

# **REMBO S.A.**

**REMBO ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

**ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

**της χρήσης**

**από 1 Ιανουαρίου 2015 έως 31 Δεκεμβρίου 2015**

**σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς  
που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση**

Οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της REMBO S.A. την 18<sup>η</sup> Μαρτίου 2016.

## Πίνακας Περιεχομένων

	<b>Σελίδα</b>
ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	4
ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	7
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	9
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	10
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	11
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	12
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	13
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	13
2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	13
2.1 Βάση κατάρτισης των Οικονομικών Καταστάσεων	13
2.2 Πληροφόρηση κατά τομέα	13
2.3 Συναλλαγματικές μετατροπές	13
2.4 Επενδύσεις σε ακίνητα	14
2.5 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	14
2.6 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	14
2.7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	14
2.8 Μετοχικό Κεφάλαιο	14
2.9 Προβλέψεις	15
2.10 Δανειακές υποχρεώσεις	15
2.11 Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	15
2.12 Διανομή μερισμάτων	15
2.13 Φορολογία	15
2.14 Αναγνώριση εσόδων	15
2.15 Έσοδα και έξοδα από τόκους	15
2.16 Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες	15
3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	17
3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	17
3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	17
4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	18
4.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων	18
4.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου	19
4.3 Εκτίμηση εύλογης αξίας	19
5 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	20
6 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	20
7 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	21
8 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	21
9 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	21
10 ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΙΣ ΝΕΟ	21
11 ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	22
12 ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	22
13 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	22

14	ΦΟΡΟΙ	23
15	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	23
16	ΕΣΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	23
17	ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΣΟΔΑ	23
18	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ	24
19	ΖΗΜΙΕΣ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	24
20	ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	24
21	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	24
22	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	24
23	ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	25
	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΗΣ 01.01 ΕΩΣ 31.12.2015	26

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΕΤΟΥΣ 2015**  
**προς την Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων**  
**της REMBO ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

**Κύριοι Μέτοχοι,**

Έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε για έγκριση, σύμφωνα με το νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας, τις οικονομικές καταστάσεις, που καλύπτουν το χρονικό διάστημα από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2015 και να σας εκθέσουμε τα ακόλουθα, σχετικά με τη δραστηριότητα της Εταιρείας κατά τη διάρκεια της χρήσεως, την οικονομική θέση και την προβλεπόμενη από το Διοικητικό Συμβούλιο πορεία της, στην αμέσως επόμενη χρήση.

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

**Έσοδα - έξοδα**

- Η αποτίμηση της εύλογης αξίας του ακινήτου της Εταιρείας την 31.12.2015 ανήλθε στα € 6.753 χιλ. από € 9.930 χιλ. την 31.12.2014. Σαν επακόλουθο, τα αποτελέσματα από την αναπροσαρμογή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ανήλθαν σε ζημίες € 3.331 χιλ. έναντι ζημιών € 61 χιλ. κατά τη χρήση του 2014. Η αποτίμησή τους έγινε από Ανεξάρτητο Ορκωτό Εκτιμητή.

- Τα έσοδα της Εταιρείας από μισθώματα μειώθηκαν κατά 9% σε σχέση με την προηγούμενη χρήση και ανήλθαν σε € 244 χιλ. έναντι € 269 χιλ. το 2014.

- Τα λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας για το 2015 αυξήθηκαν κατά 42% σε σχέση με την προηγούμενη χρήση και ανήλθαν σε € 89 χιλ. έναντι € 63 χιλ. για το 2014, λόγω προβλέψεων € 20 χιλ. για επισφαλείς απαιτήσεις.

**Αποτελέσματα**

- Οι προ φόρων ζημίες της Εταιρείας για το 2015 ανήλθαν σε € 3.492 χιλ. έναντι ζημιών € 193 χιλ. το 2014, και οφείλονται κατά κύριο λόγο στην αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας του ακινήτου της Εταιρείας.

- Οι ζημίες μετά φόρων διαμορφώθηκαν σε € 3.500 χιλ. έναντι ζημιών € 205 χιλ. το 2014.

**Διαθέσιμα - Δανεισμός**

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας την 31.12.2015, ανήλθαν σε € 237 χιλ. έναντι € 241 χιλ. την 31.12.2014.

Τα υπόλοιπα δανείων της Εταιρείας την 31.12.2015 ανήλθαν σε € 5.282 χιλ. έναντι € 7.766 χιλ. την 31.12.2014.

**ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

Το 2015 αποτέλεσε έτος σημαντικών γεγονότων σε χρηματοοικονομικό επίπεδο στην Ελλάδα. Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2015 οι εξελίξεις ήταν 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.

Όσον αφορά στο 2016, το οικονομικό κλίμα έχει τη δυνατότητα να βελτιωθεί σημαντικά. 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.

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 και την αύξηση του κόστους κεφαλαίου των επιχειρήσεων, έχει επιδράσει ανασταλτικά στη βιωσιμότητα και φυσικά στην ανάπτυξη της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

Ο κλάδος των επαγγελματικών ακινήτων το 2015 παρουσίασε σταθεροποίηση στις τιμές με τα ποιοτικά ακίνητα να είναι σε πλεονεκτικότερη θέση. Το 2016 αναμένεται μηδενική μεταβολή ενώ επάνοδο σε θετικούς ρυθμούς αναμένεται από το 2017.

Λαμβάνοντας υπόψη τις εξελίξεις στην ελληνική και διεθνή αγορά ακινήτων, η Εταιρεία, για το 2016 θα επιδιώξει τη βελτίωση των αποτελεσμάτων και των ταμειακών ροών, εκμεταλλευόμενη την μίσθωση του ακινήτου στην Λ. Αλίμου 30 στον Άλιμο και περιορίζοντας τα λειτουργικά της έξοδα όπου αυτό είναι εφικτό.

