



TRASTOR
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

της χρήσης

από 1 Ιανουαρίου 2015 έως 31 Δεκεμβρίου 2015

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

ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2016

Η Ετήσια Οικονομική Έκθεση 2015 καταρτίστηκε σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν. 3556/2007, εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. την 9^η Φεβρουαρίου 2016 και έχει αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση www.trastor-reic.gr

Πίνακας Περιεχομένων

	Σελίδα
ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	4
ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	5
ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	10
ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ	12
ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	17
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	19
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	20
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	21
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	22
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	23
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	24
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΟΜΙΛΟ	24
2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ	24
2.1 Βάση κατάρτισης των Οικονομικών Καταστάσεων	24
2.2 Ενοποίηση	24
2.3 Πληροφόρηση κατά τομέα	25
2.4 Συναλλαγματικές μετατροπές	25
2.5 Ενσώματα πάγια	25
2.6 Άυλα περιουσιακά στοιχεία	25
2.7 Επενδύσεις σε ακίνητα	25
2.8 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	26
2.9 Μισθώσεις	26
2.10 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	26
2.11 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	26
2.12 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	26
2.13 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	26
2.14 Μετοχικό Κεφάλαιο	26
2.15 Προγράμματα καθορισμένων παροχών	27
2.16 Προβλέψεις	27
2.17 Δανειακές υποχρεώσεις	27
2.18 Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	27
2.19 Διανομή μερισμάτων	27
2.20 Φορολογία	27
2.21 Αναγνώριση εσόδων	28
2.22 Έσοδα και Έξοδα από τόκους	28
2.23 Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες	28
3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	30
3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	30
3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	31

4	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	31
4.1	Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων	31
4.2	Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου	32
4.3	Εκτίμηση εύλογης αξίας	32
5	ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ	33
6	ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ	34
7	ΆΛΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	34
8	ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	34
9	ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	36
10	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ	36
11	ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	36
12	ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	37
13	ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	37
14	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	37
15	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	38
16	ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΙΣ ΝΕΟ	38
17	ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	38
18	ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	39
19	ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	39
20	ΦΟΡΟΙ	39
21	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	39
22	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	40
23	ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	40
24	ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΣΟΔΑ	40
25	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ	40
26	ΖΗΜΙΕΣ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	41
27	ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	41
28	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	41
29	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	42
30	ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	42
	ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 10 ΤΟΥ Ν. 3401/2005	43
	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΗΣ 01.01 ΕΩΣ 31.12.2015	46

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

Δηλώνουμε ότι εξ όσων γνωρίζουμε:

α) Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2015 (από 01.01 έως 31.12.2015), οι οποίες καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα, για την περίοδο αυτή, της "TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ", καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση, 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, 9 Φεβρουαρίου 2016

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
& ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΕ 238589

ΤΑΣΟΣ ΚΑΖΙΝΟΣ
Α.Δ.Τ. 669747

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΑΠΑΪΩΑΝΝΟΥ
Α.Δ.Τ. ΑΚ 043158

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΕΤΟΥΣ 2015 (σύμφωνα με το άρθρο 4 παράγρ.7, 8 του Ν.3556/2007)

Η παρούσα Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση»), αναφέρεται στην οικονομική χρήση 2015 (περίοδος από 1.1 έως 31.12.2015). Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Ν.3556/2007 (ΦΕΚ 91Α/30.4.2007) και με τις σχετικές αποφάσεις του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ιδίως την Απόφαση με αριθμό 7/448/11.10.2007.

Η Έκθεση περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και τα λοιπά απαιτούμενα από το νόμο στοιχεία και δηλώσεις στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση που αφορά την χρήση 2015.

ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Το 2015 αποτέλεσε έτος σημαντικών γεγονότων σε χρηματοοικονομικό επίπεδο στην Ελλάδα. Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2015 οι εξελίξεις ήταν εξαιρετικά πυκνές και καταλυτικές για την πορεία της ελληνικής οικονομίας, με τελική κατάληξη τη συμφωνία στη Σύνοδο Κορυφής των κρατών-μελών της Ευρωζώνης, την επικύρωσή της στο Eurogroup και την υπογραφή μεταξύ της Ευρωπαϊκής Επιτροπής και της Ελλάδας του 3ου προγράμματος οικονομικής προσαρμογής της χώρας. Ωστόσο, ο βαθμός προόδου ως προς τη συμφωνία για το νέο πρόγραμμα, οι ταραχώδεις διαπραγματεύσεις για την ολοκλήρωση του προηγούμενου προγράμματος, η διενέργεια δημοψηφίσματος, η τραπεζική αργία, η επιβολή των περιορισμών ανάληψης και μεταφοράς κεφαλαίων και τέλος, η προκήρυξη πρόωρων εκλογών, ήταν παράγοντες που επηρέασαν την οικονομική δραστηριότητα στη χώρα. Η Ελλάδα οδηγήθηκε εκ νέου σε εκλογές με τις οποίες αποκαταστάθηκε η πολιτική σταθερότητα. Καθοριστικής σημασίας για το μέλλον του χρηματοπιστωτικού συστήματος απετέλεσε η ομαλή ολοκλήρωση της ανακεφαλαιοποίησης των ελληνικών τραπεζών.

Όσον αφορά στο 2016, το οικονομικό κλίμα έχει τη δυνατότητα να βελτιωθεί σημαντικά με τη ομαλοποίηση του χρονοδιαγράμματος χρηματοδότησης, τη σταδιακή χαλάρωση των ελέγχων στην κίνηση κεφαλαίων, την επιστροφή των καταθέσεων στο τραπεζικό σύστημα και την επιτάχυνση του προγράμματος. Απαραίτητη προϋπόθεση είναι η επιτυχής ολοκλήρωση της πρώτης αξιολόγησης του τρέχοντος προγράμματος οικονομικής προσαρμογής και η αποκατάσταση της πολιτικής διαφάνειας με στόχο την άρση της αβεβαιότητας που θα επιτρέψει την επανεκκίνησή της και την προσέλκυση νέων επενδύσεων.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΜΙΛΟΥ

Έσοδα

Τα έσοδα του Ομίλου από μισθώματα κατά το 2015 ανήλθαν σε € 4.178 χιλ. έναντι € 4.249 χιλ. του έτους 2014, λόγω των μερικών μειώσεων των μισθωμάτων.

Η συνεχιζόμενη στασιμότητα στην κτηματαγορά είχε σαν αποτέλεσμα κατά την 31.12.2015 να προκύψει αρνητική αναπροσαρμογή από τις αποτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου ύψους € 11.926 χιλ. έναντι € 1.159 χιλ. της χρήσης 2014.

Η αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου αποτιμήθηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή σε € 63.053 χιλ. έναντι € 74.820 χιλ. την 31.12.2014. Κατά την διάρκεια του 2015 δεν πραγματοποιήθηκαν πωλήσεις ή αγορές επενδυτικών ακινήτων.

Έξοδα

Το σύνολο των εξόδων του Ομίλου ανήλθε σε € 1.874 χιλ. έναντι € 3.862 χιλ. του 2014, παρουσιάζοντας μείωση κατά 51,48 %, κυρίως λόγω της ζημίας από προεξόφληση απαιτήσεων ύψους € 2.253 χιλ. η οποία είχε βαρύνει τη χρήση του 2014.

Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου, τα οποία περιλαμβάνουν ποσό € 371 χιλ. από αναστροφή τόκων προεξόφλησης απαιτήσεων και ποσό € 82 χιλ. από τόκους, ανήλθαν σε € 453 χιλ. έναντι 83 χιλ. του 2014.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 346 χιλ. έναντι € 339 χιλ. του 2014.

Αποτελέσματα προ φόρων

Ο Όμιλος για το 2015 παρουσίασε ζημίες προ φόρων ύψους € 9.400 χιλ. αντί ζημιών € 994 χιλ. του έτους 2014, λόγω των ζημιών από αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ύψους € 11.926 χιλ..

Φόρος

Ο φόρος επί των επενδύσεων και διαθεσίμων του Ομίλου της χρήσης 2015 ανήλθε σε € 74 χιλ. αντί € 92 χιλ. της χρήσης 2014.

Αποτελέσματα μετά από φόρους

Τα αποτελέσματα του Ομίλου μετά από φόρους για το 2015 ανήλθαν σε ζημίες ύψους € 9.382 χιλ. έναντι ζημιών € 1.086 χιλ. της χρήσης 2014.

Αντίστοιχα, τα μετά από φόρους αποτελέσματα του Ομίλου, μη συμπεριλαμβανομένων των χρηματοοικονομικών εσόδων και εξόδων, των ζημιών από αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες και των ζημιών από προεξόφληση μακροπρόθεσμων απαιτήσεων, ανήλθαν για το 2015 σε κέρδη € 2.673 χιλ., έναντι κερδών € 2.581 χιλ. της προηγούμενης χρήσης.

Διαθέσιμα - Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου την 31.12.2015, ανήλθαν σε € 2.863 χιλ. έναντι € 3.418 χιλ. της 31.12.2014 .

Τα υπόλοιπα δανείων του Ομίλου την 31.12.2015 ανήλθαν σε € 5.282 χιλ. αντί € 7.765 χιλ. της 31.12.2014.

Ο καθαρός δανεισμός του Ομίλου (υπόλοιπο δανείων μείον ταμιακά διαθέσιμα) την 31.12.2015 με βάση τα παραπάνω ανέρχεται σε € 2.420 χιλ..

Βασικοί δείκτες

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>	
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)			
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις προς βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις:	5,8 : 1	3,1 : 1	
Δείκτης Μόχλευσης			
Συνολικός δανεισμός προς Συνολικά Κεφάλαια (Ι.Κ. + Ξ.Κ.):	7,7%	9,6%	
Δάνεια προς επενδύσεις (L.T.V.):	8,4%	10,4%	
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations)			
	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>%</u>
(Ζημίες) μετά από φόρους	(9.382,28)	(1.086,46)	
Πλέον: Ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	11.926,23	1.159,01	
Πλέον: Αποσβέσεις	22,32	26,81	
Πλέον: Προεξόφληση μακροπρόθεσμων απαιτήσεων	236,51	2.252,77	
Μείον: Ανάκτηση προεξοφλημένων απαιτήσεων	(371,42)	0,00	
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (F.F.O.):	2.431,37	2.352,13	3,37%

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Στοιχεία Μετοχής (ποσά σε €)		
(Ζημιές) ανά μετοχή:	(0,1709)	(0,0198)
Χρηματιστηριακή αξία μετοχής:	0,975	1,000
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (N.A.V.):	1,155	1,326

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι η μετοχή στις 31.12.2015 διαπραγματευόταν με έκπτωση (discount) 15,60 % σε σχέση με τη λογιστική της αξία (N.A.V.).

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η ελληνική κτηματαγορά επί επτά συνεχόμενα έτη βρίσκεται στο κέντρο του αυτοτροφοδοτούμενου φαύλου κύκλου οικονομικής ύφεσης και δημοσιονομικής προσαρμογής. Η εξασθένηση της αγοραστικής δύναμης προερχόμενη από την αύξηση της φορολογίας εισοδήματος, την αύξηση του κόστους κεφαλαίου των επιχειρήσεων και τη συνεχιζόμενη απομόχλευση των τραπεζικών ισολογισμών, έχει επιδράσει ανασταλτικά στην βιωσιμότητα και φυσικά στην ανάπτυξη της επιχειρηματικής δραστηριότητας. Βασικό ζητούμενο για την επανεκκίνηση της αγοράς ακινήτων είναι η υποχώρηση της αβεβαιότητας στην ελληνική οικονομία, η αποκατάσταση του κλίματος εμπιστοσύνης, καθώς και η άρση των περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων. Επίσης, η υλοποίηση του προγράμματος αποκρατικοποιήσεων θα μειώσει το ρίσκο της χώρας (country risk) και θα προσελκύσει άμεσες ξένες επενδύσεις γεγονός που θα οδηγήσει στην ανάταξη του κλάδου των ακινήτων στον οποίο δραστηριοποιείται ο Όμιλος.

Ο κλάδος των επαγγελματικών ακινήτων το 2015 παρουσίασε σταθεροποίηση στις τιμές με τα ποιοτικά ακίνητα να είναι σε πλεονεκτικότερη θέση. Η τάση μείωσης των λειτουργικών εξόδων των εταιρειών που ξεκίνησε το 2ο τρίμηνο του 2008, αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 4ου τριμήνου του 2016 καθώς οι νέες ζητήσεις αποτελούν ολόένα και μεγαλύτερο ποσοστό της απορρόφησης του αποθέματος γραφείων πρώτης κατηγορίας. Η κυρίαρχη τάση μετεγκατάστασης των εταιρειών σε κτήρια μικρότερης προβολής και επιφάνειας που επικράτησε την τελευταία 5ετία, ώθησε κατά μέσο όρο τα ενοίκια γραφείων πρώτης κατηγορίας περίπου 55% χαμηλότερα από το 2008 χωρίς να υπολογίζονται τυχόν παραχωρήσεις των ιδιοκτητών (συμμετοχή σε fit-out, περίοδος χάριτος ενοικίων κτλ.).

Συνέπεια της μεταβλητότητας στα επίπεδα των ενοικίων ήταν η ανάδειξη σημαντικών ευκαιριών στους κύριους άξονες εγκατάστασης της επιχειρηματικής δραστηριότητας, σε κτήρια υψηλών προδιαγραφών ενώ ο αυξανόμενος ρυθμός απορρόφησης τους οδήγησε στην πρόβλεψη ότι το 2016 θα είναι το τελευταίο έτος πτώσης του ρυθμού μεταβολής των ενοικίων. Το 2016 αναμένεται μηδενική μεταβολή ενώ επάνοδο σε θετικούς ρυθμούς αναμένεται από το 2017.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΓΙΑ ΤΟ 2016

Ο Όμιλος διαχειρίστηκε με επιτυχία τη μετάβαση σε νέο ιδιοκτησιακό καθεστώς. Αύξησε τα ποσοστά των μισθωμένων σε σχέση με το σύνολο των ακινήτων του (από 88% σε 95%), επαναδιαπραγματεύθηκε τις υφιστάμενες μισθωτικές συμβάσεις αυξάνοντας σημαντικά τη μέση σταθμισμένη διάρκεια λήξης (από 4 έτη σε 8 έτη), ενώ παράλληλα προχώρησε στην αναβάθμιση του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου της με στόχο τον εκσυγχρονισμό των εργασιακών χώρων των μισθωτών της. Το 2015 χαρακτηρίστηκε από την προσαρμογή των αξιών των ακινήτων του Ομίλου, ωστόσο τα έσοδα από μισθώματα, έπειτα από αναπροσαρμογή των υφιστάμενων, καθώς και υλοποίηση νέων μισθωτικών συμβάσεων, κυμάνθηκαν στα ίδια επίπεδα με την προηγούμενη χρήση.

Η Εταιρεία έχει ως σκοπό την υλοποίηση της επενδυτικής στρατηγικής διατηρώντας υψηλά τα επενδυτικά της πρότυπα, ενώ παράλληλα αναλύοντας και αξιολογώντας συνεχώς τις διαμορφούμενες οικονομικές συνθήκες αναζητεί νέες επενδυτικές ευκαιρίες. Στην κατεύθυνση αυτή επιδιώκεται η ενδυνάμωση και διεύρυνση της μετοχικής βάσης της Εταιρείας, με την προσέλκυση νέων Ελλήνων ή/και ξένων θεσμικών, στρατηγικών επενδυτών προκειμένου η Εταιρεία να υλοποίηση την επενδυτική πολιτική της και στρατηγική ανάπτυξής της.

Ο επενδυτικός στόχος της Εταιρείας είναι οι επενδύσεις, κατά πλειοψηφία ακίνητα σε γεωγραφικές περιοχές υψηλής εμπορικότητας. Επιπρόσθετα, η Εταιρεία εξετάζει επενδύσεις σε τουριστικά ακίνητα. Η Εταιρεία εντός του 2016 πρόκειται να ολοκληρώσει την τακτοποίηση τεχνικών θεμάτων και την αναβάθμιση ακινήτων του χαρτοφυλακίου της.

Η Εταιρεία παραμένοντας σταθερά προσανατολισμένη στο βασικότερο επενδυτικό της σκοπό, στη δημιουργία μακροπρόθεσμης αξίας για τους μετόχους της, καθώς και στη σταθεροποίηση του εισοδήματός της που παράγει το χαρτοφυλάκιο ακινήτων, έχει ως θεμελιώδη στόχο να καταστεί κυρίαρχη στις αγορές της Ελλάδας.

ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ**Διαχείριση Χρηματοοικονομικού κινδύνου**

Ο Όμιλος εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως τον κίνδυνο αγοράς (περιλαμβάνει τον κίνδυνο τιμών, τον κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων και το συναλλαγματικό κίνδυνο), τον πιστωτικό κίνδυνο, τον κίνδυνο ρευστότητας και τον κίνδυνο κτηματαγοράς. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, προμηθευτές και λουπές υποχρεώσεις.

