



**TRASTOR  
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ  
ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

**ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ**

**χρήσεως από 1 Ιανουαρίου 2018 έως 31 Δεκεμβρίου 2018**

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

**ΜΑΡΤΙΟΣ 2019**

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. την 1η Μαρτίου 2019 και έχουν αναρτηθεί στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας [www.trastor.gr](http://www.trastor.gr)

## Πίνακας Περιεχομένων

	Σελίδα
ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	4
ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	5
ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	14
ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ	16
ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	21
ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	26
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	27
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	28
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	29
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	30
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	31
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	31
2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	31
2.1 Βάση κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	31
2.2 Πληροφόρηση κατά τομέα	31
2.3 Νόμισμα σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων	31
2.4 Ενσώματα πάγια	31
2.5 Άυλα περιουσιακά στοιχεία	32
2.6 Επενδύσεις σε ακίνητα	32
2.7 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	32
2.8 Μισθώσεις	32
2.9 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	32
2.10 Εμπορικές και λουπές απαιτήσεις	33
2.11 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	33
2.12 Μετοχικό Κεφάλαιο	33
2.13 Προγράμματα παροχών προσωπικού	33
2.14 Προβλέψεις	34
2.15 Δανειακές υποχρεώσεις	34
2.16 Εμπορικές και λουπές υποχρεώσεις	34
2.17 Διανομή μερισμάτων	34
2.18 Φορολογία	34
2.19 Αναγνώριση εσόδων	34
2.20 Έσοδα και Έξοδα από τόκους	34
2.21 Από - αναγνώριση χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων	34
2.22 Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες	35
3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	37
3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	37
3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	38
4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	38
4.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων	38
4.2 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού	40

5	ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ	40
6	ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ	41
7	ΆΛΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	42
8	ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	42
9	ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	44
10	ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	44
11	ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	45
12	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	45
13	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	45
14	ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΙΣ ΝΕΟ	46
15	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΕΣ ΜΕΤΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΙΟΔΟΤΗΣΗ	46
16	ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	47
17	ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	48
18	ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	48
19	ΦΟΡΟΙ	48
20	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	48
21	ΕΣΟΔΑ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ	49
22	ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	49
23	ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	49
24	ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	49
25	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ	49
26	ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	50
27	ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	50
28	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	50
29	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	50
30	ΑΝΑΤΑΞΙΝΟΜΗΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ	51
31	ΑΜΟΙΒΕΣ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ	51
32	ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	51

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

Δηλώνουμε ότι εξ όσων γνωρίζουμε:

α) Η χρηματοοικονομική πληροφόρηση της χρήσης 2018 (από 01.01 έως 31.12.2018), οι οποία καταρτίσθηκε σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, απεικονίζει 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", 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, 1 Μαρτίου 2019

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. &  
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΤΑΣΟΣ ΚΑΖΙΝΟΣ  
Α.Δ.Τ. 669747

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΤΙΓΓΗΣ  
Α.Δ.Τ. 748181

ΛΑΜΠΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ  
Α.Δ.Τ. 700587

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π.  
ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 01.01.2018-31.12.2018**

Προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας έτους 2018

Κύριοι Μέτοχοι,

Σας παραθέτουμε την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση»), της Εταιρείας «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (εφεξής η «Εταιρεία»), η οποία αναφέρεται για την οικονομική χρήση 2018 (περίοδος από 1.1 έως 31.12.2018). Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920 όπως ισχύει, την παράγραφο 7 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 και την απόφαση 8/754/14.04.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Η Έκθεση περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και τα λοιπά απαιτούμενα από το νόμο στοιχεία και δηλώσεις στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση που αφορά τη χρήση 2018.

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

**Επενδύσεις σε ακίνητα**

Στις 31.12.2018, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρείας περιελάμβανε 43 ακίνητα συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 87.699,63 τ.μ. με εύλογη αξία € 113.251 χιλ. όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της εταιρείας CBRE Αξίες ΑΕ. Στην παρούσα χρήση η Εταιρεία προέβη στην αγορά 12 νέων ακινήτων συνολικής αξίας κτήσης € 30.390 χιλ. αξιοποιώντας κεφάλαια που προήλθαν κυρίως από τη σύναψη δανειακών συμβάσεων και τα υπολλειπόμενα κεφάλαια από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας στο 2017.