## **ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ**

### **Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων**

Η Εταιρεία εκτίθεται σε ορισμένους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (συναλλαγματικός κίνδυνο, κίνδυνος τιμών και κίνδυνος ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας και κίνδυνο κτηματαγοράς.

Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από τη διοίκηση της Εταιρείας. Η διαχείριση κινδύνων εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των παραπάνω χρηματοοικονομικών κινδύνων.

### **α) Κίνδυνος αγοράς**

#### **1) Συναλλαγματικός κίνδυνος**

Η Εταιρεία λειτουργεί σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (Ελλάδα) και δεν είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα .

#### **2) Κίνδυνος τιμών**

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, η Εταιρεία συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους μισθωτές για διάρκεια τουλάχιστον 12 ετών, στις οποίες οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον 1%. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

#### **3) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων.**

Η έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται κυρίως από τραπεζικά δάνεια. Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική της θέση καθώς και τις ταμειακές της ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων.

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικά τοκοφόρα περιουσιακά στοιχεία και συνεπώς δεν υπόκειται σε κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων. Αντίθετα είναι ευαίσθητη στις μεταβολές της εύλογης αξίας των ακινήτων της που μπορεί να οφείλονται στις διακυμάνσεις των επιτοκίων.

### **β) Πιστωτικός κίνδυνος**

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

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις.

### **γ) Κίνδυνος ρευστότητας**

Ο κίνδυνος ρευστότητας διατηρείται σε χαμηλά επίπεδα, μέσω της διαθεσιμότητας επαρκών πιστωτικών ορίων και ικανής πιστοληπτικής ικανότητας.

### **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, καθώς 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.

#### **Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου**

Ο σκοπός της Εταιρείας κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με την Εταιρεία, να διατηρεί μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση.

Δε συντρέχει κίνδυνος κεφαλαίου για την Εταιρεία, λόγω του ύψους των κεφαλαίων και των υποχρεώσεών της. Η όποια αύξηση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της Εταιρείας μπορεί να καλυφθεί είτε από αύξηση του Μετοχικού της Κεφαλαίου, είτε από δανεισμό.

#### **ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ**

Δεν υπάρχουν άλλα γεγονότα μεταγενέστερα της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2015 που να αφορούν την Εταιρεία και τα οποία να έχουν σημαντική επίδραση στις ετήσιες Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις.

Κύριοι Μέτοχοι, με βάση και όσα προαναφέρθηκαν, σας καλώ να εγκρίνετε τις οικονομικές καταστάσεις, που καλύπτουν το χρονικό διάστημα από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2015.

Αθήνα, 18 Μαρτίου 2016

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ



## **Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή**

**Προς τους Μετόχους της “ REMBO ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ”**

### **Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων**

Ελέγξαμε τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας REMBO ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, που αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, της 31ης Δεκεμβρίου 2015, τις 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 Οικονομικές Καταστάσεις**

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των 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 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 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 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των 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 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 παρουσίας των 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας REMBO ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ κατά την 31η Δεκεμβρίου 2015 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

## Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43α (παρ. 3<sup>α</sup>) και 37 του Κ.Ν. 2190/1920.



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

Αθήνα, 21 Μαρτίου 2016  
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Δημήτρης Σούρμπης  
ΑΜ ΣΟΕΛ 16891



**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ**

	<u>Σημ.</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	6.753.000,00	9.930.000,00
Λοιπές απαιτήσεις	6	13.898,60	13.210,00
		<b>6.766.898,60</b>	<b>9.943.210,00</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Εμπορικές απαιτήσεις	7	63.859,25	36.485,64
Λοιπές απαιτήσεις	6	43.588,36	20.659,72
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	237.263,85	240.646,92
		<b>344.711,46</b>	<b>297.792,28</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>		<b>7.111.610,06</b>	<b>10.241.002,28</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ &amp; ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
<b>Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	9	151.500,00	140.000,00
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	9	7.866.500,00	5.578.000,00
Ζημίες εις νέο	10	(6.944.861,95)	(3.444.562,16)
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>1.073.138,05</b>	<b>2.273.437,84</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Δανειακές υποχρεώσεις	11	5.229.250,00	7.095.375,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	12	586.600,00	36.600,00
		<b>5.815.850,00</b>	<b>7.131.975,00</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	13	165.948,42	146.443,63
Δανειακές υποχρεώσεις	11	53.003,67	670.320,01
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	14	3.669,92	18.825,80
		<b>222.622,01</b>	<b>835.589,44</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>6.038.472,01</b>	<b>7.967.564,44</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ &amp; ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>		<b>7.111.610,06</b>	<b>10.241.002,28</b>