α) Κίνδυνος αγοράς

i) Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, ο Όμιλος επιδιώκει την σύναψη μακροχρόνιων συμβάσεων λειτουργικών μισθώσεων, στις οποίες να προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων που συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ + 1% σύμφωνα με την συνήθη εμπορική πρακτική).

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

Ο Όμιλος έχει στο ενεργητικό σημαντικά έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και ενίοτε προθεσμιακές τραπεζικές καταθέσεις.

Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από τραπεζικά δάνεια.

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

iii) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος λειτουργεί σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (Ελλάδα) και δεν είναι εκτεθειμένος σε κινδύνους από ξένο νόμισμα.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο Όμιλος έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας.

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Δεν αναμένονται σημαντικές ζημίες καθώς οι συναλλαγές του Ομίλου με πελάτες - μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Συνηθισμένη διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά διαθέσιμα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων και δυνατότητα κλεισίματος ανοικτών θέσεων αγοράς.

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

δ) Κίνδυνος Κτηματαγοράς

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

α) τη γεωγραφική θέση και την εμπορικότητα του ακινήτου,

β) την αξιοπιστία και τη φερεγγυότητα του μισθωτή,

γ) το είδος της χρήσης του από το μισθωτή,

δ) τη γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο, και

ε) τις τάσεις εμπορικής αναβάθμισης ή υποβάθμισης της συγκεκριμένης περιοχής του ακινήτου.

Σε γενικότερο επίπεδο, όταν η οικονομία είναι ισχυρή ή / και διανύει περιόδους οικονομικής ανάπτυξης, με χαμηλό πληθωρισμό και επιτόκια, όπου σημειώνεται αύξηση των επενδύσεων, της απασχόλησης και αντίστοιχη αύξηση της κατανάλωσης, δημιουργούνται και οι εμπορικές συνθήκες για την αύξηση της ζήτησης νέων καταστημάτων και γραφειακών χώρων.

Αντίθετα, σε περιπτώσεις όπου επικρατούν, γενικά στην οικονομία ή σε κάποιες περιοχές ιδιαίτερα, δυσμενείς οικονομικές συνθήκες ή/ και περίοδοι με χαμηλή ζήτηση προϊόντων και υπηρεσιών, επηρεάζονται δυσμενώς και οι αντίστοιχοι παραγωγικοί κλάδοι, με άμεσο αποτέλεσμα τον περιορισμό της ζήτησης επαγγελματικών χώρων.

Το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας του Ομίλου, σύμφωνα με το οποίο α) τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου του αποτιμούνται περιοδικά, καθώς και προ αποκτήσεων και μεταβιβάσεων, από ανεξάρτητο Ορκωτό Εκτιμητή και β) προβλέπεται η δυνατότητα επένδυσης σε ανάπτυξη και κατασκευή ακινήτων υπό συγκριμένες προϋποθέσεις και περιορισμούς, συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή / και έγκαιρη αναγνώριση και αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων.

ε) Κεφαλαιουχικός κίνδυνος

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

Δε συντρέχει κίνδυνος κεφαλαίου για την Εταιρεία, λόγω του μεγάλου ύψους των κεφαλαίων και των ελάχιστων υποχρεώσεών της. Η υποχρέωση του μερίσματος, καλύπτεται πάντα από τα διαθέσιμα της Εταιρείας. Η όποια αύξηση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της Εταιρείας μπορεί να καλυφθεί είτε από αύξηση του Μετοχικού της Κεφαλαίου, είτε από δανεισμό μέσα στα πλαίσια που ορίζει ο Ν.2778/1999, όπως ισχύει. Η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης παρακολουθείται βάσει συντελεστή μόχλευσης (gearing ratio) που αφορά τη σχέση του δανεισμού προς τα απασχολούμενα κεφάλαια.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΜΕ ΤΑ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕ ΑΥΤΗΝ ΜΕΡΗ

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες και πρόσωπα που αναφέρονται στη σημείωση 28 των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων, και οι οποίες επηρεάζουν σημαντικά τη χρηματοοικονομική θέση και τις επιδόσεις της, είναι οι ακόλουθες:

	<u>ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ</u>	<u>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</u>	<u>ΕΣΟΔΑ</u>	<u>ΕΞΟΔΑ</u>
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	2.495.542,84	5.238.851,93	2.760.696,20	359.185,81
ΠΕΙΡΑΙΩΣ ACT SERVICES A.E.	0,00	864,86	0,00	51.258,45
ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ A.E.	12.110,00	0,00	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	2.507.652,84	5.239.716,79	2.760.696,20	410.444,26

Αναλυτικότερα, για την Τράπεζα Πειραιώς οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις, οι υποχρεώσεις στο μεγαλύτερο μέρος τους αφορούν ομολογιακό δάνειο που χρηματοδότησε την αγορά και ανάπτυξη ακινήτου και τα έσοδα αφορούν μισθώματα από τη μίσθωση ακινήτων και τόκους προθεσμιακών καταθέσεων. Τα έξοδα αφορούν τους τόκους του προαναφερθέντος δανείου.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

1. Η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας που συνεδρίασε την 7η Απριλίου 2015 αποφάσισε ομοφώνως την εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου με τετραετή θητεία. Η σύνθεση του νέου Διοικητικού Συμβουλίου είναι η ακόλουθη:

Δημήτριος Γεωργακόπουλος,	Πρόεδρος Δ.Σ. – Μη Εκτελεστικό Μέλος
Τάσος Καζίνος,	Αντιπρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος – Εκτελεστικό Μέλος
Γεώργιος Παπαϊωάννου,	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Γεώργιος Κωνσταντακόπουλος,	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Δημήτριος Βούκας,	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ιωάννης Μάτσης,	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Δημήτριος Γκούμας,	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

2. Η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας που συνεδρίασε την 7η Απριλίου 2015 ενέκρινε την από 23.03.2015 σύμβαση αναδιάρθρωσης μεταξύ της Εταιρείας και της PASAL Α.Ε. για το ποσό των 4.756.400 ευρώ.

3. Η Εταιρεία στις 05.05.2015 μεταφέρθηκε σε νέα γραφεία στην οδό Σταδίου 10 Αθήνα.

4. Με την υπ' αριθμ. 10/740/26.11.2015 απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς χορηγήθηκε 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.

ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Δεν υπάρχουν άλλα γεγονότα μεταγενέστερα της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2015 που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρεία και τα οποία να έχουν σημαντική επίδραση στις ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ & ΔΙΑΚΑΝΟΝΙΣΜΟΙ ΠΟΥ ΔΕΝ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΣΤΙΣ ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ.

Δεν υπάρχουν συναλλαγές, πράξεις, συμβάσεις ή άλλοι διακανονισμοί των εταιρειών του Ομίλου, οι οποίοι δεν αναφέρονται στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2015.

ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ (σύμφωνα με το άρθρο 4 παράγρ. 7 του Ν. 3556/2007)

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.

1. Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε εξήντα δύο εκατομμύρια είκοσι τρεις χιλιάδες επτακόσια έντεκα ευρώ και είκοσι λεπτά (€ 62.023.711,20), διαιρούμενο σε πενήντα τέσσερα εκατομμύρια οκτακόσιες ογδόντα οκτώ χιλιάδες διακόσιες σαράντα (54.888.240) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ και δεκατριών λεπτών (€ 1,13) 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 31.12.2015 οι παρακάτω μέτοχοι κατείχαν ποσοστό άνω του 5% του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρείας με δικαίωμα ψήφου:

Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. : 91,71%

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

Δεν υφίστανται συμφωνίες μεταξύ των μετόχων της, οι οποίες να είναι γνωστές στην Εταιρεία και να συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση των μετοχών της ή στην άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου που απορρέουν από τις μετοχές της.

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

Οι κανόνες που προβλέπει το Καταστατικό της Εταιρείας για το διορισμό και την αντικατάσταση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της και την τροποποίηση των διατάξεών του δε διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στον Κ.Ν. 2190/1920.

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

α) Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγρ. 1β του άρθρου 13 του Κ.Ν. 2190/1920, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έχει το δικαίωμα, κατόπιν σχετικής απόφασης της Γενικής Συνέλευσης που υπόκειται στις διατυπώσεις δημοσιότητας του άρθρου 7β του Κ.Ν. 2190/1920, να αυξάνει το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας με την έκδοση νέων μετοχών, με απόφασή του που λαμβάνεται με πλειοψηφία τουλάχιστον των δύο τρίτων (2/3) του συνόλου των μελών του. Στην περίπτωση αυτή, το μετοχικό κεφάλαιο μπορεί να αυξάνεται μέχρι το ποσό του κεφαλαίου που είναι καταβεβλημένο κατά την ημερομηνία που χορηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο η εν λόγω εξουσία από τη Γενική Συνέλευση. Η ως άνω εξουσία του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να ανανεώνεται από τη Γενική Συνέλευση για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει την πενταετία για κάθε ανανέωση.

β) Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγρ. 13 του άρθρου 13 του Κ.Ν. 2190/1920, με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης μπορεί να θεσπισθεί πρόγραμμα διάθεσης μετοχών στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και το προσωπικό, με τη μορφή δικαιώματος προαίρεσης αγοράς μετοχών κατά τους ειδικότερους όρους της απόφασης αυτής. Η απόφαση της Γενικής Συνέλευσης ορίζει, ιδίως, τον ανώτατο αριθμό μετοχών που μπορεί να εκδοθούν, ο οποίος βάσει του νόμου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 1/10 των υφιστάμενων μετοχών, αν οι δικαιούχοι ασκήσουν το δικαίωμα αγοράς μετοχών, την τιμή και τους όρους διάθεσης των μετοχών στους δικαιούχους.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, με απόφασή του, ρυθμίζει κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια, που δε ρυθμίζεται διαφορετικά από τη Γενική Συνέλευση, εκδίδει τα πιστοποιητικά δικαιώματος αγοράς μετοχών και κατά το μήνα Δεκέμβριο κάθε έτους εκδίδει μετοχές στους δικαιούχους, που άσκησαν το δικαίωμά τους, αυξάνοντας αντίστοιχα το μετοχικό κεφάλαιο και πιστοποιώντας τη σχετική αύξηση αυτού.

γ) Σύμφωνα με τις διατάξεις των παραγρ. 1 έως 9 του άρθρου 16 του Κ.Ν. 2190/1920, οι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών εταιρείες μπορούν, με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων τους, να αποκτούν ίδιες μετοχές μέσω του Χρηματιστηρίου Αθηνών μέχρι ποσοστού 10% του συνόλου των μετοχών τους και με τους ειδικότερους όρους και διαδικασίες των παραπάνω παραγράφων του άρθρου 16 του Κ.Ν. 2190/1920.

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

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

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

Δεν υπάρχουν 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
(σύμφωνα με το άρθρο 43α παράγρ. 3δ του Κ.Ν. 2190/1920)

A. ΚΩΔΙΚΑΣ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

Η Εταιρεία, με σκοπό την προώθηση της εταιρικής διακυβέρνησης, έχει υιοθετήσει τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης όπως αυτός διαμορφώθηκε από το Ελληνικό Συμβούλιο Εταιρικής Διακυβέρνησης, πρωτοβουλία της ΕΧΑΕ και του Σ.Ε.Β., και τον οποίο χρησιμοποιεί σαν σημείο αναφοράς για την αξιολόγηση των πρακτικών εταιρικής διακυβέρνησης που εφαρμόζει.

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει τους υποχρεωτικούς κανόνες που ορίζονται από τη σχετική νομοθεσία που επιβάλλει τη συμμετοχή μη εκτελεστικών και ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών στο Διοικητικό Συμβούλιο, την υιοθέτηση κανονισμού λειτουργίας καθώς και σύσταση επιτροπής ελέγχου για την εποπτεία της μονάδας εσωτερικού ελέγχου και του συστήματος εσωτερικού ελέγχου γενικότερα (Ν.3693/2008 όπως ισχύει).

Ο Κώδικας του Σ.Ε.Β. που είναι διαθέσιμος στην ιστοσελίδα <http://www.sev.org.gr> και εκτός των «γενικών αρχών» που απευθύνονται σε όλες τις εταιρείες, περιλαμβάνει και «ειδικές πρακτικές» που αφορούν μόνο σε εισηγμένες εταιρείες, καθώς και παράρτημα με εξαιρέσεις για εισηγμένες εταιρείες μικρότερου μεγέθους όπως η TRASTOR ΑΕΕΑΠ.

Η Εταιρεία συμμορφώνεται με τις γενικές αρχές του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Όσον αφορά τις ειδικές πρακτικές του κώδικα, που αφορούν εισηγμένες εταιρείες (με εξαίρεση τις ειδικές πρακτικές που παρατίθενται στο παράρτημα Ι του κώδικα («Εξαιρέσεις για εισηγμένες εταιρείες μικρότερου μεγέθους»), για τις οποίες δεν απαιτείται η εξήγηση της μη συμμόρφωσής λόγω του μεγέθους της εταιρείας), υφίστανται ορισμένες περιπτώσεις μη εφαρμογής, για τις οποίες ακολουθεί σύντομη ανάλυση, επεξήγηση και αιτιολόγηση.

Οι συγκεκριμένες αποκλίσεις είναι οι εξής:

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

II Μέγεθος και σύνθεση του Δ.Σ.: Στο Δ.Σ. περιλαμβάνονται 2 μη εκτελεστικά μέλη του, τα οποία τηρούν τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας που έχουν τεθεί από τον Κώδικα και το άρθρο 4 του Ν. 3016 /2002, με αποτέλεσμα να αντιπροσωπεύουν κλάσμα μικρότερο του 1/3. Ωστόσο το Δ.Σ. αποτελείται κατά πλειοψηφία από μη εκτελεστικά μέλη και σε αυτό εκπροσωπούνται όλοι οι μέτοχοι με ποσοστό ίσο ή μεγαλύτερο του 5%.

VI Λειτουργία του Δ.Σ.: Δεν υφίστανται προγράμματα εισαγωγικής ενημέρωσης και επαγγελματικής επιμόρφωσης για τα μέλη του Δ.Σ., δεδομένου ότι προτείνονται προς εκλογή ως μέλη του Δ.Σ. πρόσωπα που διαθέτουν ικανή και αποδεδειγμένη εμπειρία στον κλάδο στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία.

B. ΠΡΑΚΤΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΤΩΝ ΠΡΟΒΛΕΨΕΩΝ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ

Η Εταιρεία εφαρμόζει τις αρχές και κανόνες εταιρικής διακυβέρνησης που ορίζονται από το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο και τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που έχει υιοθετήσει.

Η πρακτική επιπλέον των προβλέψεων του νόμου που ακολουθεί η Εταιρεία αφορά την ανάθεση των καθηκόντων του Προέδρου του Δ.Σ. και του Διευθύνοντος Συμβούλου σε ξεχωριστά πρόσωπα. Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. είναι μη εκτελεστικό μέλος.

Γ. ΣΥΣΤΗΜΑ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

1. Κύρια χαρακτηριστικά του συστήματος εσωτερικού ελέγχου.

Το σύστημα εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας περιλαμβάνει τις πολιτικές, διαδικασίες και πρακτικές που εφαρμόζει η Εταιρεία για την διασφάλιση της επίτευξης των εταιρικών της στόχων, την προστασία και παρακολούθηση των περιουσιακών της στοιχείων και την διαχείριση των επιχειρηματικών κινδύνων. Το σύστημα εσωτερικού ελέγχου ορίζεται με ευθύνη του Δ.Σ. και εποπτεύεται από την Επιτροπή Ελέγχου.

Στο παραπάνω πλαίσιο, το Δ.Σ. έχει θεσμοθετήσει διαδικασίες και πολιτικές για τον ορθό έλεγχο και καταγραφή των εσόδων και δαπανών καθώς και την παρακολούθηση της κατάστασης και της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της Εταιρείας και των θυγατρικών της σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π., την εταιρική και τη φορολογική νομοθεσία, ώστε να διασφαλίζεται η ορθή αποτύπωση της οικονομικής θέσης και των επιδόσεων της μέσω των οικονομικών καταστάσεων, εκθέσεων του Δ.Σ. και της κατάστασης επενδύσεων.

Η υπηρεσία εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας έχει ως κύριο αντικείμενο δραστηριότητας την εξέταση της επάρκειας του συστήματος εσωτερικού ελέγχου για να διαπιστώσει εάν το υπάρχον σύστημα παρέχει ικανοποιητική διασφάλιση ότι οι αντικειμενικοί στόχοι και επιδιώξεις της Εταιρείας θα εκπληρωθούν αποτελεσματικά και οικονομικά. Για την εκπλήρωση του σκοπού αυτού παρέχει στην διοίκηση αναλύσεις, αξιολογήσεις, προτάσεις, συμβουλές και πληροφορίες για τις ελεγχθείσες δραστηριότητες.