Κατά την 31.12.2018 προέκυψε κέρδος από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας ύψους € 3.255 χιλ. έναντι κερδών € 269 χιλ. της χρήσης 2017.

**Διαθέσιμα - Δανεισμός**

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας την 31.12.2018, ανήλθαν σε € 3.587 χιλ. (συμπεριλαμβανομένων και δεσμευμένων καταθέσεων) έναντι € 5.762 χιλ. της 31.12.2017.

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας την 31.12.2018 (προ εξόδων εκδόσεως δανείων) ανήλθαν σε € 33.216 χιλ. έναντι € 5.061 χιλ. της 31.12.2017 λόγω της σύναψης ενός τραπεζικού δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς Φραγκφούρτης ποσού έως και € 20.000,00 χιλ. και ενός ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς και την Πειραιώς Leasing συνολικής ονομαστικής αξίας έως και € 24.000,00 χιλ., από το οποίο έχουν αντληθεί € 10.000,00 χιλ..

**Έσοδα από μισθώματα**

Τα έσοδα της Εταιρείας από μισθώματα κατά το 2018 ανήλθαν σε € 5.578 χιλ. έναντι € 4.169 χιλ. του έτους 2017, αυξημένα κατά 34% λόγω των νέων μισθώσεων των αγορασθέντων ακινήτων.

**Λειτουργικά Αποτελέσματα**

Τα λειτουργικά αποτελέσματα της Εταιρείας ανήλθαν σε κέρδη ύψους € 4.449 χιλ. έναντι κερδών € 816 χιλ. στο 2017, ενώ τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας μη συμπεριλαμβανομένων κερδών από αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία και προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις ανήλθαν σε € 1.308 χιλ. έναντι € 827 χιλ. της προηγούμενης χρήσης.

**Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα**

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας ανήλθαν σε € 66 χιλ. έναντι € 83 χιλ. του 2017.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας ανήλθαν σε € 1.026 χιλ. έναντι € 295 χιλ. του 2017.

**Φόρος**

Ο φόρος επί των επενδύσεων και διαθεσίμων της Εταιρείας της χρήσης 2018 ανήλθε σε € 753 χιλ. αντί € 602 χιλ. της χρήσης 2017.

**Αποτελέσματα μετά από φόρους**

Τα αποτελέσματα της Εταιρείας μετά από φόρους για το 2018 ανήλθαν σε κέρδη ύψους € 2.738 χιλ. έναντι κερδών € 3 χιλ. της χρήσης 2017.

Το Διοικητικό Συμβούλιο εισηγείται προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας τη μη διανομή μερίσματος, λόγω του ότι τα κέρδη προέρχονται από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες.

**Βασικοί δείκτες**

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
<b>I. Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)</b>		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό προς Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	1,8 : 1	5,3 : 1
<b>II. Δείκτης Μόχλευσης</b>		
Σύνολο Δανειακών Υποχρεώσεων (προ εξόδων εκδόσεως δανείων) προς Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Δανειακών Υποχρεώσεων :	28,8%	6,0%
<b>III. LTV</b>		
Σύνολο Δανειακών Υποχρεώσεων (προ εξόδων εκδόσεως δανείων) προς Επενδύσεις (L.T.V.):	29,3%	6,4%

Σημειώνεται ότι, όπου αναφέρεται παραπάνω ο όρος "δανειακές υποχρεώσεις", αφορά το σύνολο των δανειακών υποχρεώσεων προ εξόδων εκδόσεως δανείων (βλ. σημείωση 16 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων).