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ**

	<u>Σημ.</u>	<u>01.01.-31.12.2015</u>	<u>01.01.-31.12.2014</u>
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	15	243.654,50	268.987,31
<b>Σύνολο Εσόδων</b>		<b>243.654,50</b>	<b>268.987,31</b>
Ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	5	(3.331.434,00)	(61.429,00)
Έξοδα ακινήτων	16	(69.356,56)	(43.712,19)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	17	(19.400,86)	(18.945,40)
Άλλα έσοδα		29.371,13	0,14
<b>Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας</b>		<b>(3.147.165,79)</b>	<b>144.900,86</b>
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	18	(344.725,61)	(338.203,85)
<b>(Ζημίες) προ φόρων</b>		<b>(3.491.891,40)</b>	<b>(193.302,99)</b>
Φόρος	14	(8.408,39)	(11.981,68)
<b>(Ζημίες) μετά από φόρους</b>		<b>(3.500.299,79)</b>	<b>(205.284,67)</b>
<b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα:</b>			
Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα			
		0,00	0,00
<b>Συγκεντρωτικές συνολικές (ζημίες) μετά από φόρους</b>		<b>(3.500.299,79)</b>	<b>(205.284,67)</b>
<b>(Ζημίες) μετά από φόρους κατανεμόμενα σε :</b>			
-Μετόχους της μητρικής		(3.500.299,79)	(205.284,67)
- Μη ελέγχουσες συμμετοχές		0,00	0,00
		<b>(3.500.299,79)</b>	<b>(205.284,67)</b>
<b>(Ζημίες) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)</b>			
Βασικά & μειωμένα	19	<b>(24,1311)</b>	<b>(1,4663)</b>

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ**

Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Λοιπά Αποθεματικά	Ζημίες εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2014</b>	<b>140.000,00</b>	<b>5.578.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>(3.239.277,49)</b>	<b>2.478.722,51</b>
Ζημίες μετά από φόρους χρήσης 01.01.2014 – 31.12.2014	0,00	0,00	0,00	(205.284,67)	<b>(205.284,67)</b>
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2014</b>	<b>140.000,00</b>	<b>5.578.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>(3.444.562,16)</b>	<b>2.273.437,84</b>
<b>Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2015</b>	<b>140.000,00</b>	<b>5.578.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>(3.444.562,16)</b>	<b>2.273.437,84</b>
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	9 11.500,00	2.288.500,00	0,00	0,00	<b>2.300.000,00</b>
Ζημίες μετά από φόρους χρήσης 01.01.2015 – 31.12.2015	0,00	0,00	0,00	(3.500.299,79)	<b>(3.500.299,79)</b>
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2015</b>	<b>151.500,00</b>	<b>7.866.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>(6.944.861,95)</b>	<b>1.073.138,05</b>

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ**

	<u>Σημ.</u>	<u>01.01.-31.12.2015</u>	<u>01.01.-31.12.2014</u>
<b><u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u></b>			
(Ζημίες) προ φόρων		(3.491.891,40)	(193.302,99)
<b><u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u></b>			
Προβλέψεις		0,00	9.129,33
Ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	5	3.331.434,00	61.429,00
Έσοδα από τόκους	18	(7,85)	(4,09)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	18	344.733,46	338.207,94
<b><u>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</u></b>			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		(50.990,85)	56.427,67
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)		569.504,79	20.430,64
<b><u>Μείον :</u></b>			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα	18	(344.733,46)	(120.428,90)
Καταβλημένοι φόροι		(23.564,27)	(473,87)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>334.484,42</b>	<b>171.414,73</b>
<b><u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u></b>			
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	5	(154.434,00)	0,00
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	9	2.300.000,00	0,00
Τόκοι εισπραχθέντες	18	7,85	4,09
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<b>2.145.573,85</b>	<b>4,09</b>
<b><u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</u></b>			
Πληρωμές σε αναληφθέντα δάνεια		(2.483.441,34)	0,00
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		<b>(2.483.441,34)</b>	<b>0,00</b>
<b>Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης</b>		<b>(3.383,07)</b>	<b>171.418,82</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης</b>		<b>240.646,92</b>	<b>69.228,10</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης</b>		<b>237.263,85</b>	<b>240.646,92</b>

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

### 1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Η REMBO ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ έχει την έδρα της στην οδό Σταδίου 10 στην Αθήνα Αττικής. Η δραστηριότητα της Εταιρείας είναι η απόκτηση, εκμετάλλευση και διάθεση ακινήτων στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

Η Εταιρεία από την 8.12.2009 αποτελεί θυγατρική κατά 100% της εταιρείας TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π..

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, με τη μέθοδο της πλήρους ενοποίησης, που συντάσσει η εταιρεία "TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π.", της οποίας οι μετοχές είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, της περιόδου από 1 Ιανουαρίου 2015 έως 31 Δεκεμβρίου 2015, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 18.3.2016.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο εξελέγη την 24.4.2015 και έχει θητεία μέχρι την 23.4.2020 αποτελείται από τους:

Δημήτριο Γεωργακόπουλο	Πρόεδρο Δ.Σ.
Τάσο Καζίνο	Διευθύνοντα Σύμβουλο
Σπυρίδωνα Καρακώστα	Μέλος

### 2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

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

Οι συνημμένες 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 της Εταιρείας.

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 εμπεριέχουν 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 Πληροφόρηση κατά τομέα

Ως επιχειρηματικός τομέας ορίζεται μία ομάδα περιουσιακών στοιχείων και λειτουργιών που παρέχουν προϊόντα και υπηρεσίες, τα οποία υπόκεινται σε διαφορετικούς κινδύνους και αποδόσεις από εκείνα άλλων επιχειρηματικών τομέων.

Ως γεωγραφικός τομέας, ορίζεται μία γεωγραφική περιοχή, στην οποία παρέχονται προϊόντα και υπηρεσίες και η οποία υπόκειται σε διαφορετικούς κινδύνους και αποδόσεις από άλλες περιοχές.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται μόνο στην Ελλάδα και μόνο στο τομέα των κτιρίων καταστημάτων.

#### 2.3 Συναλλαγματικές μετατροπές

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίζονται σε ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας. Η Εταιρεία τηρεί τα λογιστικά της 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 ζημίες από συναλλαγματικές διαφορές περιλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Η Εταιρεία δεν πραγματοποίησε συναλλαγές σε ξένα νομίσματα κατά την διάρκεια της χρήσης 2015.