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

Οι διαδικασίες και οι πολιτικές για τη διαχείριση κινδύνων σχεδιάζονται από τη μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων σύμφωνα με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν τεθεί από το Δ.Σ., οι οποίοι μεταξύ άλλων στοχεύουν στον έλεγχο και την ορθή καταγραφή των εσόδων και δαπανών καθώς και την παρακολούθηση της κατάστασης και της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Εταιρείας και των θυγατρικών της σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π., την εταιρική και την φορολογική νομοθεσία, ώστε να διασφαλίζεται η ορθή αποτύπωση της οικονομικής θέσης και των επιδόσεων της μέσω της ετήσιας οικονομικής έκθεσης και των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων.

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

Η εφαρμογή συγκεκριμένων λογιστικών αρχών και παραδοχών και η διαδικασία παρακολούθησης της τήρησής τους από ανεξάρτητους ελεγκτές και εκτιμητές.

Η σύνταξη προϋπολογισμών και η παρακολούθηση της υλοποίησης τόσο των εσόδων όσο και των εξόδων μέσω αναφορών προς το Δ.Σ..

Η τήρηση των βιβλίων της Εταιρείας σε αξιόπιστο μηχανογραφικό σύστημα με την παράλληλη εφαρμογή κανόνων ασφαλείας και περιορισμού πρόσβασης σε αυτά.

Η έγκριση των εσόδων και δαπανών, η παρακολούθηση της τήρησης των όρων που αφορούν τις σχετικές συμβάσεις και η έγκριση των παραστατικών και πληρωμών.

Η παρακολούθηση και αναφορά των συναλλαγών, απαιτήσεων και υποχρεώσεων με συνδεδεμένα μέρη.

Για τον έλεγχο της αποδοτικότητας των διαδικασιών αυτών, το Δ.Σ. υποστηρίζεται από την υπηρεσία εσωτερικού ελέγχου μέσω τακτικών ελέγχων, και αναλύσεων των οικονομικών μεγεθών της Εταιρείας και του Ομίλου στα πλαίσια της προσπάθειας για την βελτίωση των υφιστάμενων πολιτικών και διαδικασιών.

Δ. ΤΡΟΠΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ & ΕΞΟΥΣΙΕΣ ΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

1. Λειτουργία Γενικής Συνέλευσης

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων, σύμφωνα με το καταστατικό, είναι το ανώτατο όργανο διοίκησης, η οποία αποφασίζει για κάθε εταιρική υπόθεση και οι νόμιμες αποφάσεις της δεσμεύουν τους όλους μετόχους, συγκαλείται από το Διοικητικό Συμβούλιο και συνέρχεται τακτικά σε τόπο και χρόνο που ορίζεται από αυτό εντός του 1^{ου} εξαμήνου από τη λήξη κάθε εταιρικής χρήσης.

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

Η γενική συνέλευση συνεδριάζει και βρίσκεται σε απαρτία εφόσον παρίσταται και εκπροσωπείται το 1/5 του μετοχικού κεφαλαίου εκτός από τις περιπτώσεις που προβλέπεται αυξημένη απαρτία 2/3 του μετοχικού κεφαλαίου σύμφωνα με το καταστατικό.

Οι μέτοχοι που συμμετέχουν στην γενική συνέλευση και έχουν δικαίωμα ψήφου εκλέγουν πρόεδρο και γραμματέα. Ακολούθως συζητούνται τα θέματα ημερήσιας διάταξης και λαμβάνονται αποφάσεις επί των θεμάτων αυτών με απόλυτη πλειοψηφία. Για τα θέματα που συζητούνται και αποφασίζονται τηρούνται πρακτικά που υπογράφονται από τον Πρόεδρο και το γραμματέα της συνέλευσης και δημοσιοποιούνται σύμφωνα με τις διατάξεις περί ρυθμιζόμενων πληροφοριών.

Η Γενική συνέλευση είναι η μόνη αρμόδια να αποφασίζει για τα παρακάτω θέματα:

- α) την παράταση της διάρκειας, μετατροπή, συγχώνευση ή διάλυση της εταιρείας
- β) τη μεταβολή της εθνικότητας και του αντικειμένου της εταιρείας
- γ) την τροποποίηση του καταστατικού μετά από άδεια της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς
- δ) την αύξηση ή μείωση του μετοχικού κεφαλαίου
- ε) την εκλογή των μελών του Δ.Σ., των ορκωτών ελεγκτών και εκτιμητών
- στ) την έγκριση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων
- ζ) τη διάθεση των κερδών
- η) την έκδοση ομολογιακού δανείου ύψους μεγαλύτερου του ½ του μετοχικού κεφαλαίου

2. Δικαιώματα μετόχων

Τα δικαιώματα των μετόχων της Εταιρείας, που πηγάζουν από τη μετοχή της είναι ανάλογα με το ποσοστό του κεφαλαίου, στο οποίο αντιστοιχεί η καταβεβλημένη αξία της μετοχής. Κάθε μετοχή παρέχει όλα τα δικαιώματα που προβλέπει ο Κ.Ν. 2190/1920, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, και το καταστατικό της και ειδικότερα:

α) Δικαίωμα μερίσματος από τα ετήσια κέρδη της Εταιρείας. Ποσοστό 50% των ετήσιων καθαρών προς διανομή κερδών της (μετά την αφαίρεση του τακτικού αποθεματικού) διανέμεται υποχρεωτικά στους μετόχους ως μέρισμα, ενώ η χορήγηση πρόσθετου μερίσματος αποφασίζεται από τη Γενική Συνέλευση.

Μέρισμα δικαιούται κάθε μέτοχος, ο οποίος αναφέρεται στο τηρούμενο από την Εταιρεία μητρώο μετόχων κατά την ημερομηνία προσδιορισμού δικαιούχων μερίσματος. Το μέρισμα καταβάλλεται στο μέτοχο εντός δύο (2) μηνών από την ημερομηνία της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης που ενέκρινε τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις. Ο τρόπος και ο τόπος καταβολής ανακοινώνεται μέσω του Τύπου. Το δικαίωμα είσπραξης του μερίσματος παραγράφεται και το αντίστοιχο ποσό περιέρχεται στο Δημόσιο μετά την παρέλευση 5 ετών από το τέλος του έτους, κατά το οποίο ενέκρινε τη διανομή του η Γενική Συνέλευση.

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

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

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

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

στ) Η Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας διατηρεί όλα τα δικαιώματά της κατά τη διάρκεια της εκκαθάρισης (σύμφωνα με την παράγρ. 4 του άρθρου 34 του Καταστατικού της).

ζ) Η ευθύνη των μετόχων της Εταιρείας περιορίζεται στην ονομαστική αξία των μετοχών που κατέχουν.

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

1. Διοικητικό συμβούλιο

Η Εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο έχει εκλεγεί από την έκτακτη γενική συνέλευση των μετόχων της 7.4.2015, έχει τετραετή θητεία και αποτελείται από 7 μέλη από τα οποία τα 6 είναι μη εκτελεστικά. Από τα μη εκτελεστικά μέλη τα 2 είναι ανεξάρτητα και έχουν οριστεί από την Γενική Συνέλευση σύμφωνα με τις αρχές εταιρικής διακυβέρνησης.

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

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

Οι συνεδριάσεις πραγματοποιούνται στην έδρα της Εταιρείας και ο Πρόεδρος του Δ.Σ. καθορίζει τα θέματα ημερήσιας διάταξης της κάθε συνεδρίασης. Το Δ.Σ. μπορεί να συνεδριάζει και με τηλεδιάσκεψη.

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

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

Η σημερινή σύνθεση Δ.Σ. της Εταιρείας διαμορφώθηκε από την απόφαση του Δ.Σ. της 7.4.2015 σχετικά με την ανασυγκρότησή του σε σώμα. Η τρέχουσα σύνθεση του Δ.Σ. της Εταιρείας είναι:

Δημήτριος Γεωργακόπουλος	Πρόεδρος – Μη Εκτελεστικό Μέλος
Τάσος Καζίνος	Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος – Εκτελεστικό Μέλος
Γεώργιος Παπαϊωάννου	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Γεώργιος Κωνσταντακόπουλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Δημήτριος Βούκας	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ιωάννης Μάτσης	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Δημήτριος Γκούμας	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

2. Επιτροπή ελέγχου

Τα μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ., εκτός του Προέδρου, συγκροτούν την τριμελή επιτροπή ελέγχου, η σύνθεση της οποίας έχει διαμορφωθεί από το Δ.Σ. της 7.4.2015 και 27.10.2015 και αποτελείται από τους:

Δημήτριος Γκούμας	Πρόεδρος
Ιωάννης Μάτσης	Μέλος
Γεώργιος Κωνσταντακόπουλος	Μέλος

Η Επιτροπή Ελέγχου έχει σκοπό τον συντονισμό των εποπτικών καθηκόντων του Δ.Σ. αναφορικά με την ευθύνη του απέναντι στους μετόχους, επενδυτές και λοιπούς εταίρους για την διασφάλιση της ακεραιότητας και αξιοπιστίας των οικονομικών καταστάσεων, την αποτελεσματικότητα του συστήματος διαχείρισης επιχειρηματικών κινδύνων, την αποτελεσματικότητα και γενικότερη απόδοση του συστήματος εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας και τέλος την τήρηση των νόμων και λοιπών ρυθμιστικών διατάξεων καθώς και του Κώδικα Ηθικής Δεοντολογίας της Εταιρείας.

Η επιτροπή ελέγχου συνεδριάζει τουλάχιστον κάθε τρίμηνο και ακολούθως ενημερώνει το Δ.Σ. για θέματα της αρμοδιότητάς της.

3. Επιτροπή αμοιβών και υποψηφιοτήτων

Η Επιτροπή αμοιβών και υποψηφιοτήτων είναι τριμελής. Η σύνθεσή της έχει διαμορφωθεί από το Δ.Σ. της 7.4.2015 και αποτελείται από τους:

Δημήτριος Γεωργακόπουλος	Πρόεδρος
Τάσος Καζίνος	Μέλος
Δημήτριος Βούκας	Μέλος

Οι αρμοδιότητες της επιτροπής περιλαμβάνουν:

α) την αξιολόγηση των υποψήφιων μελών του Δ.Σ. και την αξιολόγηση της τήρησης των προϋποθέσεων για τον χαρακτηρισμό τους ως εκτελεστικών, μη εκτελεστικών και ανεξαρτήτων,

β) την αξιολόγηση των υποψηφιοτήτων για την πλήρωση των θέσεων των ανώτατων διευθυντικών στελεχών και

γ) την υποβολή προτάσεων για το ύψος των αμοιβών των μελών του Δ.Σ. και των διευθυντικών στελεχών σε εφαρμογή της πολιτικής αμοιβών της Εταιρείας.

Η επιτροπή αμοιβών και υποψηφιοτήτων συνεδριάζει τουλάχιστον μία φορά το έτος ή όποτε αυτό κριθεί αναγκαίο μετά από πρόσκληση του Προέδρου του Δ.Σ..

4. Επενδυτική επιτροπή

Η Επενδυτική Επιτροπή, είναι επιφορτισμένη με τα καθήκοντα του σχεδιασμού και της υλοποίησης της επενδυτικής πολιτικής της Εταιρείας στα πλαίσια των αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου προς το οποίο εισηγείται επί των θεμάτων της επενδυτικής πολιτικής, και της τήρησης του καταστατικού, της νομοθεσίας και των κανονιστικών αποφάσεων και συστάσεων των αρμόδιων αρχών που ρυθμίζουν την επενδυτική δραστηριότητα της Εταιρείας.

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελείται από 4 μέλη, που ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο, των οποίων η θητεία δεν μπορεί να υπερβαίνει την θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου που τα όρισε.

Η Επενδυτική Επιτροπή συνεδριάζει τουλάχιστον μία φορά το εξάμηνο ή όποτε άλλοτε κρίνεται αναγκαίο ή σκόπιμο.

Η σύνθεση της Επενδυτικής Επιτροπής, η οποία προέκυψε από την απόφαση του Δ.Σ. της 7/4/2015 είναι η ακόλουθη:

Τάσος Καζίνος	Πρόεδρος
Γεώργιος Παπαϊωάννου	Μέλος
Δημήτριος Βούκας	Μέλος
Ιωάννης Μάτσης	Μέλος

Αθήνα, 9 Φεβρουαρίου 2016

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ



Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας Trastor Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες εταιρικές και τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας Trastor Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας, οι οποίες αποτελούνται από τον εταιρικό και ενοποιημένο ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2015, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλίδες, που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις εταιρικές και τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλίδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλίδων της εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίασης των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.



Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για τη θεμελίωση της ελεγκτικής μας γνώμης.

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας Trastor Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας και της θυγατρικής αυτής κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2015, 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.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 43^α (παρ.3δ) του κ.ν. 2190/1920.

β) Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοιχία του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43^α (παρ.3^α), 108 και 37 του κ.ν. 2190/1920.



Αθήνα, 11 Φεβρουαρίου 2016
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

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

Δημήτρης Σούρμπης
ΑΜ ΣΟΕΛ 16891



TRASTOR

**TRASTOR
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

**ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

31 Δεκεμβρίου 2015

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ενσώματα πάγια	6	37.018,61	53.844,54	37.018,61	53.844,54
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	7	1.509,30	2.265,30	1.509,30	2.265,30
Επενδύσεις σε ακίνητα	8	63.053.000,00	74.820.000,00	56.300.000,00	64.890.000,00
Συμμετοχές σε θυγατρικές	9	0,00	0,00	1.073.138,05	2.273.437,84
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις	10	0,00	2.503.626,85	550.000,00	2.503.626,85
Λοιπές απαιτήσεις	11	3.076.468,95	83.166,56	3.062.570,35	69.956,56
		66.167.996,86	77.462.903,25	61.024.236,31	69.793.131,09
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές απαιτήσεις	12	198.226,87	452.945,50	134.367,62	416.459,86
Λοιπές απαιτήσεις	11	86.891,26	188.658,90	163.752,90	216.757,18
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	2.862.586,32	3.418.819,36	2.625.322,47	3.178.172,44
		3.147.704,45	4.060.423,76	2.923.442,99	3.811.389,48
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		69.315.701,31	81.523.327,01	63.947.679,30	73.604.520,57
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής					
Μετοχικό κεφάλαιο	14	62.023.711,20	62.023.711,20	62.023.711,20	62.023.711,20
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	14	163.190,75	163.190,75	163.190,75	163.190,75
Αποθεματικά	15	2.959.588,91	2.959.588,91	2.959.588,91	2.959.588,91
Ζημίες / Κέρδη εις νέο	16	(1.741.219,98)	7.641.063,25	(1.741.219,98)	7.641.063,25
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		63.405.270,88	72.787.554,11	63.405.270,88	72.787.554,11
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		3.678,00	20.205,00	3.678,00	20.205,00
Δανειακές υποχρεώσεις	17	5.229.250,00	7.095.375,00	0,00	0,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	18	133.396,70	290.227,82	96.796,70	253.627,82
		5.366.324,70	7.405.807,82	100.474,70	273.832,82
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	19	456.496,34	615.282,45	410.997,92	504.537,32
Δανειακές υποχρεώσεις	17	53.003,67	670.320,01	0,00	0,00
Τρέχουσες φορολογικές Υποχρεώσεις	20	34.605,72	44.362,62	30.935,80	38.596,32
		544.105,73	1.329.965,08	441.933,72	543.133,64
Σύνολο υποχρεώσεων		5.910.430,43	8.735.772,90	542.408,42	816.966,46
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		69.315.701,31	81.523.327,01	63.947.679,30	73.604.520,57

