)  
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.  
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8B  
15125 ΜΑΡΟΥΣΙ  
ΕΛΛΑΔΑ  
Α.Μ. ΣΟΕΛ 107

**ΔΙΑΘΕΣΗ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ**  
**ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ & ΣΥΜΨΗΦΙΣΜΟ ΑΠΑΙΤΗΣΗΣ**  
**της 30.06.2020**

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 € 478.303,31 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 € 36.737.414,89. 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 31.12.2020 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 31.12.2020	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ 31.12.2020
Επενδύσεις σε Ακίνητα	36.737.415	32.675.000	4.062.415
<b>Σύνολο</b>	<b>36.737.415</b>	<b>32.675.000</b>	<b>4.062.415</b>

**Σημειώσεις :**

I. Όπως αναφέρεται ανωτέρω, εκ των συνολικών αντληθέντων κεφαλαίων, μέρος, ποσού € 14.950.000 προήλθε από συμψηφισμό ισόποσης απαίτησης της WRED LLC από την κάλυψη ομολογιών συνολικού ποσού € 14.950.000 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 ήταν 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 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. 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 πολυώροφου ακινήτου συνολικής επιφάνειας 14.957 τ.μ. επί της οδού Μιχαλακοπούλου αρ. 80, στην Αθήνα. Τα διατεθέντα κεφάλαια έως 31.12.2020, σε εκπλήρωση των υποχρεώσεων που απορρέουν από τη χρηματοδοτική μίσθωση, 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 από τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια, ήτοι ποσό € 22.265.718, το οποίο αντλήθηκε σε μετρητά, χρησιμοποιήθηκε από την Εταιρεία για την απόκτηση των κάτωθι επενδυτικών ακινήτων:

4. Την 14η Δεκεμβρίου 2020 η Εταιρεία απέκτησε το υπόλοιπο τμήματος του 2ου ορόφου, ακινήτου που βρίσκεται επί της συμβολής των οδών Φιλελλήνων & Όθωνος στην Αθήνα συνολικής επιφάνειας 161,11 τ.μ. Το τμήμα που προσέφερε η Εταιρεία ανήλθε στα € 625.000 και χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια τα οποία αντλήθηκαν κατά την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας που ολοκληρώθηκε τον Ιούνιο του 2020. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που διενήργησαν ανεξάρτητοι εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ανερχόταν σε € 612.000.

5. Την 23η Δεκεμβρίου 2020 η Εταιρεία, κατόπιν της από 23.10.2020 ειδικής αδειάς που έλαβε από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της, απέκτησε κτήριο γραφείων επί της συμβολής των οδών Μιχαλακοπούλου 184 & Ραψάνης στην Αθήνα, συνολικής επιφάνειας 8.936,45 τ.μ.. Το τμήμα απόκτησης ανήλθε σε € 17.100.000 και χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια τα οποία αντλήθηκαν από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας που ολοκληρώθηκε τον Ιούνιο του 2020. Σύμφωνα με σχετικές εκτιμήσεις που διενήργησαν δύο ανεξάρτητοι εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ανερχόταν σε € 17.230.000 και € 17.015.000 αντίστοιχα.

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

Αθήνα, 29 Μαρτίου 2021

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. &  
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