## 2.4 Επενδύσεις σε ακίνητα

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

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 πώλησή του.

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

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

## 2.6 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 η Εταιρεία 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.

## 2.7 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.

## 2.8 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.

## 2.9 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία 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 αντλιογίζονται. Οι προβλέψεις χρησιμοποιούνται μόνο για το σκοπό για τον οποίο αρχικά δημιουργήθηκαν.

## 2.10 Δανειακές υποχρεώσεις

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

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

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

## 2.11 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.

## 2.12 Διανομή μερισμάτων

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

## 2.13 Φορολογία

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

Ως εκ τούτου η Εταιρεία, ως 100% θυγατρική της TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π., 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 επομένως δεν υφίστανται προσωρινές φορολογικές διαφορές, που να δημιουργούν αντίστοιχη αναβαλλόμενη φορολογία.

## 2.14 Αναγνώριση εσόδων

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

Τα έσοδα της Εταιρείας αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα. Αναλυτικότερα:

- τα έσοδα από μισθώματα αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα
- τα κέρδη από πώληση ακινήτων αναγνωρίζονται με την πραγματοποίηση της πώλησης

## 2.15 Έσοδα και έξοδα από τόκους

Τα έσοδα και έξοδα από τόκους αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά έσοδα / Χρηματοοικονομικά έξοδα» 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.

## 2.16 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 της Εταιρείας 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

#### **Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2013**

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

#### **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. Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 9 στις οικονομικές της καταστάσεις. Το ΔΠΧΑ 9 δεν μπορεί να εφαρμοστεί νωρίτερα από την Εταιρεία διότι δεν έχει υιοθετηθεί 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. Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 15 στις οικονομικές της 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. Η Εταιρεία 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.

#### **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 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 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** (εφαρμόζεται 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 επιπρόσθετες γνωστοποιήσεις που απαιτούνται βάσει της τροποποίησης του ΔΠΧΑ 7 «Γνωστοποιήσεις – Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων» δεν απαιτούνται για όλες τις ενδιάμεσες περιόδους, εκτός εάν απαιτείται από το ΔΛΠ 34.

### **3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ**

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

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

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

#### **3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές**

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

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

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

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

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

(iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, 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.

##### **β) Κύριες παραδοχές της Διοίκησης για την εκτίμηση της «εύλογης αξίας»**

Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τρεχουσών ή πρόσφατων τιμών, οι «εύλογες αξίες» των επενδύσεων σε ακίνητα προσδιορίζονται με την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών.

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης του ισολογισμού. Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις της Διοίκησης για τον προσδιορισμό της «εύλογης αξίας» είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια στην αγορά, κενές περιόδους, υποχρεώσεις συντήρησης, καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της Εταιρείας και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά.

Τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση.

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

##### **Κατηγοριοποίηση νέων αγορασθέντων ακινήτων σαν επενδυτικά ακίνητα ή ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα.**

Η Εταιρεία καθορίζει εάν το εκάστοτε νέο αγορασθέν ακίνητο που αναμένεται να χρησιμοποιηθεί σαν επενδυτικό ακίνητο θα πρέπει αρχικά να αναγνωρισθεί σαν ενσώματο πάγιο της Εταιρείας ή σαν επένδυση σε ακίνητα. Για να ληφθεί η απόφαση αυτή, η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη εάν το ακίνητο επιφέρει σημαντικές ταμειακές ροές ανεξαρτήτως λοιπών περιουσιακών στοιχείων που κατέχει.

#### 4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

##### 4.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

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

Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από τη Διοίκηση της Εταιρείας και εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των παραπάνω χρηματοοικονομικών κινδύνων.

##### α) Κίνδυνος αγοράς

**(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος:** Η Εταιρεία λειτουργεί σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (Ελλάδα) και δεν είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα λόγω μη συναλλαγών σε ξένο νόμισμα.

**(ii) Κίνδυνος τιμών:** Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, μη σχετιζομένων με χρηματοοικονομικά μέσα, όπως κίνδυνο τιμών κτηματαγοράς, η Εταιρεία επιδιώκει τη σύναψη μακροχρόνιων συμβάσεων λειτουργικών μισθώσεων, στις οποίες να προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων που συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

**(iii) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων:** Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό της έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως.

Η έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από τραπεζικά δάνεια.

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

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

Αύξηση/μείωση 1% στο επιτόκιο δανεισμού 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

Η Εταιρεία 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 της Εταιρείας με πελάτες - μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών. Να σημειωθεί επίσης, ότι η Εταιρεία για την ελαχιστοποίηση του εν λόγω κινδύνου, τοποθετεί τα χρηματικά της 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 της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο παρατίθεται παρακάτω (κίνδυνος ρευστότητας).

##### 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 στην Εταιρεία την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες της.