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

	<u>01.01.-31.12.2018</u>	<u>01.01.-31.12.2017</u>	Μεταβολή %
Κέρδη μετά από φόρους	2.737,52	2,65	
Μείον : Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(3.255,28)	(268,93)	
Πλέον: Αποσβέσεις	27,31	38,99	
Πλέον: Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	113,72	279,54	
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα/έσοδα	959,28	211,92	
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (F.F.O.):	582,54	264,17	120,52%

**V. Προσαρμοσμένα EBITDA (ποσά σε χιλ. €)**

	<u>01.01.-31.12.2018</u>	<u>01.01.-31.12.2017</u>	Μεταβολή %
Κέρδη προ φόρων	3.490,04	604,47	
Μείον : Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(3.255,28)	(268,93)	
Πλέον: Αποσβέσεις	27,31	38,99	
Πλέον: Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	113,72	279,54	
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα/έσοδα	959,28	211,92	
Κέρδη EBITDA προ αναπροσαρμογών επενδυτικών ακινήτων και προβλέψεων απομείωσης απαιτήσεων	1.335,06	865,99	54,17%

**VI. Στοιχεία Μετοχής (ποσά σε €)**

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Χρηματιστηριακή αξία μετοχής:	0,790	0,850
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (N.A.V.): (Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων προς Συνολικό αριθμό μετοχών)	1,024	0,987

**Υποκαταστήματα**

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2018 και 31.12.2017 δε διέθετε υποκαταστήματα.

**Ίδιες μετοχές**

Η Εταιρεία δεν έχει αποκτήσει ίδιες μετοχές.

**Έρευνα και ανάπτυξη**

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

## ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Το έτος 2018 η Ελληνική οικονομία συνέχισε την πορεία ανάκαμψης της, η οποία ξεκίνησε από τα μέσα του 2016, διατηρώντας θετικούς τριμηνιαίους ρυθμούς μεταβολής του ΑΕΠ της. Σε μακροοικονομικό επίπεδο το οικονομικό κλίμα ενισχύθηκε μέσω της βελτίωσης στο σύνολο των επιμέρους κλάδων επιχειρηματικής δραστηριότητας και του δείκτη εμπιστοσύνης καταναλωτών. Ο πληθωρισμός διαμορφώθηκε στο 0,6% αποτυπώνοντας την σταθερότητα των τιμών ενώ το ποσοστό ανεργίας συνεχίζει να υποχωρεί στηρίζοντας την αύξηση της απασχόλησης σε ετήσια βάση. Η βελτιούμενη δημοσιονομική αξιοπιστία και η αποκατάσταση του κλίματος εμπιστοσύνης επιβεβαιώνεται και στη μακροχρόνια πιστοληπτική αξιολόγηση της χώρας με τον οίκο S&P να την πιστοποιεί στις 18.01.2019 σε “B+” με θετική προοπτική.

## ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ο κλάδος του επαγγελματικού ακινήτου, στον οποίο η Εταιρεία συγκεντρώνει το επενδυτικό της ενδιαφέρον, παρουσίασε ανοδικές τάσεις τόσο σε ρυθμούς αύξησης ενοικίων όσο και τιμών, τάσεις που γίνονται ολοένα και ισχυρότερες στα ποιοτικά και πρώτης προβολής ακίνητα που αποτελούν άλλωστε και τον πυρήνα εμπλουτισμού του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας.

Κυρίαρχη τάση και διαμορφωτής της παρατηρούμενης αποκλιμάκωσης των ζητούμενων αποδόσεων αποτελεί η συγκέντρωση αυξανόμενων ιδιωτικών επενδυτικών κεφαλαίων που στοχεύουν στο ίδιο επενδυτικό προϊόν με τις Α.Ε.Ε.Α.Π. καθιστώντας το απόθεμα ακινήτων με θεσμικά επενδυτικά χαρακτηριστικά (investment grade ακίνητα) σταθερά μειούμενο. Ως αποτέλεσμα είναι η διάχυση της επενδυτικής ζήτησης και σε ακίνητα τα οποία απαιτούν κεφαλαιακές δαπάνες που ωστόσο προσφέρουν αξιόλογες βραχυχρόνιες υπεραξίες λόγω και της έλλειψης κατασκευής νέου προϊόντος.

Ο κλάδος των Α.Ε.Ε.Α.Π. τόσο λόγω της ρευστότητάς του όσο και λόγω της ενίσχυσής του με τη σύσταση νέων εταιρειών αναμένεται να συνεχίσει να αποτελεί το βασικό πυλώνα του επενδυτικού όγκου της εγχώριας αγοράς. Ωστόσο ισχυρή αναμένεται και η αύξηση της δραστηριότητας από άλλα επενδυτικά σχήματα με πιο ευέλικτο νομικό ή κανονιστικό πλαίσιο.