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		01.01.-31.12.2015	01.01.-31.12.2014	01.01.-31.12.2015	01.01.-31.12.2014
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	21	4.178.358,57	4.249.354,44	3.934.704,07	3.980.367,13
Σύνολο Εσόδων		4.178.358,57	4.249.354,44	3.934.704,07	3.980.367,13
Ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	8	(11.926.233,11)	(1.159.007,00)	(8.594.799,11)	(1.097.578,00)
Έξοδα ακινήτων	22	(1.084.608,87)	(939.818,09)	(1.015.252,31)	(896.105,90)
Δαπάνες προσωπικού	23	(89.143,70)	(88.335,53)	(89.143,70)	(88.335,53)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	24	(441.381,26)	(554.266,44)	(424.020,40)	(538.321,04)
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	6, 7	(22.320,41)	(26.808,03)	(22.320,41)	(26.808,03)
Άλλα έσοδα		114.467,11	33.332,83	87.135,98	36.332,69
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		(9.270.861,67)	1.514.452,18	(6.123.695,88)	1.369.551,32
Χρηματοοικονομικά έσοδα	25	453.227,05	83.005,48	453.219,20	83.001,39
Χρηματοοικονομικά έξοδα	25	(345.675,46)	(339.068,94)	(942,00)	(861,00)
Προεξόφληση μακροπρόθεσμων απαιτήσεων	11	(236.513,67)	(2.252.773,15)	(236.513,67)	(2.252.773,15)
Απομείωση αξίας επενδύσεων σε θυγατρικές	9	0,00	0,00	(3.500.299,79)	(205.284,67)
(Ζημίες) προ φόρων		(9.399.823,75)	(994.384,43)	(9.408.232,14)	(1.006.366,11)
Φόρος	20	17.540,52	(92.070,71)	25.948,91	(80.089,03)
(Ζημίες) μετά από φόρους		(9.382.283,23)	(1.086.455,14)	(9.382.283,23)	(1.086.455,14)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:					
Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα:					
Αναλογιστικά (ζημίες)		0,00	(6.016,00)	0,00	(6.016,00)
Συγκεντρωτικές συνολικές (ζημίες) μετά από φόρους		(9.382.283,23)	(1.092.471,14)	(9.382.283,23)	(1.092.471,14)
<u>(Ζημίες) μετά από φόρους κατανεμόμενα σε :</u>					
-Μετόχους της μητρικής		(9.382.283,23)	(1.086.455,14)	(9.382.283,23)	(1.086.455,14)
- Μη ελέγχουσες συμμετοχές		0,00	0,00	0,00	0,00
		(9.382.283,23)	(1.086.455,14)	(9.382.283,23)	(1.086.455,14)
<u>Συγκεντρωτικές συνολικές (ζημίες) μετά από φόρους κατανεμόμενες σε :</u>					
-Μετόχους της μητρικής		(9.382.283,23)	(1.092.471,14)	(9.382.283,23)	(1.092.471,14)
- Μη ελέγχουσες συμμετοχές		0,00	0,00	0,00	0,00
		(9.382.283,23)	(1.092.471,14)	(9.382.283,23)	(1.092.471,14)
(Ζημίες) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)					
Βασικά & μειωμένα	26	(0,1709)	(0,0198)		

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

ΟΜΙΛΟΣ					
Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2014	62.023.711,20	163.190,75	2.959.588,91	13.673.475,99	78.819.966,85
Μερίσματα διανεμηθέντα χρήσης 2013	-	-	-	(4.939.941,60)	(4.939.941,60)
Ζημίες μετά από φόρους χρήσης 01.01.2014 – 31.12.2014	-	-	-	(1.086.455,14)	(1.086.455,14)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	-	(6.016,00)	(6.016,00)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2014	62.023.711,20	163.190,75	2.959.588,91	7.641.063,25	72.787.554,11
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2015	62.023.711,20	163.190,75	2.959.588,91	7.641.063,25	72.787.554,11
Ζημίες μετά από φόρους χρήσης 01.01.2015 – 31.12.2015	-	-	-	(9.382.283,23)	(9.382.283,23)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2015	62.023.711,20	163.190,75	2.959.588,91	(1.741.219,98)	63.405.270,88
ΕΤΑΙΡΕΙΑ					
Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2014	62.023.711,20	163.190,75	2.959.588,91	13.673.475,99	78.819.966,85
Μερίσματα διανεμηθέντα χρήσης 2013	-	-	-	(4.939.941,60)	(4.939.941,60)
Ζημίες μετά από φόρους χρήσης 01.01.2014 – 31.12.2014	-	-	-	(1.086.455,14)	(1.086.455,14)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	-	(6.016,00)	(6.016,00)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2014	62.023.711,20	163.190,75	2.959.588,91	7.641.063,25	72.787.554,11
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2015	62.023.711,20	163.190,75	2.959.588,91	7.641.063,25	72.787.554,11
Ζημίες μετά από φόρους χρήσης 01.01.2015 – 31.12.2015	-	-	-	(9.382.283,23)	(9.382.283,23)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2015	62.023.711,20	163.190,75	2.959.588,91	(1.741.219,98)	63.405.270,88

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2015 -	01.01.2014 -	01.01.2015 -	01.01.2014 -
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
<u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u>				
(Ζημίες)/Κέρδη προ φόρων	(9.399.823,75)	(994.384,43)	(9.408.232,14)	(1.006.366,11)
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u>				
Αποσβέσεις	22.320,41	26.808,03	22.320,41	26.808,03
Πρόβλεψη απομείωσης θυγατρικής	0,00	0,00	3.500.299,79	205.284,67
Προεξόφληση μακροπρόθεσμης απαίτησης	236.513,67	2.252.773,15	236.513,67	2.252.773,15
Προβλέψεις	(16.527,00)	52.375,67	(16.527,00)	43.246,34
Ζημίες από αναπροσαρμογή επενδ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	8 11.926.233,11	1.159.007,00	8.594.799,11	1.097.578,00
Κέρδη από πωλήσεις παγίων	(1.005,26)	0,00	(1.005,29)	0,00
Έσοδα από τόκους	25 (81.810,52)	(83.005,48)	(81.802,67)	(83.001,39)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	25 345.675,46	339.068,94	942,00	861,00
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</u>				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(369.702,94)	45.151,41	(940.404,09)	37.481,74
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	(224.072,76)	296.940,41	(158.826,05)	214.692,27
Μείον :				
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβληθέντα	(345.675,46)	(121.289,90)	(942,00)	(861,00)
Καταβλημένοι φόροι	(83.760,88)	(545.307,64)	(73.256,08)	(531.774,27)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	2.008.364,08	2.428.137,16	1.673.879,66	2.256.722,43
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u>				
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	6, 7 (4.843,19)	(7.139,00)	(4.843,19)	(7.139,00)
Πωλήσεις ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	6, 7 1.110,00	0,00	1.110,00	0,00
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	8 (159.233,11)	0,00	(4.799,11)	0,00
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής	9 0,00	0,00	(2.300.000,00)	0,00
Τόκοι εισπραχθέντες	25 81.810,52	80.870,12	81.802,67	80.866,03
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(81.155,78)	73.731,12	(2.226.729,63)	73.727,03
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</u>				
Πληρωμές σε αναληφθέντα δάνεια	(2.483.441,34)	0,00	0,00	0,00
Μερίσματα πληρωθέντα	0,00	(4.934.175,32)	0,00	(4.934.175,32)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(2.483.441,34)	(4.934.175,32)	0,00	(4.934.175,32)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης	(556.233,04)	(2.432.307,04)	(552.849,97)	(2.603.725,86)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	3.418.819,36	5.851.126,40	3.178.172,44	5.781.898,30
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	2.862.586,32	3.418.819,36	2.625.322,47	3.178.172,44

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ**1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΟΜΙΛΟ**

Η TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ, («Εταιρεία») δραστηριοποιείται με αποκλειστικό σκοπό τη διαχείριση χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας και κινητών αξιών σύμφωνα με τους Ν.2778/1999 και Κ.Ν.2190/1920. Η κύρια δραστηριότητά της είναι η εκμίσθωση εμπορικών ακινήτων μέσω λειτουργικής μίσθωσης.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και η έδρα της είναι επί της οδού Σταδίου 10 στην Αθήνα.

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.

Οι μετοχές της Εταιρείας διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Οι ενοποιημένες καταστάσεις του Ομίλου συντάσσονται, με ενσωμάτωση των οικονομικών καταστάσεων της θυγατρικής εταιρείας "REMBO A.E.", με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης. Η θυγατρική "REMBO A.E." αποκτήθηκε κατά 100% στις 08.12.2009 και έχει ως κύριο αντικείμενο την εκμετάλλευση ακινήτων, δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και η έδρα της βρίσκεται στην οδό Σταδίου 10 στην Αθήνα.

Οι οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου περιλαμβάνονται, με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της εισηγμένης "ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.", με έδρα την Ελλάδα και ποσοστό συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας 91,71 %. Όλες οι συναλλαγές του Ομίλου, στα πλαίσια των δραστηριοτήτων του με τα συνδεδεμένα μέρη, είναι αντικειμενικές και διενεργούνται κάτω από κανονικές συνθήκες.

Οι παρούσες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 09.02.2016 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης.

2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Οι κυριότερες λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν και ακολουθούνται κατά τη σύνταξη των συνημμένων οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., περιλαμβάνονται στις παρακάτω αρχές, οι οποίες έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια σε όλα τα έτη υπό αναφορά, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

2.1. Βάση κατάρτισης των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις (εφεξής οι «οικονομικές καταστάσεις»), έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «ΔΠΧΑ») που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως έχει τροποποιηθεί με την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες.

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επίσης, απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών του Ομίλου.

Αλλαγές στις παραδοχές ενδεχομένως να επηρεάσουν την αποτίμηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού καθώς και την αναγνώριση ενδεχόμενων υποχρεώσεων. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς.

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

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 ο Όμιλος 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 ολική ενοποίηση από την ημερομηνία που αποκτάται ο έλεγχος από τον Όμιλο και παύουν να ενοποιούνται από την ημερομηνία που τέτοιος έλεγχος δεν υφίσταται.

Οι συνενώσεις επιχειρήσεων λογιστικοποιούνται από τον Όμιλο βάσει της μεθόδου εξαγοράς. Το τίμημα της εξαγοράς υπολογίζεται ως η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που μεταβιβάζονται, των υποχρεώσεων που αναλαμβάνονται προς τους πρώην μετόχους και των μετοχών που εκδίδονται από τον Όμιλο. Το τίμημα της εξαγοράς περιλαμβάνει και την εύλογη αξία οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης που προκύπτει από τυχόν συμφωνία ενδεχόμενου τιμήματος. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποκτώνται και οι υποχρεώσεις και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις που αναλαμβάνονται σε μία επιχειρηματική συνένωση επιμετρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Ανά περίπτωση εξαγοράς, ο Όμιλος αναγνωρίζει τυχόν μη ελέγχουσα συμμετοχή στη θυγατρική είτε στην εύλογη αξία, είτε στην αξία του μεριδίου της μη ελέγχουσας συμμετοχής στην καθαρή θέση της θυγατρικής.

Τα έξοδα που σχετίζονται με την εξαγορά καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

Εάν η επιχειρηματική συνένωση επιτυγχάνεται σταδιακά, η εύλογη αξία της συμμετοχής που κατείχε ο Όμιλος στην αποκτηθείσα εταιρεία επαναμετράται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Το κέρδος ή η ζημιά που προκύπτει από την επαναμέτρηση αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Τυχόν ενδεχόμενο τίμημα που μεταβιβάζεται από τον Όμιλο αναγνωρίζεται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Οποιοσδήποτε μεταγενέστερος μεταβολές στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου τιμήματος, που θεωρείται περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση, αναγνωρίζονται σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 είτε στα αποτελέσματα είτε ως μεταβολή στα λοιπά συνολικά εισοδήματα. Εάν το ενδεχόμενο τίμημα κατατάσσεται ως στοιχείο της καθαρής θέσης δεν επαναμετράται έως της τελικής τακτοποίησής του μέσω της καθαρής θέσης.

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.

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

Όταν ο Όμιλος παύσει να έχει έλεγχο, το εναπομένον ποσοστό συμμετοχής επιμετράται εκ νέου στην εύλογη αξία του, ενώ τυχόν διαφορές που προκύπτουν σε σχέση με την τρέχουσα αξία καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Κατόπιν, το περιουσιακό αυτό στοιχείο αναγνωρίζεται ως συγγενής επιχείρηση, κοινοπραξία ή χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ενεργητικού στην εύλογη αυτή αξία. Επιπροσθέτως, σχετικά ποσά που είχαν προηγουμένως καταχωρηθεί στα λοιπά 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. 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 της εταιρείας. Ο Όμιλος έχει ορίσει τον Διευθύνοντα Σύμβουλο σαν κύριο υπεύθυνο λήψης επιχειρηματικών αποφάσεων.

2.4. Συναλλαγματικές μετατροπές

Οι οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου καταρτίζονται σε ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα του Ομίλου. Ο Όμιλος τηρεί τα λογιστικά του βιβλία σε ευρώ. Συναλλαγές που γίνονται σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημέρα της συναλλαγής.

Κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε ξένα νομίσματα, μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημερομηνία αυτή. Τα κέρδη ή ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές περιλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Ο Όμιλος δεν πραγματοποίησε συναλλαγές σε ξένα νομίσματα κατά την διάρκεια της χρήσης 2015.

2.5. Ενσώματα πάγια

Τα έπιπλα 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.

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 παγίου στοιχείου μειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του, όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του.

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

2.6. Άυλα Περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσης. Μεταγενέστερα αποτιμούνται 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.

2.7. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικοπέδα και κτίρια .

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμούνται 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 διενεργήθηκαν από Ανεξάρτητο Εκτιμητή σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από τη Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee) για κάθε ημερομηνία ισολογισμού μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2015.

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

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

Μεταβολές στις “εύλογες αξίες” καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης.

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

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

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 προκύπτει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αντιμετωπίζεται λογιστικά ως αναπροσαρμογή αξίας βάσει του ΔΛΠ16. Κάθε προκύπτουσα αύξηση της λογιστικής αξίας αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στο βαθμό που αντιστρέφει μία προηγούμενη απομείωση αναφορικά με το ίδιο στοιχείο. Η επιπλέον αύξηση αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και παρουσιάζεται στα ίδια κεφάλαια στα «λοιπά αποθεματικά». Κάθε προκύπτουσα μείωση της λογιστικής αξίας που αντιστρέφει προηγούμενη αύξηση αναφορικά με το ίδιο στοιχείο, καταχωρείται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και χρεώνεται απευθείας στα «λοιπά αποθεματικά» στα ίδια κεφάλαια. Οι επιπλέον μειώσεις χρεώνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Επενδυτικά ακίνητα που διακρατούνται για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, ταξινομούνται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ως διαθέσιμα προς πώληση, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5.

2.8. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται (δηλαδή ενσώματα πάγια και άυλα περιουσιακά στοιχεία) καθώς και οι συμμετοχές σε θυγατρικές της Εταιρείας, υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ζημία 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.

2.9. Μισθώσεις

α) Περιπτώσεις στις οποίες ο Όμιλος είναι εκμισθωτής

Λειτουργική μίσθωση - ακίνητα εκμισθωμένα με λειτουργική μίσθωση παρουσιάζονται στον Ισολογισμό ως επενδύσεις σε ακίνητα και αποτιμούνται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού στις οικονομικές καταστάσεις όπως και τα λοιπά πάγια της ίδιας κατηγορίας. Τα έσοδα μισθωμάτων του Ομίλου αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

β) Περιπτώσεις στις οποίες ο Όμιλος είναι μισθωτής:

Λειτουργική μίσθωση – οι μισθώσεις όπου ουσιαστικά οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που πραγματοποιούνται για λειτουργικές μισθώσεις, συμπεριλαμβανομένων των προκαταβολών (καθαρές από τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή), αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης, με τη σταθερή μέθοδο, αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Δεν υπήρχαν ουσιαστικές λειτουργικές μισθώσεις για τις χρήσεις που έχουν συνταχθεί οι οικονομικές καταστάσεις. Ο Όμιλος ως μισθωτής δεν αναλαμβάνει χρηματοδοτικές μισθώσεις.

2.10. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου ταξινομούνται στην κατηγορία δάνεια και απαιτήσεις.

Δάνεια και απαιτήσεις

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δε διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές. Περιλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, εκτός από εκείνα με λήξεις μεγαλύτερες των 12 μηνών από την ημερομηνία αναφοράς. Τα τελευταία συμπεριλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία. Τα δάνεια και απαιτήσεις του Ομίλου περιλαμβάνουν τα κονδύλια «Πελάτες», «Λοιπές απαιτήσεις» και «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» που παρουσιάζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης (σημειώσεις 2.12 και 2.13).

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

2.11. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

2.12. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμούνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου (εάν αυτές είναι απαιτητές σε διάστημα άνω του ενός έτους), αφαιρουμένων και των ζημιών απομείωσης. Οι ζημιές απομείωσης (απώλειες από επισφαλείς απαιτήσεις) αναγνωρίζονται όταν υπάρχει αντικειμενική απόδειξη ότι ο Όμιλος δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους. Το ποσό της ζημίας απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλουμένων με το πραγματικό επιτόκιο. Το ποσό της ζημίας απομείωσης καταχωρείται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.13. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα είναι περιουσιακά στοιχεία μειωμένου κινδύνου και εμπεριέχουν υπόλοιπα με ληκτότητα μικρότερη των τριών μηνών από την πρώτη ημέρα έκδοσής τους όπως μετρητά και χρηματικά διαθέσιμα σε Τράπεζες.

2.14. 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.

2.15. Προγράμματα καθορισμένων παροχών**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 στον ισολογισμό για το πρόγραμμα αυτό είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή ανάλογα με το δεδουλευμένο δικαίωμα των εργαζομένων και σε σχέση με το χρόνο που αναμένεται να καταβληθεί. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδας (projected unit credit method).