Στον πίνακα που ακολουθεί αναλύονται οι απαιτήσεις της Εταιρείας κατά την 31.12.2015 και 31.12.2014 ανάλογα με το χρόνο δημιουργίας και λήξης τους αντίστοιχα :

##### Εμπορικές απαιτήσεις

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	13.370,51	36.485,64
<u>Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις</u>		
Έως 1 μήνα	18.713,44	0,00
από 1 μήνα έως 3 μήνες	10.360,00	0,00
από 3 μήνες έως 12 μήνες	21.415,30	0,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>63.859,25</b>	<b>36.485,64</b>

**Λοιπές απαιτήσεις**

	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Πλήρως εξυηρητούμενες απαιτήσεις	14.799,59	15.337,82
<u>Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις</u>		
από 1 μήνα έως 3 μήνες	17.381,75	5.321,90
από 3 μήνες έως 12 μήνες	11.407,02	0,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>43.588,36</b>	<b>20.659,72</b>

**Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα**

Καταθέσεις όψεως και ταμειακά διαθέσιμα	237.263,85	240.646,92
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>237.263,85</b>	<b>240.646,92</b>

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

**Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις**

**Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις**

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

**Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις**

	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
<u>Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις</u>		
Έως 1 μήνα	27.812,86	38.967,50
από 1 μήνα έως 3 μήνες	8.816,55	21.814,05
από 3 μήνες έως 12 μήνες	129.319,02	78.589,08
άνω των 12 μηνών	0,00	7.073,00
	<b>165.948,42</b>	<b>146.443,63</b>

Δάνεια

από 2 μήνες έως 12 μήνες	265.018,39	1.046.313,53
	<b>265.018,39</b>	<b>1.046.313,53</b>

**4.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου**

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

Η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης της Εταιρείας παρακολουθείται βάσει συντελεστή μόχλευσης (gearing ratio) που αφορά τη σχέση του 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:

	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>Συνολικός Δανεισμός</b>	<b>5.282.253,67</b>	<b>7.765.695,01</b>
Ίδια Κεφάλαια	1.073.138,05	2.273.437,84
Συνολικός Δανεισμός	5.282.253,67	7.765.695,01
<b>Απασχολούμενα κεφάλαια</b>	<b>6.355.391,72</b>	<b>10.039.132,85</b>
<b>Συντελεστής μόχλευσης (Gearing ratio)</b>	<b>83,1%</b>	<b>77,35%</b>

**4.3 Εκτίμηση εύλογης αξίας**

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

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

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

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

Στον κάτωθι πίνακα γνωστοποιείται η 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			586.600,00	586.600,00
<b>Σύνολο</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.815.850,00</b>	<b>5.815.850,00</b>

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 λουπές υποχρεώσεις, προσέγγιζε την εύλογη αξία.

## 5 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 της Εταιρείας:

<u>Χρήση</u>	<u>Καταστήματα</u>	
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	
	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>Υπόλοιπο έναρξης</b>	<b>9.930.000,00</b>	<b>9.991.429,00</b>
Προσθήκες	154.434,00	0,00
Αποτελέσματα (Ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	(3.331.434,00)	(61.429,00)
<b>Υπόλοιπο λήξης</b>	<b>6.753.000,00</b>	<b>9.930.000,00</b>

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων 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 της Εταιρείας σε εύλογες αξίες προέκυψαν ζημιές € 3.331.434,00.

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

<u>Χρήση</u>	<u>Κατηγορία εύλογης αξίας</u>	<u>Εύλογη αξία</u>	<u>Μέθοδος εκτίμησης</u>	<u>Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα</u>	<u>Προεξοφλητικό επιτόκιο</u>
Καταστήματα	3	6.753.000	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	20.340,00	10,50%
<b>Σύνολο</b>		<b>6.753.000</b>		<b>20.340,00</b>	<b>10,50%</b>

Επί του ακινήτου της Εταιρείας 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. Η Εταιρεία έχει την πλήρη κυριότητα επί των ακινήτων της.

## 6 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

### Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Εγγυήσεις	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
	13.898,60	13.210,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>13.898,60</b>	<b>13.210,00</b>

### Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

Χρεώστες διάφοροι	28.778,77	5.321,90
Έξοδα επόμενων χρήσεων	5.251,12	6.203,57
Έσοδα χρήσης δεδουλευμένα	9.558,47	9.134,25
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>43.588,36</b>	<b>20.659,72</b>

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

	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	14.799,59	15.337,82
<u>Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις</u>		
από 1 μήνα έως 3 μήνες	17.381,75	5.321,90
από 3 μήνες έως 12 μήνες	11.407,02	0,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>43.588,36</b>	<b>20.659,72</b>

## 7 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Πελάτες-Μισθωτές ακινήτων	83.859,25	36.485,64
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(20.000,00)	0,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b><u>63.859,25</u></b>	<b><u>36.485,64</u></b>

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

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	13.370,51	36.485,64
<u>Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις</u>		
Έως 1 μήνα	18.713,44	0,00
από 1 μήνα έως 3 μήνες	10.360,00	0,00
από 3 μήνες έως 12 μήνες	21.415,30	0,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b><u>63.859,25</u></b>	<b><u>36.485,64</u></b>

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

## 8 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Καταθέσεις όψεως και ταμειακά διαθέσιμα	237.263,85	240.646,92
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b><u>237.263,85</u></b>	<b><u>240.646,92</u></b>

## 9 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
<b>Υπόλοιπο 01.01.2014</b>	140.000	140.000,00	5.578.000,00	5.718.000,00
<b>Υπόλοιπο 31.12.2014</b>	<b>140.000</b>	<b>140.000,00</b>	<b>5.578.000,00</b>	<b>5.718.000,00</b>
<b>Υπόλοιπο 01.01.2015</b>	140.000	140.000,00	5.578.000,00	5.718.000,00
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	11.500	11.500,00	2.288.500,00	2.300.000,00
<b>Υπόλοιπο 31.12.2015</b>	<b>151.500</b>	<b>151.500,00</b>	<b>7.866.500,00</b>	<b>8.018.000,00</b>