Στους επιμέρους κλάδους, ο τομέας των κεντρικών καταστημάτων (high street retail) επιβεβαίωσε τις προβλέψεις της Εταιρείας παρουσιάζοντας τον υψηλότερο ρυθμό αύξησης ενοικίων ενώ η πτώση των ζητούμενων αποδόσεων (μ.ο. 40 μονάδες βάσης) είναι πλέον δευτερευόντων παράγοντας στην διαμόρφωση της ετήσιας αύξησης των τιμών, γεγονός που πιστοποιεί τα υγιή θεμελιώδη της κτηματαγοράς και ιδιαίτερα από την πλευρά της προσφοράς.

## ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΓΙΑ ΤΟ 2019

Το 2018 η Εταιρεία παρουσίασε κερδοφορία της τάξης των € 2,74 εκ. ενσωματώνοντας τα κέρδη από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας (€ 3,26 εκ.) πιστοποιώντας κατ' επέκταση τις τάσεις ανάκαμψης της κτηματαγοράς.

Κατά το περασμένο έτος το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας διευρύνθηκε περαιτέρω με την απόκτηση 12 ακινήτων υψηλών προδιαγραφών συνολικής αξίας € 30,4 εκ.. Τα έσοδα από μισθώματα κατά το 2018 αυξήθηκαν κατά 34 % κυρίως λόγω της ενσωμάτωσης των εσόδων προερχομένων από τις επενδύσεις που πραγματοποιήθηκαν, ενώ επιπρόσθετα διασφαλίστηκαν τα υψηλά ποσοστά πληρότητας του χαρτοφυλακίου. Η Εταιρεία επίσης προχώρησε σε επιμέρους αναβαθμίσεις του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου με στόχο τον εκσυγχρονισμό των εργασιακών χώρων των μισθωτών της.

Οι προοπτικές της Ελληνικής οικονομίας για το 2019 είναι αναπτυξιακές ενώ οι προσδοκίες για την προοπτική της αγοράς των επαγγελματικών ακινήτων είναι θετικές. Η Εταιρεία αναμένει περαιτέρω ανάκαμψη της μισθωτικής συναλλακτικής δραστηριότητας κυρίως στον κλάδο των εμπορικών καταστημάτων και των ποιοτικών γραφείων ενώ αναμένεται περαιτέρω αποκλιμάκωση των εισοδηματικών αποδόσεων κυρίως λόγω του καταγεγραμμένου αυξανόμενου επενδυτικού ανταγωνισμού.

Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας το 2019 αναμένεται να παρουσιάσει περαιτέρω αύξηση κυρίως λόγω των νέων επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία που πραγματοποιήθηκαν εντός του 2018 και των επενδύσεων που αναμένεται να υλοποιηθούν εντός του 2019.

Η Εταιρεία θα συνεχίσει, πάντα προσηλωμένη στις αξίες της, την υλοποίηση της επενδυτικής στρατηγικής της διατηρώντας υψηλά τα επενδυτικά της πρότυπα, ενώ παράλληλα αναλύοντας και αξιολογώντας συνεχώς τις διαμορφούμενες οικονομικές συνθήκες αναζητεί νέες επενδυτικές ευκαιρίες για να αξιοποιήσει τη ρευστότητά της.

Συμπερασματικά, η Εταιρεία παραμένει σταθερά προσανατολισμένη στο θεμελιώδη επενδυτικό της στόχο που είναι η δημιουργία μακροπρόθεσμης αξίας για τους Μετόχους της αξιοποιώντας κατά το βέλτιστο τρόπο το σύνολο των χρηματοδοτικών πηγών της ενισχύοντας το χαρτοφυλάκιο της με υψηλής ποιότητας και σημαντικής προστιθέμενης αξίας ακίνητα στην Ελλάδα.

## ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

Η Εταιρεία αναγνωρίζει και κατηγοριοποιεί όλους τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους της, τους οποίους ο Υπεύθυνος Διαχείρισης Κινδύνων παρακολουθεί και αξιολογεί συστηματικά, τόσο ποσοτικά όσο και ποιοτικά.