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

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

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα.

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

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

B) Προγράμματα καθορισμένων εισφορών

Για τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών, ο Όμιλος πληρώνει εισφορές σε δημόσια ασφαλιστικά ταμεία είτε υποχρεωτικά είτε συμβατικά είτε εθελοντικά. Μετά την πληρωμή των εισφορών δεν υφίσταται περαιτέρω δέσμευση για τον όμιλο. Οι εισφορές αναγνωρίζονται σαν κόστος παροχών σε εργαζομένους όταν αυτές καθίστανται πληρωτέες. Οι προπληρωμένες εισφορές αναγνωρίζονται σαν περιουσιακό στοιχείο κατά την έκταση που η προπληρωμή θα οδηγήσει σε μείωση μελλοντικών πληρωμών ή επιστροφή χρημάτων.

2.16. 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 αντιλογίζονται. Οι προβλέψεις χρησιμοποιούνται μόνο για το σκοπό για τον οποίο αρχικά δημιουργήθηκαν.

2.17. Δανειακές υποχρεώσεις

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

2.18. 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.

2.19. Διανομή μερισμάτων

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

2.20. Φορολογία

Η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθέσιμων σε τρέχουσες τιμές και επομένων δεν υφίστανται προσωρινές φορολογικές διαφορές, που να δημιουργούν αντίστοιχη αναβαλλόμενη φορολογία.

Οι θυγατρικές εταιρείες με μοναδικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων, στις οποίες η συμμετοχή της Εταιρείας είναι άνω του 90% εξομοιώνονται φορολογικά με τις Α.Ε.Ε.Α.Π. και φορολογούνται όπως αναφέρεται στην προηγούμενη παράγραφο, από την ημερομηνία εξαγοράς τους και μετά.

2.21. Αναγνώριση εσόδων

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

Τα έσοδα του Ομίλου αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα. Αναλυτικότερα:

- τα έσοδα από μισθώματα αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα
- τα κέρδη από πώληση ακινήτων αναγνωρίζονται με την πραγματοποίηση της πώλησης
- τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται σε δεδουλευμένα με βάση τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου

Τα διεταιρικά έσοδα στον Όμιλο απαλείφονται πλήρως.

2.22. 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 τις υποχρέωσης.

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

2.23. Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες της ΔΕΕΧΠ

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά τη διάρκεια της παρούσας χρήσης ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΕΔΔΠΧΑ 21 «Εισφορές»

Αυτή η διερμηνεία ορίζει το λογιστικό χειρισμό μιας υποχρέωσης πληρωμής εισφοράς που έχει επιβληθεί από την κυβέρνηση και δεν είναι φόρος εισοδήματος. Η διερμηνεία διευκρινίζει πως το δεσμευτικό γεγονός βάσει του οποίου θα έπρεπε να σχηματιστεί η υποχρέωση καταβολής εισφοράς (ένα από τα κριτήρια για την αναγνώριση υποχρέωσης σύμφωνα με το ΔΛΠ 37) είναι η ενέργεια όπως περιγράφεται στη σχετική νομοθεσία η οποία προκαλεί την πληρωμή της εισφοράς. Η διερμηνεία μπορεί να έχει ως αποτέλεσμα την αναγνώριση της υποχρέωσης αργότερα από ότι ισχύει σήμερα, ειδικότερα σε σχέση με εισφορές οι οποίες επιβάλλονται ως αποτέλεσμα συνθηκών που ισχύουν σε μια συγκεκριμένη ημερομηνία.

Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2013

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υπεισέρχονται σε τρία ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του κύκλου 2011-13 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ.

ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως το ΔΠΧΑ 3 δεν έχει εφαρμογή στην λογιστικοποίηση του σχηματισμού οποιασδήποτε από κοινού δραστηριότητας βάσει του ΔΠΧΑ 11 στις οικονομικές καταστάσεις της ίδιας της από κοινού δραστηριότητας.

ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως η εξαίρεση που παρέχει το ΔΠΧΑ 13 για ένα χαρτοφυλάκιο χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων ('portfolio exception') έχει εφαρμογή σε όλα τα συμβόλαια (συμπεριλαμβανομένων των μη χρηματοοικονομικών συμβολαίων) εντός του πεδίου εφαρμογής του ΔΛΠ 39/ΔΠΧΑ 9.

ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε ακίνητα»

Το πρότυπο τροποποιήθηκε προκειμένου να διευκρινιστεί πως το ΔΛΠ 40 και το ΔΠΧΑ 3 δεν είναι αμοιβαίως αποκλειόμενα.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» και μεταγενέστερες τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

Το ΔΠΧΑ 9 αντικαθιστά τις πρόνοιες του ΔΛΠ 39 που αφορούν στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και συμπεριλαμβάνει επίσης ένα μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών το οποίο αντικαθιστά το μοντέλο των πραγματοποιημένων πιστωτικών ζημιών που εφαρμόζεται σήμερα. Το ΔΠΧΑ 9 καθιερώνει μία προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασιζόμενη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο τρέχον μοντέλο του ΔΛΠ 39. Ο Όμιλος βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 9 στις οικονομικές του καταστάσεις. Το ΔΠΧΑ 9 δεν μπορεί να εφαρμοστεί νωρίτερα από τον Όμιλο διότι δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 12 και ΔΛΠ 28 (Τροποποιήσεις) “Εταιρείες επενδύσεων: Εφαρμογή της απαλλαγής από την υποχρέωση ενοποίησης” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2016)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την εφαρμογή της απαλλαγής των εταιρειών επενδύσεων και των θυγατρικών τους από την υποχρέωση ενοποίησης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

Το ΔΠΧΑ 15 εκδόθηκε τον Μάιο του 2014. Σκοπός του προτύπου είναι να παρέχει ένα ενιαίο, κατανοητό μοντέλο αναγνώρισης των εσόδων από όλα τα συμβόλαια με πελάτες ώστε να βελτιώσει τη συγκρισιμότητα μεταξύ εταιρειών του ίδιου κλάδου, διαφορετικών κλάδων και διαφορετικών κεφαλαιαγορών. Περιλαμβάνει τις αρχές που πρέπει να εφαρμόσει μία οικονομική οντότητα για να προσδιορίσει την επιμέτρηση των εσόδων και τη χρονική στιγμή της αναγνώρισής τους. Η βασική αρχή είναι ότι μία οικονομική οντότητα θα αναγνωρίσει τα έσοδα με τρόπο που να απεικονίζει τη μεταβίβαση των αγαθών ή υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο αναμένει να δικαιούται σε αντάλλαγμα για αυτά τα αγαθά ή τις υπηρεσίες. Ο Όμιλος βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 15 στις οικονομικές του καταστάσεις. Το πρότυπο δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Το ΔΠΧΑ 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και αντικαθιστά το ΔΛΠ 17. Σκοπός του προτύπου είναι να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές παρέχουν χρήσιμη πληροφόρηση που παρουσιάζει εύλογα την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις. Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Επομένως, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης. Ο Όμιλος βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 16 στις οικονομικές του καταστάσεις. Το πρότυπο δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) “Γνωστοποιήσεις” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2016)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τις οδηγίες του ΔΛΠ 1 σχετικά με τις έννοιες της σημαντικότητας και της συγκέντρωσης, την παρουσίαση των μερικών αθροισμάτων, την δομή των οικονομικών καταστάσεων και τις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών.

ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) “Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2017)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τον λογιστικό χειρισμό σχετικά με την αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές που έχουν προκύψει από δάνεια που επιμετρώνται στην εύλογη αξία. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 38 (Τροποποιήσεις) «Διευκρίνιση των Επιτρεπτών Μεθόδων Απόσβεσης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016)

Αυτή η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η χρήση μεθόδων βασισμένων στα έσοδα δεν είναι κατάλληλες για τον υπολογισμό των αποσβέσεων ενός περιουσιακού στοιχείου και επίσης διευκρινίζει πως τα έσοδα δεν θεωρούνται κατάλληλη βάση επιμέτρησης της ανάληψης των οικονομικών οφελών που ενσωματώνονται σε ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο.

ΔΛΠ 19 Αναθεωρημένο (Τροποποίηση) «Παροχές σε Εργαζομένους» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Φεβρουαρίου 2015)

Η περιορισμένου σκοπού τροποποίηση εφαρμόζεται σε εισφορές των εργαζομένων ή τρίτων μερών στα προγράμματα καθορισμένων παροχών και απλοποιεί την λογιστικοποίηση των εισφορών όταν είναι ανεξάρτητες του αριθμού των ετών που παρέχεται η εργασία, για παράδειγμα, εισφορές εργαζομένων που υπολογίζονται βάση ενός σταθερού ποσοστού του μισθού.

ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση) «Ατομικές οικονομικές καταστάσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016)

Αυτή η τροποποίηση επιτρέπει στις οικονομικές οντότητες να χρησιμοποιούν την μέθοδο της καθαρής θέσης προκειμένου να λογιστικοποιήσουν τις επενδύσεις σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς στις ατομικές τους οικονομικές καταστάσεις και επίσης ξεκαθαρίζει τον ορισμό των ατομικών οικονομικών καταστάσεων.

Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2012 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Φεβρουαρίου 2015)

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υπεισέρχονται σε ορισμένα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του κύκλου 2010-12 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ.

ΔΠΧΑ 2 «Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών»

Η τροποποίηση διευκρινίζει τον ορισμό της ‘προυπόθεσης κατοχύρωσης’ και ορίζει διακριτά τον ‘όρο απόδοσης’ και τον ‘όρο υπηρεσίας’.

ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως η υποχρέωση για ενδεχόμενο τίμημα το οποίο πληροί τον ορισμό του χρηματοοικονομικού στοιχείου ταξινομείται ως χρηματοοικονομική υποχρέωση ή ως στοιχείο της καθαρής θέσης βάση των ορισμών του ΔΛΠ 32 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση». Επίσης διευκρινίζει πως κάθε ενδεχόμενο τίμημα, χρηματοοικονομικό και μη χρηματοοικονομικό, που δεν είναι στοιχείο της καθαρής θέσης επιμετράται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

ΔΠΧΑ 8 «Λειτουργικοί τομείς»

Η τροποποίηση απαιτεί τη γνωστοποίηση των εκτιμήσεων της διοίκησης όσον αφορά την συνάθροιση των λειτουργικών τομέων.

ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι το πρότυπο δεν αποκλείει τη δυνατότητα της επιμέτρησης βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων και υποχρεώσεων στα ποσά των τιμολογίων σε περιπτώσεις όπου η επίπτωση της προεξόφλησης είναι ασήμαντη.

ΔΛΠ 16 «Ενσώματα πάγια» και ΔΛΠ 38 «Άυλα περιουσιακά στοιχεία»

Και τα δύο πρότυπα τροποποιήθηκαν προκειμένου να διευκρινιστεί ο τρόπος με τον οποίο αντιμετωπίζονται η προ αποσβέσεων λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου και οι συσσωρευμένες αποσβέσεις όταν μια οικονομική οντότητα ακολουθεί τη μέθοδο της αναπροσαρμογής.

ΔΛΠ 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών»

Το πρότυπο τροποποιήθηκε προκειμένου να συμπεριλάβει ως συνδεδεμένο μέρος μία εταιρεία που παρέχει υπηρεσίες βασικού διοικητικού στελέχους στην οικονομική οντότητα ή στην μητρική εταιρεία της οικονομικής οντότητας.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2014 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιγράφουν τις βασικές αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ.

ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις»

Η τροποποίηση προσθέτει συγκεκριμένες οδηγίες προκειμένου να βοηθήσει τη διοίκηση να προσδιορίσει εάν οι όροι μίας συμφωνίας για εξυπηρέτηση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου το οποίο έχει μεταβιβαστεί συνιστούν συνεχιζόμενη ανάμειξη και διευκρινίζει πως οι επιτρόθετες γνωστοποιήσεις που απαιτούνται βάσει της τροποποίησης του ΔΠΧΑ 7 «Γνωστοποιήσεις – Συμφηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων» δεν απαιτούνται για όλες τις ενδιάμεσες περιόδους, εκτός εάν απαιτείται από το ΔΛΠ 34.

ΔΛΠ 19 «Παροχές σε εργαζομένους»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως, όταν προσδιορίζεται το επιτόκιο προεξόφλησης για τις υποχρεώσεις παροχών προσωπικού μετά την έξοδο από την υπηρεσία, το σημαντικό είναι το νόμισμα στο οποίο παρουσιάζονται οι υποχρεώσεις και όχι η χώρα στην οποία αυτές προκύπτουν.

ΔΛΠ 34 «Ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά»

Η τροποποίηση διευκρινίζει την έννοια του «πληροφόρηση που γνωστοποιείται οπουδήποτε αλλού στην ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά» που αναφέρεται στο πρότυπο.

3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

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

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

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

3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

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.

Τα επενδυτικά ακίνητα του ομίλου έχουν κατηγοριοποιηθεί στο επίπεδο 3 (βλέπε σημείωση 8)

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

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

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

(iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

Κατηγοριοποίηση νέων αγορασθέντων ακινήτων σαν επενδυτικά ακίνητα ή ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα.

Ο Όμιλος καθορίζει εάν το εκάστοτε νέο αγορασθέν ακίνητο που αναμένεται να χρησιμοποιηθεί σαν επενδυτικό ακίνητο θα πρέπει αρχικά να αναγνωρισθεί σαν ενσώματο πάγιο του Ομίλου ή σαν επένδυση σε ακίνητα. Για να ληφθεί η απόφαση αυτή, ο Όμιλος λαμβάνει υπόψη εάν το ακίνητο επιφέρει σημαντικές ταμειακές ροές ανεξαρτήτως λουπών περιουσιακών στοιχείων που κατέχει.

4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

4.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

Ο Όμιλος εκτίθεται σε ορισμένους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (συναλλαγματικό κίνδυνο, κίνδυνο τιμών και κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές και λουπές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, δάνεια, προμηθευτές και λουπές υποχρεώσεις. Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στη Σημείωση 2.

Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από την διοίκηση του Ομίλου και εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων όπως: κίνδυνος αγοράς, πιστωτικός κίνδυνος και κίνδυνος ρευστότητας.

α) Κίνδυνος αγοράς

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος: Ο Όμιλος λειτουργεί σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (Ελλάδα) και δεν είναι εκτεθειμένος σε κινδύνους από ξένο νόμισμα λόγω μη συναλλαγών σε ξένο νόμισμα.

ii) Κίνδυνος τιμών: Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, μη σχετιζομένων με χρηματοοικονομικά μέσα, όπως κίνδυνο τιμών κτηματαγοράς, ο Όμιλος επιδιώκει την σύναψη μακροχρόνιων συμβάσεων λειτουργικών μισθώσεων, στις οποίες να προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων που συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔTK + 1% σύμφωνα με την συνήθη εμπορική πρακτική).

Σχετική αναφορά στη σημείωση 3.

iii) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων: Ο Όμιλος έχει στο ενεργητικό σημαντικά έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και ενίοτε προθεσμιακές τραπεζικές καταθέσεις.

Αύξηση/μείωση 1% στο επιτόκιο καταθέσεων θα είχε ως αποτέλεσμα κέρδη/ζημίες αντίστοιχα μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης ύψους € 28.625,86 το 2015 (2014: € 34.188,19).

Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από τραπεζικά δάνεια.

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

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

Αύξηση/μείωση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα ζημία/κέρδος αντίστοιχα μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης ύψους € 52.822,54 το 2015 (2014: € 77.656,95).

β) Πιστωτικός κίνδυνος

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

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Δεν αναμένονται σημαντικές ζημίες καθώς οι συναλλαγές του Ομίλου με πελάτες - μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστέρησης πληρωμών και επισφαλειών. Να σημειωθεί επίσης, ότι ο Όμιλος για την ελαχιστοποίηση του εν λόγω κινδύνου, τοποθετεί τα χρηματικά του διαθέσιμα σε συστημικές τράπεζες. Κατά την 31.12.2015 τα χρηματικά διαθέσιμα της εταιρείας ήταν κατατεθειμένα σε καταθέσεις όψεως κυρίως στην Τράπεζα Πειραιώς.

Η μέγιστη έκθεση του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο παρατίθεται στις σημειώσεις 10, 11 και 12.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά διαθέσιμα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων και δυνατότητα κλεισίματος ανοικτών θέσεων αγοράς.

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.