Με τις από 03.07.2015 και 08.12.2015 αποφάσεις των Έκτακτων Γενικών Συνελεύσεων των μετόχων της Εταιρείας, η Εταιρεία πραγματοποίησε αυξήσεις του μετοχικού κεφαλαίου της, συνολικά κατά το ποσό των € 11.500,00, με καταβολή μετρητών και με την έκδοση 11.500 νέων κοινών ονομαστικών με ψήφο μετοχών ονομαστικής αξίας € 1,00 η κάθε μία και τιμή διάθεσης € 200,00 ανά μετοχή. Η διαφορά υπέρ το άρτιο, συνολικού ποσού € 2.288.500,00, καταχωρήθηκε σε πίστωση του λογαριασμού "Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο". Έτσι, μετά τις ανωτέρω αυξήσεις, το μετοχικό κεφάλαιο ανέρχεται πλέον σε € 151.500,00, διαιρούμενο σε 151.500 κοινές ονομαστικές με ψήφο μετοχές, ονομαστικής αξίας € 1,00 η κάθε μία.

Το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου έχει πλήρως καταβληθεί.

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

Η Εταιρεία δεν έχει πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών.

## 10 ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΙΣ ΝΕΟ

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

Στα αποτελέσματα εις νέο της Εταιρείας περιλαμβάνονται ζημίες ποσού € 3.331,43 χιλ. (ζημίες ποσού € 61,43 χιλ. 2014) που αφορούν ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες.

## 11 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.

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

Οι δανειακές υποχρεώσεις, αφορούν ομολογιακά δάνεια. Τα ομολογιακά δάνεια έχουν ληφθεί από Ελληνική Τράπεζα και είναι σε ευρώ, είναι απλά, μη μετατρέψιμα, διαιρούνται 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 Α.Ε.Ε.Α.Π.. Στις 6 Ιουλίου 2015 αποπληρώθηκε μέρος των ομολογιακών δανείων, ποσού € 2.000.000,00. Οι πληρωμές των τόκων γίνονται ανά εξάμηνο, με επιτόκιο που υπολογίζεται σε Euribor εξαμήνου πλέον περιθωρίου.

Το ομολογιακό δάνειο λογιστικοποιείται στην αναπόσβεστη αξία του.

Η λήξη των δανείων έχει ως εξής:

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Έως 1 έτος	265.018,39	1.046.313,53
Από 2 έως 5 έτη	1.927.583,56	7.916.583,40
άνω των 5	4.759.267,59	0,00
	<b>6.951.869,54</b>	<b>8.962.896,93</b>

Μείον:

Μελλοντικές χρηματοοικονομικές χρεώσεις	1.669.615,87	1.197.201,92
<b>Τρέχουσα αξία υποχρεώσεων</b>	<b>5.282.253,67</b>	<b>7.765.695,01</b>

Η τρέχουσα αξία των υποχρεώσεων έχει ως εξής:

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

## 12 ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν :

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων	36.600,00	36.600,00
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις	550.000,00	0,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>586.600,00</b>	<b>36.600,00</b>

Οι υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις, αφορούν δάνειο από τη μητρική TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π..

## 13 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις αφορούν :

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις	120.450,00	48.758,00
Πιστωτές διάφοροι	6.949,04	56.679,01
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	15.336,01	13.059,50
Χαρτόσημο & λοιποί φόροι	10.417,57	9.683,54
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	12.795,80	18.263,58
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>165.948,42</b>	<b>146.443,63</b>

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

#### 14 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 διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Επομένως δεν υφίστανται προσωρινές φορολογικές διαφορές, που να δημιουργούν αντίστοιχη αναβαλλόμενη φορολογία.

Το συνολικό ποσό του φόρου αναλύεται ως εξής:

	<u>01.01-31.12.2015</u>	<u>01.01-31.12.2014</u>
Φόρος α' εξαμήνου	4.738,50	6.215,41
Φόρος β' εξαμήνου	3.669,89	5.766,27
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>8.408,39</b>	<b>11.981,68</b>

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

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τη χρήση 2010.

Για τις χρήσεις 2011 έως και 2014 η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή και έχει 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 A.E. 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.

#### 15 ΕΞΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η περίοδος μίσθωσης για την οποία η Εταιρεία εκμισθώνει τα επενδυτικά της ακίνητα μέσω λειτουργικών μισθώσεων είναι δεκαέξι έτη και διέπεται από τη σχετική περί εμπορικής μίσθωσης νομοθεσία. Τα μισθώματα ανά επιχειρηματικό τομέα αναλύονται ως εξής:

	<u>01.01-31.12.2015</u>	<u>01.01-31.12.2014</u>
Καταστήματα	243.654,50	268.987,31
	<b>243.654,50</b>	<b>268.987,31</b>

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

Μέχρι 1 έτος	245.703,80
Από 2 μέχρι και 5 έτη	256.847,07
Περισσότερο από 5 έτη	0,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>502.550,87</b>

#### 16 ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα έξοδα ακινήτων αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>01.01-31.12.2015</u>	<u>01.01-31.12.2014</u>
Ασφάλιστρα	6.673,45	7.045,84
Φόροι - τέλη	40.324,94	32.609,35
Λοιπά έξοδα	2.358,17	4.057,00
Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων (σημείωση 7)	20.000,00	0,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>69.356,56</b>	<b>43.712,19</b>

#### 17 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>01.01-31.12.2015</u>	<u>01.01-31.12.2014</u>
Αμοιβές τρίτων	8.550,00	10.106,41
Ενοίκια	2.040,00	3.000,00
Έξοδα δημοσιεύσεων	602,38	1.107,05
Φόροι - τέλη	6.654,81	4.300,94
Διάφορα έξοδα	1.553,67	431,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>19.400,86</b>	<b>18.945,40</b>

## 18 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

Τα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>01.01-31.12.2015</u>	<u>01.01-31.12.2014</u>
<b>Πιστωτικοί τόκοι και έσοδα</b>		
Τόκοι από καταθέσεις όψεως	7,85	4,09
<b>Σύνολο (α)</b>	<b>7,85</b>	<b>4,09</b>
<b>Χρεωστικοί τόκοι και έξοδα</b>		
Τόκοι δανείων	344.655,26	338.052,50
Χρηματοοικονομικά έξοδα	78,20	155,44
<b>Σύνολο (β)</b>	<b>344.733,46</b>	<b>338.207,94</b>
<b>Καθαρά αποτελέσματα (α)-(β)</b>	<b>344.725,61</b>	<b>338.203,85</b>

## 19 ΖΗΜΙΕΣ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

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

	<u>01.01-31.12.2015</u>	<u>01.01-31.12.2014</u>
Ζημίες μετά από φόρους	(3.500.299,79)	(205.284,67)
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	145.053	140.000
<b>Βασικές ζημίες ανά μετοχή (ποσά σε €)</b>	<b>(24,1311)</b>	<b>(1,4663)</b>

## 20 ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

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

## 21 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

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

Τα υπόλοιπα και οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη παρατίθενται παρακάτω:

	<u>31.12.2015</u>		<u>01.01.2015-31.12.2015</u>	
	<u>ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ</u>	<u>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</u>	<u>ΕΣΟΔΑ</u>	<u>ΕΞΟΔΑ</u>
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	205.130,96	5.229.250,00	0,00	344.713,46
ΠΕΙΡΑΙΩΣ ACT SERVICES A.E.	0,00	0,00	0,00	3.500,00
TRASTOR A.E.E.A.Π.	0,00	670.450,00	0,00	2.040,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>205.130,96</b>	<b>5.899.700,00</b>	<b>0,00</b>	<b>350.253,46</b>
	<u>31.12.2014</u>		<u>01.01.2014-31.12.2014</u>	
	<u>ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ</u>	<u>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</u>	<u>ΕΣΟΔΑ</u>	<u>ΕΞΟΔΑ</u>
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	239.860,32	7.765.695,01	0,00	338.182,24
TRASTOR A.E.E.A.Π.	0,00	48.758,00	0,00	3.000,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>239.860,32</b>	<b>7.814.453,01</b>	<b>0,00</b>	<b>341.182,24</b>

Οι απαιτήσεις από την Τράπεζα Πειραιώς, αφορούν καταθέσεις, οι υποχρεώσεις αφορούν ομολογιακό δάνειο για την αγορά του υφιστάμενου ακινήτου, ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους δανείων.

Οι υποχρεώσεις προς την TRASTOR A.E.E.A.Π. αφορούν δάνειο ποσού € 550.000,00 και ταμειακή διευκόλυνση ποσού € 120.450,00.

## 22 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά της Εταιρείας, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31.12.2015 που θα επηρέαζαν την οικονομική κατάστασή της.



**23 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ**

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2015 γεγονότα που να αφορούν την Εταιρεία και τα οποία να έχουν σημαντική επίδραση στις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις.

Αθήνα, 18 Μαρτίου 2016

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Για την ΠΕΙΡΑΙΩΣ ACT SERVICES Α.Ε.  
Ο ΠΡΟΣΤΑΜΕΝΟΣ 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

# REMBO S.A.

REMBO ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ  
ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ :7922601000

Εδρα Σταδίου 10, ΤΚ 10564 - Αθήνα

## ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

από 1 Ιανουαρίου 2015 έως 31η Δεκεμβρίου 2015

(δημοσιευόμενα βάσει του κ.ν.2190, άρθρο 135 για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, ενοποιημένες και μη κατά τα ΔΛΠ)

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες στοχεύουν σε μία γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της REMBO S.A. Συνιστούμε επομένως στον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με την Εταιρεία, να ανατρέξει στην διεύθυνση διαδικτύου της Εταιρείας, όπου αναρτώνται οι οικονομικές καταστάσεις καθώς και η έκθεση ελέγχου του νόμιμου ορκωτού ελεγκτή λογιστή.

### ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Εποπτεύουσα Αρχή :	Νομαρχία Αθηνών	Διεύθυνση διαδικτύου Εταιρείας :	www.trastor-reic.gr
<b>Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου :</b>		Ημερομηνία έγκρισης από το Διοικητικό Συμβούλιο των οικονομικών καταστάσεων :	18 Μαρτίου 2016
Δημήτριος Γεωργακόπουλος	Πρόεδρος Δ.Σ.	Ορκωτός ελεγκτής λογιστής :	Σούρμπης Δημήτριος
Τάσος Καζίνος	Διευθύνων Σύμβουλος	Ελεγκτική εταιρεία:	PRICEWATERHOUSECOOPERS S.A.
Σπυρίδων Καρακώστας	Μέλος Δ.Σ.	Τύπος έκθεσης ελέγχου ελεγκτών :	Με σύμφωνη γνώμη