Οι εκτιμώμενες μη προεξοφλημένες εκροές βάσει συμβάσεων που σχετίζονται με τις υποχρεώσεις της Εταιρείας και συγκεκριμένα δάνεια (συμπεριλαμβανομένων των εκτιμώμενων πληρωμών τόκων) και προμηθευτές και λουπές υποχρεώσεις, έχουν ως εξής:

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
<u>Δάνεια</u>				
Από 2 έως 5 έτη	1.927.583,56	7.916.583,40	0,00	0,00
Πάνω από 5 έτη	4.759.267,59	0,00	0,00	0,00
	6.686.851,15	7.916.583,40	0,00	0,00

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
<u>Προμηθευτές και λουπές υποχρεώσεις</u>				
Έως 1 μήνα	148.709,42	109.543,62	120.896,56	77.365,12
από 1 μήνα έως 3 μήνες	158.848,20	41.716,44	150.031,65	30.161,39
από 3 μήνες έως 12 μήνες	129.259,22	338.963,55	120.390,20	279.024,97
άνω των 12 μηνών	19.679,51	125.058,84	19.679,51	117.985,84
	456.496,34	615.282,45	410.997,92	504.537,32

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
<u>Δάνεια</u>				
Έως 1 μήνα	0,00	0,00	0,00	0,00
από 2 μήνες έως 12 μήνες	265.018,39	1.046.313,53	0,00	0,00
	265.018,39	1.046.313,53	0,00	0,00

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

Ο δείκτης άμεσης ρευστότητας την 31.12.2015 ήταν 5,8:1 (από 3,1:1 την 31.12.2014) που σημαίνει ότι η αξία των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων είναι 5,8 φορές η αξία των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων.

4.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

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

Η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης του Ομίλου παρακολουθείται βάσει συντελεστή μόχλευσης (gearing ratio) που αφορά τη σχέση του δανεισμού προς το συνολικό κεφάλαιο και υπολογίζεται διαιρώντας τον δανεισμό με τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια.

Ο δανεισμός υπολογίζεται ως ο συνολικός δανεισμός (βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα δάνεια) όπως εμφανίζεται στην κατάσταση οικονομικής θέσης.

Τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια υπολογίζονται ως το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων όπως εμφανίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης συν τον δανεισμό. Ο συντελεστής μόχλευσης υπολογίζεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ	
	31.12.2015	31.12.2014
Συνολικός Δανεισμός	5.282.253,67	7.765.695,01
Ίδια Κεφάλαια	63.405.270,88	72.787.554,11
Συνολικός Δανεισμός	5.282.253,67	7.765.695,01
Απασχολούμενα κεφάλαια	68.687.524,55	80.553.249,12
Συντελεστής μόχλευσης (Gearing ratio)	7,7%	9,6%

Δεν συντρέχει σημαντικός κίνδυνος κεφαλαίου για την Εταιρεία, λόγω του μεγάλου ύψους των κεφαλαίων και των ελάχιστων υποχρεώσεων της. Η υποχρέωση του μερίσματος, καλύπτεται πάντα από τα διαθέσιμα της Εταιρείας.

Η όποια αύξηση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της Εταιρείας μπορεί να καλυφθεί είτε από αύξηση του Μετοχικού της Κεφαλαίου, είτε με δανεισμό μέσα στα πλαίσια που ορίζει ο Ν. 2778/1999, όπως ισχύει.

4.3. Εκτίμηση εύλογης αξίας

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

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

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

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

Στον κάτωθι πίνακα γνωστοποιείται αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού, που δεν επιμετρούνται στην εύλογη αξία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2015:

<u>Υποχρεώσεις</u>	<u>Επίπεδο 1</u>	<u>Επίπεδο 2</u>	<u>Επίπεδο 3</u>	<u>Σύνολο</u>
Δάνεια	-	-	5.229.250,00	5.229.250,00
Εγγυήσεις Μισθωμάτων			133.396,70	133.396,70
Σύνολο	-	-	5.362.646,70	5.362.646,70

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2015, η λογιστική αξία των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, του βραχυπρόθεσμου μέρους του δανεισμού, καθώς και του κονδυλίου προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, προσέγγιζε την εύλογη αξία.

5 ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ

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

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

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						
01.01-31.12.2015	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο Ομίλου
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	834.312,07	2.806.998,96	404.683,92	132.363,62	0,00	4.178.358,57
Λοιπά Έσοδα	397,06	0,00	0,00	0,00	114.070,05	114.467,11
(Ζημίες) / Κέρδη από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	(4.467.949,00)	(6.470.269,11)	(242.015,00)	(746.000,00)	0,00	(11.926.233,11)
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	(3.633.239,87)	(3.663.270,15)	162.668,92	(613.636,38)	114.070,05	(7.633.407,43)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0,00	0,00	0,00	0,00	453.227,05	453.227,05
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(344.655,26)	0,00	0,00	0,00	(1.020,20)	(345.675,46)
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	(352.567,38)	(454.675,96)	(130.032,67)	(147.332,86)	(789.359,04)	(1.873.967,91)
(Ζημίες) / Κέρδη προ φόρων	(4.330.462,51)	(4.117.946,11)	32.636,25	(760.969,24)	(223.082,14)	(9.399.823,75)
Φόρος εισοδήματος	4.982,57	9.125,83	1.675,14	995,24	761,75	17.540,52
(Ζημίες) / Κέρδη μετά από φόρους	(4.325.479,94)	(4.108.820,28)	34.311,39	(759.974,00)	(222.320,39)	(9.382.283,23)
31.12.2015						
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	18.724.000,00	34.294.000,00	6.295.000,00	3.740.000,00	38.527,91	63.091.527,91
	18.724.000,00	34.294.000,00	6.295.000,00	3.740.000,00	38.527,91	63.091.527,91
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	267.703,06	309.792,73	0,00	51.969,42	5.594.708,19	6.224.173,40
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	18.991.703,06	34.603.792,73	6.295.000,00	3.791.969,42	5.633.236,10	69.315.701,31
Σύνολο υποχρεώσεων	5.362.646,70	0,00	0,00	0,00	547.783,73	5.910.430,43
01.01-31.12.2014						
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	794.060,74	2.920.369,20	416.683,92	118.240,58	0,00	4.249.354,44
Λοιπά έσοδα	0,00	0,00	0,00	0,00	33.332,83	33.332,83
(Ζημίες) / Κέρδη από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	193.331,00	(846.397,00)	(423.364,00)	(82.577,00)	0,00	(1.159.007,00)
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	987.391,74	2.073.972,20	(6.680,08)	35.663,58	33.332,83	3.123.680,27
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0,00	0,00	0,00	0,00	83.005,48	83.005,48
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(338.207,94)	0,00	0,00	0,00	(861,00)	(339.068,94)
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	(369.796,83)	(348.144,66)	(145.337,15)	(76.539,45)	(2.922.183,15)	(3.862.001,24)
(Ζημίες) / Κέρδη προ φόρων	279.386,97	1.725.827,54	(152.017,23)	(40.875,87)	(2.806.705,84)	(994.384,43)
Φόρος εισοδήματος	(27.109,73)	(47.965,99)	(7.692,68)	(5.279,08)	(4.023,23)	(92.070,71)
(Ζημίες) / Κέρδη μετά από φόρους	252.277,24	1.677.861,55	(159.709,91)	(46.154,95)	(2.810.729,07)	(1.086.455,14)

31.12.2014

Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	23.037.000,00	40.760.000,00	6.537.000,00	4.486.000,00	56.109,84	74.876.109,84
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	23.037.000,00	40.760.000,00	6.537.000,00	4.486.000,00	56.109,84	74.876.109,84
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	23.248.283,54	41.181.093,50	6.537.000,00	4.526.272,56	6.030.677,41	81.523.327,01
Σύνολο υποχρεώσεων	7.877.091,31	7.000,00	0,00	4.000,00	847.681,59	8.735.772,90

Σχετικά με την παραπάνω ανάλυση των επιχειρηματικών τομέων αναφέρουμε ότι:

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

6 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ

Αξία κτήσης

	ΟΜΙΛΟΣ/ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2015	31.12.2014
Υπόλοιπο έναρξης 1/1	158.439,67	155.722,67
Αγορές	4.843,19	2.717,00
Διαγραφές	(23.727,68)	0,00
Πωλήσεις	(6.192,92)	0,00
Υπόλοιπο 31/12	133.362,26	158.439,67

Συσσωρευμένες Αποσβέσεις

Υπόλοιπο έναρξης	104.595,13	80.496,68
Αποσβέσεις πωληθέντων/διαγραφέντων	(29.815,89)	0,00
Αποσβέσεις χρήσης	21.564,41	24.098,45
Υπόλοιπο 31/12	96.343,65	104.595,13

Αναπόσβεστη αξία 31/12

37.018,61 53.844,54

Δεν υπήρξε απομείωση της αξίας των πάγιων περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου κατά τα έτη 2015 και 2014. Το υπόλοιπο αφορά έπιπλα και λοιπό εξοπλισμό.

7 ΑΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Αξία κτήσης

	ΟΜΙΛΟΣ/ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2015	31.12.2014
Υπόλοιπο έναρξης 1/1	47.621,13	43.199,13
Αγορές	0,00	4.422,00
Υπόλοιπο 31/12	47.621,13	47.621,13

Συσσωρευμένες Αποσβέσεις

Υπόλοιπο έναρξης	45.355,83	42.646,25
Αποσβέσεις χρήσης	756,00	2.709,58
Υπόλοιπο 31/12	46.111,83	45.355,83

Αναπόσβεστη αξία 31/12

1.509,30 2.265,30

8 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

Οι επενδύσεις σε ακίνητα εκτιμώνται στην εύλογη αξία κάθε εξάμηνο βάσει εκτιμήσεων της διοίκησης οι οποίες στηρίζονται σε εκτιμήσεις ανεξάρτητου ορκωτού εκτιμητή. Οι εκτιμήσεις βασίζονται πρωτογενώς σε προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών, καθώς και τρεχουσών τιμών που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά. Στον κάτωθι πίνακα αναλύονται οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου ανά λειτουργικό τομέα και γεωγραφική ζώνη (Ελλάδα):

ΟΜΙΛΟΣ

Χρήση	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια υγρών καυσίμων	Σταθμοί Αυτοκινήτων	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 1.1.2015	23.037.000,00	40.760.000,00	6.537.000,00	4.486.000,00	74.820.000,00
Προσθήκες	154.949,00	4.269,11	15,00	0,00	159.233,11
Αποτελέσματα Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	(4.467.949,00)	(6.470.269,11)	(242.015,00)	(746.000,00)	(11.926.233,11)
Εύλογη αξία 31.12.2015	18.724.000,00	34.294.000,00	6.295.000,00	3.740.000,00	63.053.000,00

Χρήση	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια υγρών καυσίμων	Σταθμοί Αυτοκινήτων	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 1.1.2014	22.843.669,00	41.606.397,00	6.960.364,00	4.568.577,00	75.979.007,00
Αποτελέσματα Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	193.331,00	(846.397,00)	(423.364,00)	(82.577,00)	(1.159.007,00)
Εύλογη αξία 31.12.2014	23.037.000,00	40.760.000,00	6.537.000,00	4.486.000,00	74.820.000,00

ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Χρήση	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια υγρών καυσίμων	Σταθμοί Αυτοκινήτων	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 1.1.2015	13.107.000,00	40.760.000,00	6.537.000,00	4.486.000,00	64.890.000,00
Προσθήκες	515,00	4.269,11	15,00	0,00	4.799,11
Αποτελέσματα Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	(1.136.515,00)	(6.470.269,11)	(242.015,00)	(746.000,00)	(8.594.799,11)
Εύλογη αξία 31.12.2015	11.971.000,00	34.294.000,00	6.295.000,00	3.740.000,00	56.300.000,00

Χρήση	Καταστήματα	Γραφεία	Πρατήρια υγρών καυσίμων	Σταθμοί Αυτοκινήτων	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 1.1.2014	12.852.240,00	41.606.397,00	6.960.364,00	4.568.577,00	65.987.578,00
Αποτελέσματα Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	254.760,00	(846.397,00)	(423.364,00)	(82.577,00)	(1.097.578,00)
Εύλογη αξία 31.12.2014	13.107.000,00	40.760.000,00	6.537.000,00	4.486.000,00	64.890.000,00

Η επιμέτρηση στη εύλογη αξία των μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων καθορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη την ικανότητα της Εταιρείας για την επίτευξη της μέγιστης και βέλτιστης χρήσης τους, αξιολογώντας τη χρήση του κάθε στοιχείου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στα φυσικά χαρακτηριστικά, τις επιτρεπόμενες χρήσεις και το κόστος ευκαιρίας των πραγματοποιημένων επενδύσεων.

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας έγινε στις 31.12.2015 με βάση τις από 27.12.2015 εκθέσεις εκτίμησης της εταιρείας ΔΑΝΟΣ Διεθνείς Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999. Από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας σε εύλογες αξίες προέκυψαν ζημιές € 11.926.233,11 και € 8.594.799,11 αντίστοιχα.

Πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων ανά κατηγορία λειτουργικού τομέα και γεωγραφικής ζώνης (Ελλάδα):

Χρήση	Κατηγορία εύλογης αξίας	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο
Καταστήματα	3	18.724.000	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	67.835,18	9,35%
Γραφεία	3	34.294.000	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	220.778,10	9,20%
Πρατήρια καυσίμων (α)	3	6.215.000	60% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 40% μέθοδος αντικατάστασης (DRC)	33.723,66	10,07%
Πρατήρια καυσίμων (β)	3	80.000	90% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων & 10% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	0,00	13,75%
Σταθμοί Αυτοκινήτων	3	3.740.000	70% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 30% συγκριτική μέθοδος	10.927,46	9,50%
Σύνολο		63.053.000		333.264,40	10,37%

Στην κατηγορία Πρατήρια καυσίμων (β) περιλαμβάνονται 3 ακίνητα (οικόπεδα με κτίσματα) τα οποία είναι κενά και η μελλοντική χρήση τους σαν πρατήρια υγρών καυσίμων είναι αβέβαιη, με πιθανότερο σενάριο αξιοποίησης τους την πώληση τους σαν οικόπεδα Ως εκ τούτου αποτιμώνται ως γήπεδα με την χρήση της συγκριτικής μεθόδου. Δεν υπάρχουν έξοδα σχετιζόμενα με τα εν λόγω πρατήρια υγρών καυσίμων.

Επί των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας δεν υπάρχουν εμπράγματα βάρη.

Επί του ακινήτου της θυγατρικής εταιρείας REMBO A.E. που βρίσκεται στην Λ. Αλίμου 36-38-40 και Ιονίου 9, στο Δήμο Αλίμου (καταστήματα), έχει εγγραφεί υποθήκη ύψους € 10.200.000,00 υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς. Η εύλογη αξία του εν λόγω επενδυτικού ακινήτου κατά την 31.12.2015 είναι € 6.753.000. Ο Όμιλος έχει την πλήρη κυριότητα επί των ακινήτων του, εκτός της κατά 50% εξ αδιαίρετου ιδιοκτησίας του στο ακίνητο επί της Λ. Συγγρού 87 στην Αθήνα (κτίριο γραφείων). Η εύλογη αξία του εν λόγω επενδυτικού ακινήτου κατά την 31.12.2015 είναι € 15.514.000,00.

Έχει κοινοποιηθεί στην Εταιρεία αίτηση του Ελληνικού Δημοσίου περί καθορισμού προσωρινής τιμής μονάδος λόγω απαλλοτρίωσης τμήματος 3.600 τμ οικοπέδου της Εταιρείας στην Ανθήλη Φθιώτιδος (πρατήριο). Η εύλογη αξία του εν λόγω επενδυτικού ακινήτου κατά την 31.12.2015 είναι € 692.000,00. Η οριστική απόφαση για τον καθορισμό του οριστικού ποσού αποζημίωσης αναμένεται εντός του 2016. Με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία, η Εταιρεία δεν αναμένει να προκύψει ζημία από την ως άνω απαλλοτρίωση.

9 ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ

Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε θυγατρικές επιχειρήσεις έχουν ως εξής:

Κόστος συμμετοχών
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής
Μείον: υποτίμηση συμμετοχής σε θυγατρική
ΣΥΝΟΛΑ

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
31.12.2015	31.12.2014
2.273.437,84	2.478.722,51
2.300.000,00	0,00
(3.500.299,79)	(205.284,67)
1.073.138,05	2.273.437,84

Το παραπάνω κόστος των συμμετοχών αφορά συμμετοχή της Εταιρείας στη θυγατρική REMBO ΑΕ, εταιρεία ειδικού σκοπού, που αποκτήθηκε την 08.12.2009. Το κύριο περιουσιακό στοιχείο της εταιρείας είναι η επένδυση σε ακίνητο του Αλίμου, ενώ οι υποχρεώσεις της αφορούν κυρίως το δάνειο από την Τράπεζα Πειραιώς. Λόγω των ανωτέρω, η υποτίμηση συμμετοχής στην θυγατρική REMBO ΑΕ αφορά κυρίως σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές αποτίμησης του ακινήτου της στον Άλιμο. Οι σημαντικές υποθέσεις που χρησιμοποιήθηκαν στην αποτίμηση του ακινήτου της Εταιρείας παρατίθενται στην σημείωση 8, στην κατηγορία «καταστήματα».

10 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

Απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις
Μείον: Προβλέψεις προεξόφλησης μακροπρόθεσμων απαιτήσεων
ΣΥΝΟΛΑ

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
0,00	4.756.400,00	550.000,00	4.756.400,00
0,00	(2.252.773,15)	0,00	(2.252.773,15)
0,00	2.503.626,85	550.000,00	2.503.626,85

Στις 23.03.2015 η PASAL DEVELOPMENT SA μεταβίβασε το ποσοστό συμμετοχής της στην Τράπεζα Πειραιώς, με αποτέλεσμα το κονδύλι των € 2.503.626,85 το οποίο στις 31.12.2014 εμφανιζόταν στις απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις να μεταφερθεί στις λυιές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις (σημείωση 11). Η απαίτηση της Εταιρείας, ποσού € 550.000,00, αφορά χορηγηθέν δάνειο προς τη θυγατρική Rembo Α.Ε..

11 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Εγγυήσεις
Λυιές Απαιτήσεις
Μείον: Προβλέψεις προεξόφλησης μακροπρόθεσμων απαιτήσεων (α)
Απαιτήσεις από PASAL DEVELOPMENT SA
Μείον: Προβλέψεις προεξόφλησης μακροπρόθεσμων απαιτήσεων (β)
ΣΥΝΟΛΑ

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
77.055,16	83.166,56	63.156,56	69.956,56
307.533,09	0,00	307.533,09	0,00
(144.750,31)	0,00	(144.750,31)	0,00
4.809.750,99	0,00	4.809.750,99	0,00
(1.973.119,98)	0,00	(1.973.119,98)	0,00
3.076.468,95	83.166,56	3.062.570,35	69.956,56

Κίνηση προεξοφλήσεων μακροπρόθεσμων απαιτήσεων

Υπόλοιπο έναρξης
Πλέον: Προβλέψεις προεξόφλησης χρήσης
Μείον: Ανάκτηση προεξόφλησης χρήσης (σημείωση 25)
ΣΥΝΟΛΑ (α+β)

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
01.01-31.12.2015	01.01-31.12.2014
2.252.773,15	0,00
236.513,67	2.252.773,15
(371.416,53)	0,00
2.117.870,29	2.252.773,15

Στις 23.03.2015 η PASAL DEVELOPMENT SA μεταβίβασε το ποσοστό συμμετοχής της στην Τράπεζα Πειραιώς, με αποτέλεσμα το κονδύλι των € 2.503.626,85 το οποίο στις 31.12.2014 εμφανιζόταν στις απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις να μεταφερθεί στις λυιές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.

Το χρονοδιάγραμμα επιστροφής της προκαταβολής ποσού €4.756.400,00 συμφωνήθηκε την 13 Μαρτίου 2015 και εγκρίθηκε από την Τακτική Γενική Συνέλευση την 07/04/2015. Η προεξόφληση της εν λόγω απαίτησης θα ανακτηθεί κατά την διάρκεια αποπληρωμής της οφειλής μέσω των χρηματοοικονομικών εσόδων. Στην παρούσα χρήση ανακτήθηκε ποσό € 371.416,53 (σημείωση 25).

Το επιτόκιο προεξόφλησης που χρησιμοποιήθηκε για την προεξόφληση της ως άνω απαίτησης ανήλθε σε 15% αντικατοπτρίζοντας τον αυξημένο κίνδυνο ρευστοποίησής της, καθώς η οφειλέτρια εταιρεία έχει υποβάλλει αίτηση υπαγωγής της στην διαδικασία εξυγίανσης του άρθρου 99 του Ν. 3588/2007.

Το χρονοδιάγραμμα αποπληρωμής είναι εξαετές με τριετή περίοδο χάριτος. Το κεφάλαιο θα αποπληρωθεί σταδιακά, με καταβολή 40% του κεφαλαίου κατά τα έτη 2018 και 2019 και 60% κατά το έτος 2020.

Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

Λυιτοί Χρεώστες
Επιταγές/ Γραμμάτια εισπρακτέα
Έξοδα επόμενων χρήσεων
Έσοδα χρήσης δεδουλευμένα
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις κατά συνδεδεμένων επιχειρήσεων
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις
ΣΥΝΟΛΑ

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
33.822,31	130.212,88	5.043,54	124.890,98
0,00	6.156,02	0,00	6.156,02
5.356,20	23.984,49	105,08	17.780,92
35.602,75	24.008,20	26.044,28	14.873,95
12.110,00	12.110,00	132.560,00	60.868,00
0,00	(7.812,69)	0,00	(7.812,69)
86.891,26	188.658,90	163.752,90	216.757,18

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	19.948,21	48.521,13	5.148,62	33.183,31
<u>Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις</u>				
Έως 1 μήνα	0,00	0,00	0,00	0,00
από 1 μήνα έως 3 μήνες	17.381,75	20.103,79	0,00	38.429,89
από 3 μήνες έως 12 μήνες	49.561,30	10.741,82	38.154,28	35.851,82
άνω των 12 μηνών	0,00	109.292,16	120.450,00	109.292,16
ΣΥΝΟΛΑ	86.891,26	188.658,90	163.752,90	216.757,18

12 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Πελάτες-Μισθωτές ακινήτων	240.982,46	328.654,45	157.123,21	292.168,81
Επιταγές εισπρακτέες πελατών	12.316,15	187.546,91	12.316,15	187.546,91
Γραμμάτια εισπρακτέα πελατών	19.532,98	35.142,07	19.532,98	35.142,07
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(74.604,72)	(98.397,93)	(54.604,72)	(98.397,93)
ΣΥΝΟΛΑ	198.226,87	452.945,50	134.367,62	416.459,86

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	73.377,10	104.828,63	60.006,59	68.342,99
<u>Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις</u>				
Έως 1 μήνα	47.647,51	0,00	28.934,07	0,00
από 1 μήνα έως 3 μήνες	26.536,40	86.767,90	16.176,40	86.767,90
από 3 μήνες έως 12 μήνες	50.665,86	249.907,41	29.250,56	249.907,41
άνω των 12 μηνών	0,00	11.441,56	0,00	11.441,56
ΣΥΝΟΛΑ	198.226,87	452.945,50	134.367,62	416.459,86

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

13 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Καταθέσεις όψεως και ταμειακά διαθέσιμα	2.862.586,32	418.819,36	2.625.322,47	178.172,44
Καταθέσεις προθεσμίας	0,00	3.000.000,00	0,00	3.000.000,00
ΣΥΝΟΛΑ	2.862.586,32	3.418.819,36	2.625.322,47	3.178.172,44

14 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2014	54.888.240	62.023.711,20	163.190,75	62.186.901,95
Υπόλοιπο 31.12.2014	54.888.240	62.023.711,20	163.190,75	62.186.901,95
Υπόλοιπο 01.01.2015	54.888.240	62.023.711,20	163.190,75	62.186.901,95
Υπόλοιπο 31.12.2015	54.888.240	62.023.711,20	163.190,75	62.186.901,95

Ο συνολικός αριθμός των κοινών ονομαστικών μετοχών είναι 54.888.240, με ονομαστική αξία 1,13 € ανά μετοχή. Το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου έχει πλήρως καταβληθεί.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2015 δεν κατέχονταν μετοχές της Εταιρείας είτε από την ίδια είτε από θυγατρικές της επιχειρήσεις.

Η Εταιρεία δεν έχει πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών.

15 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

Τα αποθεματικά αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ/ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	<u>Τακτικό αποθεματικό</u>	<u>Αποθεματικά φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο</u>	<u>Σύνολο αποθεματικών</u>
Υπόλοιπο Έναρξης την 1η Ιανουαρίου 2014	2.956.713,54	2.875,37	2.959.588,91
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2014	2.956.713,54	2.875,37	2.959.588,91
Υπόλοιπο Έναρξης την 1η Ιανουαρίου 2015	2.956.713,54	2.875,37	2.959.588,91
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2015	2.956.713,54	2.875,37	2.959.588,91

Το τακτικό αποθεματικό διανέμεται μόνο κατά τη λύση της Εταιρείας, μπορεί όμως να συμψηφιστεί με συσσωρευμένες ζημιές. Τα αποθεματικά φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο μπορούν να διανεμηθούν, αφού φορολογηθούν σύμφωνα με τις ισχύουσες φορολογικές διατάξεις.

16 ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΙΣ ΝΕΟ

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

Στα αποτελέσματα εις νέο του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται ζημιές ποσού € 5.077,22 χιλ. (κέρδη ποσού € 3.517,58 χιλ. 2014) που αφορούν ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες.

17 ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Ομολογιακά Τραπεζικά δάνεια	5.229.250,00	7.095.375,00	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	5.229.250,00	7.095.375,00	0,00	0,00
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Ομολογιακά Τραπεζικά δάνεια	53.003,67	670.320,01	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	53.003,67	670.320,01	0,00	0,00

Οι δανειακές υποχρεώσεις, αφορούν ομολογιακά δάνεια της θυγατρικής εταιρείας REMBO A.E. Τα ομολογιακά δάνεια έχουν ληφθεί από Ελληνική Τράπεζα και είναι σε ευρώ, είναι απλά, μη μετατρέψιμα, διαρρέονται σε απλές ανώνυμες ομολογίες και έχουν εκδοθεί για τη χρηματοδότηση αγοράς ακινήτου, επί του οποίου έχει εγγραφεί υποθήκη ύψους € 10.200.000,00. Τα εν λόγω δάνεια έχει εγγυηθεί η εταιρεία TRASTOR ΑΕΕΑΠ. Στις 6 Ιουλίου 2015 αποπληρώθηκε μέρος των ομολογιακών δανείων, ποσού € 2.000.000,00. Οι πληρωμές των τόκων γίνονται ανά εξαμήνο, με επιτόκιο που υπολογίζεται σε Euribor εξαμήνου πλέον περιθωρίου.

Το ομολογιακό δάνειο λογιστικοποιείται στην αναπόσβεστη αξία του.

Η λήξη των μακροπρόθεσμων δανείων έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Έως 1 έτος	265.018,39	1.046.313,53	0,00	0,00
Από 2 έως 5 έτη	1.927.583,56	7.916.583,40	0,00	0,00
άνω των 5	4.759.267,59	0,00	0,00	0,00
	6.951.869,54	8.962.896,93	0,00	0,00
Μείον:				
Μελλοντικές χρηματοοικονομικές χρεώσεις	1.669.615,87	1.197.201,92	0,00	0,00
Τρέχουσα αξία υποχρεώσεων	5.282.253,67	7.765.695,01	0,00	0,00

Η τρέχουσα αξία των υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Έως 1 έτος	53.003,67	670.320,01	0,00	0,00
Από 2 έως 5 έτη	867.510,00	7.095.375,00	0,00	0,00
άνω των 5	4.361.740,00	0,00	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	5.282.253,67	7.765.695,01	0,00	0,00

18 ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν :

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων	133.396,70	122.396,30	96.796,70	85.796,30
Υποχρεώσεις από φορολογικό έλεγχο	0,00	167.831,52	0,00	167.831,52
ΣΥΝΟΛΑ	133.396,70	290.227,82	96.796,70	253.627,82

Η Εταιρεία διακανόνισε την υποχρέωση της από φορολογικό έλεγχο, υπαγόμενη στη ρύθμιση του Ν. 4321/2015. Έτσι αποπλήρωσε ποσό € 76.287,05 και το υπόλοιπο ποσό € 91.544,47 μεταφέρθηκε σε πίστωση του φόρου της κατάστασης των αποτελεσμάτων (σημείωση 20).

19 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Πιστωτές διάφοροι	75.512,43	81.630,67	68.563,39	38.205,41
Χαρτόσημο & λοιποί φόροι	148.760,66	183.680,28	138.343,09	147.683,49
Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Ακινήτων	0,00	97.680,64	0,00	97.680,64
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	165.906,13	153.738,76	150.570,12	140.679,26
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	42.295,80	71.972,51	29.500,00	53.708,93
Μερίσματα πληρωτέα	24.021,32	26.579,59	24.021,32	26.579,59
ΣΥΝΟΛΑ	456.496,34	615.282,45	410.997,92	504.537,32

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

20 ΦΟΡΟΙ

Η Εταιρεία, σύμφωνα με την παράγρ. 8 του άρθρου 15 του Ν.3522/2006, φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθέσιμων σε τρέχουσες τιμές. Με τον ίδιο τρόπο φορολογείται και η REMBO Α.Ε. από την ημερομηνία που κατέστη θυγατρική της Εταιρείας. Επομένως δεν υφίστανται προσωρινές φορολογικές διαφορές, που να δημιουργούν αντίστοιχη αναβαλλόμενη φορολογία.

Το συνολικό ποσό του φόρου αναλύεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.2015	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2015	01.01-31.12.2014
Φόρος α' εξαμήνου	39.398,26	47.708,12	34.659,76	41.492,71
Φόρος β' εξαμήνου	34.605,69	44.362,59	30.935,80	38.596,32
Μείον: Έσοδο ρύθμισης φόρου Ν. 4321/2015 (σημείωση 18)	(91.544,47)	0,00	(91.544,47)	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	(17.540,52)	92.070,71	(25.948,91)	80.089,03

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

Η Εταιρεία και η θυγατρική της και μοναδική ενοποιούμενη εταιρεία REMBO Α.Ε. δεν έχουν ελεχθεί φορολογικά για τη χρήση 2010.

Για τις χρήσεις 2011 έως και 2014 ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή και έχουν λάβει "Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης", σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις (άρθρο 82 παράγρ. 5 Ν.2238/1994 για τις χρήσεις 2011-2013 και άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013 για τη χρήση 2014).

Για τη χρήση 2015 ο φορολογικός έλεγχος ήδη διενεργείται από την PricewaterhouseCoopers Α.Ε. Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

21 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η περίοδος μίσθωσης για την οποία ο Όμιλος 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	
	01.01-31.12.2015	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2015	01.01-31.12.2014
Καταστήματα	834.312,07	794.060,74	590.657,57	525.073,43
Γραφεία	2.806.998,96	2.920.369,20	2.806.998,96	2.920.369,20
Πρατήρια καυσίμων	404.683,92	416.683,92	404.683,92	416.683,92
Σταθμοί Αυτ/των	132.363,62	118.240,58	132.363,62	118.240,58
4.178.358,57	4.249.354,44	3.934.704,07	3.980.367,13	

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

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Μέχρι 1 έτος	3.942.831,17	3.697.127,37
Από 2 μέχρι και 5 έτη	14.054.404,55	13.797.557,48
Περισσότερο από 5 έτη	6.817.117,75	6.817.117,75
ΣΥΝΟΛΑ	24.814.353,46	24.311.802,59

22 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα λειτουργικά έξοδα ακινήτων αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.2015	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2015	01.01-31.12.2014
Αμοιβές διαχείρισης ακινήτων	192.061,95	341.125,00	192.061,95	341.125,00
Αμοιβές εκτιμητών	20.000,00	24.400,00	20.000,00	24.400,00
Ασφάλιστρα	80.806,07	83.306,81	74.132,62	76.260,97
Συντηρήσεις - κοινόχρηστα	145.095,12	95.970,05	151.086,75	104.551,08
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	414.765,34	335.679,76	376.425,30	296.501,22
Λοιποί φόροι - τέλη	73.979,07	45.288,58	71.994,17	43.276,74
Λοιπά έξοδα	157.901,32	14.047,89	129.551,52	9.990,89
ΣΥΝΟΛΑ	1.084.608,87	939.818,09	1.015.252,31	896.105,90

Οι λοιποί φόροι τέλη περιλαμβάνουν κυρίως το μη εκπιπτόμενο ΦΠΑ που αναλογεί στα έξοδα των ακινήτων .

23 ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Οι δαπάνες προσωπικού αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.2015	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2015	01.01-31.12.2014
Τακτικές αποδοχές	71.014,10	72.479,95	71.014,10	72.479,95
Εργοδοτικές εισφορές	14.630,67	14.184,49	14.630,67	14.184,49
Αποζημιώσεις απολύσεως προσωπικού	1.667,00	0,00	1.667,00	0,00
Λοιπές παροχές	1.831,93	1.671,09	1.831,93	1.671,09
ΣΥΝΟΛΑ	89.143,70	88.335,53	89.143,70	88.335,53

Ο αριθμός του προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας την 31.12.2015 ήταν 1 άτομο, ενώ την 31.12.2014 ήταν 3 άτομα.