#### 1.1. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

ποσά εκφρασμένα σε €

	31.12.2015	31.12.2014
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>		
Επενδύσεις σε ακίνητα	6.753.000,00	9.930.000,00
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	13.898,60	13.210,00
Απαιτήσεις από πελάτες	63.859,25	36.485,64
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	43.588,36	20.659,72
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	<u>237.263,85</u>	<u>240.646,92</u>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>	<b>7.111.610,06</b>	<b>10.241.002,28</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>		
Μετοχικό Κεφάλαιο	151.500,00	140.000,00
Λοιπά στοιχεία Καθαρής Θέσης	<u>921.638,05</u>	<u>2.133.437,84</u>
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων ιδιοκτητών Εταιρείας (α)	1.073.138,05	2.273.437,84
<b>Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων (α)</b>	<b>1.073.138,05</b>	<b>2.273.437,84</b>
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	5.229.250,00	7.095.375,00
Προβλέψεις / Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	586.600,00	36.600,00
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	53.003,67	670.320,01
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	<u>169.618,34</u>	<u>165.269,43</u>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων (β)</b>	<b>6.038.472,01</b>	<b>7.967.564,44</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (α)+(β)</b>	<b>7.111.610,06</b>	<b>10.241.002,28</b>

#### 1.2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΞΟΔΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

ποσά εκφρασμένα σε €

	01.01-31.12.2015	01.01-31.12.2014
Εσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	243.654,50	268.987,31
Αποτέλεσμα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	(3.331.434,00)	(61.429,00)
Άλλα έσοδα	29.371,13	0,00
Μείον : Δαπάνες εκμετάλλευσης	<u>(69.356,56)</u>	<u>(43.712,19)</u>
<b>Μικτό αποτέλεσμα από την επενδυτική δραστηριότητα</b>	<b>(3.127.764,93)</b>	<b>163.846,12</b>
(Ζημίες) / Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	(3.147.165,79)	144.900,86
(Ζημίες) προ φόρων	(3.491.891,40)	(193.302,99)
<b>(Ζημίες) μετά από φόρους</b>	<b>(3.500.299,79)</b>	<b>(205.284,67)</b>
(Ζημίες) μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά (σε €)	(24,1311)	(1,4663)
(Ζημίες) / Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων	(3.147.165,79)	144.900,86

#### 1.3. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

ποσά εκφρασμένα σε €

	31.12.2015	31.12.2014
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων έναρξης χρήσης (01.01.2015 και 01.01.2014 αντίστοιχα)	2.273.437,84	2.478.722,51
(Ζημίες) χρήσης μετά από φόρους (συνεχιζόμενες δραστηριότητες)	(3.500.299,79)	(205.284,67)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	<u>2.300.000,00</u>	<u>0,00</u>
<b>Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων λήξης χρήσης (31.12.2015 και 31.12.2014 αντίστοιχα)</b>	<b>1.073.138,05</b>	<b>2.273.437,84</b>

#### 1.4. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

ποσά εκφρασμένα σε €

	01.01-31.12.2015	01.01-31.12.2014
<b>Λειτουργικές δραστηριότητες</b>		
(Ζημίες) προ φόρων (συνεχιζόμενες δραστηριότητες)	(3.491.891,40)	(193.302,99)
<b>Πλέον / μείον προσαρμογές για:</b>		
Προβλέψεις	0,00	9.129,33
Ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	3.331.434,00	61.429,00
Εσοδα από τόκους	(7,85)	(4,09)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	344.733,46	338.207,94
<b>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:</b>		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(50.990,85)	56.427,67
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζιών)	569.504,79	33.490,14
Μείον:		
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(344.733,46)	(120.428,90)
Καταβεβλημένοι φόροι	<u>(23.564,27)</u>	<u>(13.533,37)</u>
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>	<b>334.484,42</b>	<b>171.414,73</b>
<b>Επενδυτικές δραστηριότητες</b>		
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	(154.434,00)	0,00
Τόκοι εισπραχθέντες	<u>7,85</u>	<u>4,09</u>
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>	<b>(154.426,15)</b>	<b>4,09</b>
<b>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	2.300.000,00	0,00
Εξοφλήσεις δανείων	<u>(2.483.441,34)</u>	<u>0,00</u>
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>	<b>(183.441,34)</b>	<b>0,00</b>
<b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α) + (β) + (γ)</b>	<b>(3.383,07)</b>	<b>171.418,82</b>
<b>Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης</b>	<b>240.646,92</b>	<b>69.228,10</b>
<b>Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης</b>	<b>237.263,85</b>	<b>240.646,92</b>
<b>ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ</b>		
<p>(1) Έχουν τηρηθεί οι λογιστικές αρχές οι οποίες υιοθετήθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ).</p> <p>(2) Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται, με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης, στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της εισηγμένης " TRASTOR A.E.E.A.Π.", με έδρα την Ελλάδα και ποσοστό συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας 100,00 %.</p> <p>(3) Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τη χρήση 2010 (σημείωση 14 Οικονομικών Καταστάσεων).</p> <p>(4) Επί των ακινήτων της Εταιρείας υφίστανται υποθήκες και προσημειώσεις ποσού χιλ. ευρώ 10.200.</p> <p>(5) Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές.</p> <p>(6) Δεν υπάρχουν προβλέψεις.</p> <p>(7) Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.</p> <p>(8) Τα ποσά των εισροών και των εκροών από 01.01-31.12.2015 και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων στις 31.12.2015 που προέκυψαν από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη και μέλη της διοίκησης έχουν ως εξής :</p>		
		<b>ποσά σε €</b>
α) Έσοδα		0,00
β) Έξοδα		350.253,46
γ) Απαιτήσεις		205.130,96
δ) Υποχρεώσεις		5.899.700,00
ε) Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης		0,00
στ) Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης		0,00
η) Υποχρεώσεις προς διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης		0,00

Αθήνα, 18 Μαρτίου 2016

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Για την ΠΕΙΡΑΙΩΣ ACT SERVICES A.E.  
Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ  
Α.Δ.Τ. ΑΕ 238589

ΤΑΣΟΣ ΚΑΖΙΝΟΣ  
Α.Δ.Τ. 669747

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