24 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.2015	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2015	01.01-31.12.2014
Αμοιβές τρίτων	237.257,73	282.700,58	228.707,73	272.594,17
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	58.993,37	91.653,48	58.993,37	91.653,48
Ενοίκια	20.400,00	21.000,00	20.400,00	21.000,00
Έξοδα δημοσιεύσεων	1.254,38	3.190,32	652,00	2.083,27
Φόροι - τέλη	71.017,48	100.139,11	64.362,67	95.838,17
Διάφορα έξοδα	52.458,30	55.582,95	50.904,63	55.151,95
ΣΥΝΟΛΑ	441.381,26	554.266,44	424.020,40	538.321,04

25 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.2015	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2015	01.01-31.12.2014
Τόκοι από καταθέσεις όψεως & προθεσμιακές	26.219,17	83.005,48	26.211,32	83.001,39
Τόκοι αποπληρωμής μακροπρόθεσμων απαιτήσεων	55.591,35	0,00	55.591,35	0,00
Ανάκτηση προεξοφλημένων απαιτήσεων (σημείωση 11)	371.416,53	0,00	371.416,53	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	453.227,05	83.005,48	453.219,20	83.001,39

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.2015	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2015	01.01-31.12.2014
Τόκοι δανείων	344.655,26	338.052,50	0,00	0,00
Χρηματοοικονομικά έξοδα	1.020,20	1.016,44	942,00	861,00
ΣΥΝΟΛΑ	345.675,46	339.068,94	942,00	861,00

26 ΖΗΜΙΕΣ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.2015	01.01-31.12.2014	01.01-31.12.2015	01.01-31.12.2014
Ζημίες μετά από φόρους	(9.382.283,23)	(1.086.455,14)	(9.382.283,23)	(1.086.455,14)
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	54.888.240	54.888.240	54.888.240	54.888.240
Βασικές ζημίες ανά μετοχή (ποσά σε €)	(0,1709)	(0,0198)	(0,1709)	(0,0198)

27 ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Το Διοικητικό Συμβούλιο εισηγείται προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, να μην διανεμηθεί μέρισμα για τη χρήση 2015.

28 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

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

Τα υπόλοιπα και οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη παρατίθενται παρακάτω:

	ΟΜΙΛΟΣ			
	31.12.2015		01.01.2015-31.12.2015	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	2.495.542,84	5.238.851,93	2.760.696,20	359.185,81
ΠΕΙΡΑΙΩΣ ACT SERVICES A.E.	0,00	864,86	0,00	51.258,45
ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α.Ε.	12.110,00	0,00	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	2.507.652,84	5.239.716,79	2.760.696,20	410.444,26

	31.12.2014			
	31.12.2014		01.01.2014-31.12.2014	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
PASAL DEVELOPMENT S.A.	2.510.426,85	0,00	0,00	367.000,00
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	2.449.333,98	7.765.695,01	2.798.260,88	339.082,24
ΠΕΙΡΑΙΩΣ ACT SERVICES A.E.	0,00	2.432,47	0,00	24.704,57
ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α.Ε.	12.110,00	0,00	0,00	43.000,00
ΣΥΝΟΛΑ	4.971.870,83	7.768.127,48	2.798.260,88	773.786,81

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	31.12.2015		01.01.2015-31.12.2015	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	2.290.411,88	9.601,93	2.760.696,20	14.472,35
REMBO ΑΕ	670.450,00	0,00	2.040,00	0,00
ΠΕΙΡΑΙΩΣ ACT SERVICES A.E.	0,00	864,86	0,00	46.953,45
ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α.Ε.	12.110,00	0,00	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	2.972.971,88	10.466,79	2.762.736,20	61.425,80

	31.12.2014			
	31.12.2014		01.01.2014-31.12.2014	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
PASAL DEVELOPMENT S.A.	2.510.426,85	0,00	0,00	367.000,00
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	2.209.473,66	0,00	2.798.260,88	900,00
REMBO ΑΕ	48.758,00	0,00	3.000,00	0,00
ΠΕΙΡΑΙΩΣ ACT SERVICES A.E.	0,00	2.432,47	0,00	24.704,57
ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α.Ε.	12.110,00	0,00	0,00	43.000,00
ΣΥΝΟΛΑ	4.780.768,51	2.432,47	2.801.260,88	435.604,57

Οι απαιτήσεις από την Τράπεζα Πειραιώς, αφορούν καταθέσεις, οι υποχρεώσεις αφορούν ομολογιακό δάνειο της θυγατρικής REMBO για την αγορά του υφιστάμενου ακινήτου της, τα έσοδα αφορούν μισθώματα επενδυτικών ακινήτων και τόκους καταθέσεων ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους δανείων.

Οι απαιτήσεις από την ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α.Ε. αφορούν απαίτηση επιστροφής προκαταβολής για αγορά ακινήτου. Οι εταιρείες ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α.Ε. και ΠΕΙΡΑΙΩΣ ACT SERVICES Α.Ε. είναι θυγατρικές της Τράπεζας Πειραιώς.

Η PASAL DEVELOPMENT SA δεν αποτελεί για την τρέχουσα περίοδο συνδεδεμένο μέρος του Ομίλου, διότι στις 23.03.2015 μεταβίβασε το ποσοστό συμμετοχής της στην Τράπεζα Πειραιώς, με αποτέλεσμα το κονδύλι των € 2.503.626,85 το οποίο στις 31.12.2014 εμφανιζόταν στις απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις να μεταφερθεί στις λουπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις (σημείωση 10, 11).

ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Για την περίοδο από 01.01.2015 έως 31.12.2015, οι μικτές αμοιβές των μελών του Δ.Σ. ανήλθαν στο ποσό των € 58.993,37 έναντι € 91.653,48 της περιόδου 01.01.2014 έως 31.12.2014.

29 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά του Ομίλου, ούτε λουπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31.12.2015 που θα επηρέαζαν την οικονομική κατάστασή του.

30 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2015 γεγονότα που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρεία και τα οποία να έχουν σημαντική επίδραση στις ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις.

Αθήνα, 9 Φεβρουαρίου 2016

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. &
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Για την ΠΕΙΡΑΙΩΣ ACT SERVICES Α.Ε.
Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΕ 238589

ΤΑΣΟΣ ΚΑΖΙΝΟΣ
Α.Δ.Τ. 669747

ΙΩΑΝΝΗΣ ΛΕΤΣΙΟΣ
Α.Δ.Τ. Ξ 142331
Α.Μ.Αδείας Ο.Ε.Ε. Α/1589

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 10 ΤΟΥ Ν. 3401/2005

Οι πληροφορίες του άρθρου 10 του Ν. 3401/2005 οι οποίες έχουν δημοσιευθεί και έχουν καταστεί διαθέσιμες στους επενδυτές κατά τη διάρκεια της χρήσης 2015 και αφορούν την TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π., τις μετοχές της, καθώς και την αγορά κινητών αξιών στην οποία αυτές διαπραγματεύονται, έχουν ενσωματωθεί στη παρούσα Ετήσια Οικονομική Έκθεση, μέσω παραπομπής. Για το λόγο αυτό παρατίθενται πίνακες αντιστοιχίας των παραπομπών:

Ανακοινώσεις στο Χ.Α. – Δελτία Τύπου

Θέμα	Ημερομηνία
Αλλαγή Σύνοψης Διοικητικού Συμβουλίου	23/1/2015
Σχέδιο Αποφάσεων	29/1/2015
Έντυπο Εξουσιοδότησης	29/1/2015
Πρόσκληση σε ΕΓΣ	29/1/2015
Ανακοίνωση για την αναβολή της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης	20/2/2015
Ανακοίνωση για την ματαίωση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης	24/2/2015
Πρόσκληση σε ΕΓΣ	27/2/2015
Ανάκληση της πρόσκλησης Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης	9/3/2015
Απάντηση σε επιστολή Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς	10/3/2015
Σχέδιο Αποφάσεων της ΤΓΣ της 7/4/2015	17/3/2015
Έντυπο Εξουσιοδότησης	17/3/2015
Πρόσκληση σε Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση	17/3/2015
Ανακοίνωση Ρυθμιζόμενης Πληροφορίας του Ν.3556/2007	24/3/2015
Αποτελέσματα Ψηφοφορίας της ΤΓΣ των μετόχων της TRASTOR ΑΕΕΑΠ που πραγματοποιήθηκε στις 07.04.2015	8/4/2015
Συγκρότηση Διοικητικού Συμβουλίου	8/4/2015
Αποφάσεις Τακτικής Γενικής Συνέλευσης	8/4/2015
Ανακοίνωση αλλαγής δ/νσεως γραφείων	5/5/2015
Υπεύθυνος Εξυπηρέτησης Μετόχων	8/5/2015
Γνωστοποίηση ορισμού νέου Υπεύθυνου Εσωτερικού Ελέγχου	19/5/2015
Γνωστοποίηση σημαντικής μεταβολής ποσοστού δικαιωμάτων ψήφου μετόχου σύμφωνα με τον Ν.3556/2007	25/5/2015
Αιτιολογημένη γνώμη του Δ.Σ. της Trastor Α.Ε.Ε.Α.Π. επί της Υποχρεωτικής Δημόσιας Πρότασης της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε.	26/5/2015
Γνωστοποίηση σημαντικής μεταβολής ποσοστού δικαιωμάτων ψήφου μετόχου σύμφωνα με τον Ν.3556/2007	27/5/2015
Πληροφοριακό Δελτίο της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε.	2/6/2015
Γνωστοποίηση σημαντικής μεταβολής ποσοστού δικαιωμάτων ψήφου μετόχου σύμφωνα με τον Ν.3556/2007	4/6/2015
Γνωστοποίηση σημαντικής μεταβολής ποσοστού δικαιωμάτων ψήφου μετόχου σύμφωνα με τον Ν.3556/2007	8/6/2015

Γνωστοποίηση σημαντικής μεταβολής ποσοστού δικαιωμάτων ψήφου μετόχου σύμφωνα με τον Ν.3556/2007	9/6/2015
Γνωστοποίηση σημαντικής μεταβολής ποσοστού δικαιωμάτων ψήφου μετόχου σύμφωνα με τον Ν.3556/2007	22/6/2015
Έντυπο Εξουσιοδότησης	29/7/2015
Αριθμός μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου	29/7/2015
Σχόλια Δ.Σ. επι των θεμάτων της Ημερήσιας Διάταξης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης	29/7/2015
Πρόσκληση των Μετόχων σε Έκτακτη Γενική Συνέλευση	29/7/2015
Αποφάσεις Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης	8/9/2015
Αποτελέσματα Ψηφοφορίας της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων που πραγματοποιήθηκε στις 08.09.2015	9/9/2015
Σχολιασμός Δημοσιεύματος	8/10/2015
Σχολιασμός Δημοσιεύματος	18/11/2015
Απόκτηση άδειας λειτουργίας ως Οργανισμός Εναλλακτικών Επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση	24/12/2015

Οι παραπάνω ανακοινώσεις στο Χ.Α. & τα Δελτία Τύπου είναι διαθέσιμα στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.trastor-reic.gr, στην ενότητα Επενδυτικές Σχέσεις / Εταιρικές Ανακοινώσεις – Δελτία Τύπου.

Οικονομικές καταστάσεις - Στοιχεία & πληροφορίες

Θέμα	Ημερομηνία
Ετήσια Οικονομική Έκθεση 2014	17/3/2015
Στοιχεία & πληροφορίες 31/3/2015	29/5/2015
Ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις βάσει ΔΠΧΠ 31/3/2015	29/5/2015
Εξαμηνιαία οικονομική έκθεση 30/6/2015	31/7/2015
Στοιχεία & πληροφορίες 30/9/2015	30/10/2015
Ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις βάσει ΔΠΧΠ 30/9/2015	30/10/2015

Οι οικονομικές καταστάσεις είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.trastor-reic.gr, στην ενότητα Επενδυτικές Σχέσεις / Οικονομικές Καταστάσεις.

Καταστάσεις επενδύσεων

Θέμα	Ημερομηνία
Κατάσταση επενδύσεων της 31/12/2014	30/1/2015
Κατάσταση επενδύσεων της 30/06/2015	31/7/2015

Οι καταστάσεις επενδύσεων είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.trastor-reic.gr, στην ενότητα Επενδυτικές Σχέσεις / Οικονομικές Καταστάσεις.

Γνωστοποιήσεις Συναλλαγών

Γνωστοποιήσεις συναλλαγών που πραγματοποιούνται στο πλαίσιο της υποχρέωσης που εισάγει το άρθρο 13 του Ν. 3340/2005 και το άρθρο 6 της Απόφασης 3/347/12.07.2005 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, είναι ρυθμιζόμενες πληροφορίες (σύμφωνα με την περίπτωση 1στ του άρθρου 3 του Ν.3556/2007) και επομένως δημοσιοποιούνται πλέον σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 21 του Ν.3556/2007.

Οι παραπάνω γνωστοποιήσεις συναλλαγών είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.trastor-reic.gr, στην ενότητα Γνωστοποιήσεις συναλλαγών.



TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ. : 3548801000
Αρ. Απόφ. Ε.Κ. 5/266/14.03.2003
ΕΔΡΑ : Σταδίου 10,10564, ΑΘΗΝΑ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΗΣ
από 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2015 έως 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2015

(Δημοσιευμένα βάσει του ν.2190, άρθρο 135 για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, ενοποιημένες και μη κατά το ΔΑΠ)

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες, που προκύπτουν από τις οικονομικές καταστάσεις, στοχούν σε μία γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ. Συνιστούμε επομένως στον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με την Εταιρεία, να ανατρέξει στη Διεύθυνση Διαδικτύου της Εταιρείας, όπου αναρτώνται οι οικονομικές καταστάσεις καθώς και η έκθεση ελέγχου του νόμιμου ελεγκτή λογιστή.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Αρμόδια Υπηρεσία : Διεύθυνση Διαδικτύου
Εύθυνση Διοικητικού Συμβουλίου : Διεύθυνση Ανωνύμων Εταιρειών & Πιστών Υπουργείου Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων
www.trastor-reic.gr
Δημήτριος Γεωργακόπουλος - Πρόεδρος - Μη εκτελεστικό μέλος
Τάσος Καζίνος - Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος - Εκτελεστικό μέλος
Γεώργιος Παπαϊωάννου - Μέλος ΔΣ - Μη εκτελεστικό μέλος
Γεώργιος Κωνσταντακόπουλος - Μέλος ΔΣ - Μη εκτελεστικό μέλος
Δημήτριος Βούκας - Μέλος ΔΣ - Μη εκτελεστικό μέλος
Ιωάννης Μάτσος - Ανεξάρτητο - Μη εκτελεστικό μέλος
Δημήτριος Γκούμας - Ανεξάρτητο - Μη εκτελεστικό μέλος

Ημερομηνία έκδοσης από το Διοικητικό Συμβούλιο των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων : 9 Φεβρουαρίου 2016
Ορκωτός ελεγκτής λογιστής : Σούρμητης Δημήτριος
Ελεγκτική εταιρεία: PRICE WATERHOUSE COOPERS S.A.
Τύπος έκθεσης ελέγχου ελεγκτών: Με σύμφωνη γνώμη

1.1. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

Table with 4 columns: ΟΜΙΛΟΣ, ΕΤΑΙΡΕΙΑ, 31.12.2015, 31.12.2014. Rows include ENERGHTIKO, ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ, ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.

1.2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

Table with 4 columns: ΟΜΙΛΟΣ, ΕΤΑΙΡΕΙΑ, 01.01-31.12.2015, 01.01-31.12.2014. Rows include Εσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων, Ζημιές/κέρδη μετά από φόρους, ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΕΝΑΡΧΗΣ ΧΡΗΣΗΣ.

1.3. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Table with 4 columns: ΟΜΙΛΟΣ, ΕΤΑΙΡΕΙΑ, 31.12.2015, 31.12.2014. Rows include Σύνολο καθαρής θέσης έναρξης χρήσης, Ζημιές/κέρδη μετά από φόρους, ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΛΗΞΗΣ ΧΡΗΣΗΣ.

1.4. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Table with 5 columns: ΟΜΙΛΟΣ, ΕΤΑΙΡΕΙΑ, 01.01-31.12.2015, 01.01-31.12.2014. Rows include Λειτουργικές δραστηριότητες, Επενδυτικές δραστηριότητες, Χρηματοδοτικές δραστηριότητες, ΣΥΝΟΛΟ ΕΙΣΡΟΩΝ ΚΑΙ ΕΞΟΔΩΝ, ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ ΠΛΗΡΩΜΕΝΑ.

Αθήνα, 9 Φεβρουαρίου 2016

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Για την ΠΕΙΡΑΙΩΣ ACT SERVICES Α.Ε. Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΕ 238589

ΤΑΣΟΣ ΚΑΖΙΝΟΣ
Α.Δ.Τ. 669747

ΙΩΑΝΝΗΣ ΛΕΤΣΙΟΣ
Α.Δ.Τ. Ζ 142331
Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε. Α/1589

Table with 2 columns: ΟΜΙΛΟΣ, ΕΤΑΙΡΕΙΑ. Rows include α) Εισροές, β) Εκροές, γ) Απαιτήσεις, δ) Υποχρεώσεις, ε) Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών, στ) Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη, ζ) Υποχρεώσεις προς τα διευθυντικά στελέχη.