### 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 της Εταιρείας, σύμφωνα με το οποίο:

- α) Τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της αποτιμώνται περιοδικά, καθώς και προ αποκτήσεων και μεταβιβάσεων, από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή,
- β) Προβλέπεται η δυνατότητα επένδυσης σε ανάπτυξη και κατασκευή ακινήτων υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις και περιορισμούς,
- γ) Προβλέπεται ανώτατο ποσοστό συμμετοχής της αξίας κάθε ακινήτου επί της συνολικής αξίας των επενδύσεων, με το ποσοστό συγκέντρωσης των τριών μεγαλύτερων επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας να είναι μικρότερο του 32% της συνολικής αξίας του χαρτοφυλακίου της,

και η στρατηγική της Εταιρείας σύμφωνα με την οποία το χαρτοφυλάκιο της αποτελείται από ακίνητα διαφορετικών χρήσεων, συμβάλλουν σημαντικά στην αποφυγή ή / και έγκαιρη αναγνώριση και αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων.

### Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Προκειμένου να ελαχιστοποιηθεί ο κίνδυνος από σημαντικές μεταβολές του πληθωρισμού στο μέλλον, η Εταιρεία συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων, για την πλειοψηφία των μισθώσεων, συνδέονται με τον Δ.Τ.Κ. πλέον περιθωρίου και σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα. Επιπλέον σε ορισμένα εμπορικά μισθωτήρια συμβόλαια εμπεριέχεται και όρος μισθώματος βάσει ποσοστού καθαρών πωλήσεων των μισθωτών του ακινήτου.

### Κίνδυνος Συγκέντρωσης Μισθωτών

Η Εταιρεία διαχρονικά, και λόγω της μετοχικής της σχέσης, είχε σημαντικό ποσοστό των επενδυτικών της ακινήτων μισθωμένο στην Τράπεζα Πειραιώς. Το ποσοστό αυτό βαίνει μειούμενο λόγω της διεύρυνσης του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας με αποτέλεσμα να μειώνεται η εξάρτηση από τον ανωτέρω μισθωτή. Αξίζει να σημειωθεί πως η Τράπεζα Πειραιώς είναι μία από τις τέσσερις συστημικές τράπεζες με άριστο ιστορικό πληρωμών ενοικίων προς την Εταιρεία επομένως ο κίνδυνος αθέτησης των σχετικών της υποχρεώσεων είναι ελάχιστος. Το 2018 το ποσοστό της Τράπεζας Πειραιώς επί των ετησιοποιημένων μισθωμάτων της Εταιρείας ανήλθε σε 27% έναντι 39% το 2017.

### 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 εξειδικεύεται ως κίνδυνος μισθωτή που συνίσταται στην αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων-μισθωτών 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.

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

#### **Κίνδυνος ρευστότητας**

Συνητή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά διαθέσιμα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων και δυνατότητα κλεισίματος ανοικτών θέσεων αγοράς (απαιτήσεις από πελάτες-μισθωτές ακινήτων).

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. Επίσης η Εταιρεία φροντίζει για την ικανοποιητική διασπορά των διαθεσίμων της ανάμεσα σε συστημικές και μη τράπεζες καθώς και ανάμεσα σε τράπεζες του εσωτερικού και του εξωτερικού.

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

#### **Κεφαλαιουχικός κίνδυνος**

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

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

Για την αντιμετώπιση αυτού του κινδύνου η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης παρακολουθείται βάσει συντελεστή μόχλευσης (gearing ratio) που αφορά τη σχέση του δανεισμού της τα απασχολούμενα κεφάλαια (σημείωση 4.1 των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων). Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας εγκρίνει της αυξήσεις των δανειακών υποχρεώσεων πριν τη λήψη αυτών εξετάζοντας της ανωτέρω κινδύνους και τη μεταβολή του συντελεστή μόχλευσης της Εταιρείας. Η όποια αύξηση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της Εταιρείας μπορεί να καλυφθεί είτε από τα ταμειακά διαθέσιμα, είτε από δανεισμό μέσα στα πλαίσια που ορίζει ο Ν. 2778/1999, της ισχύει, είτε από αύξηση του Μετοχικού της Κεφαλαίου.

Η Εταιρεία παρακολουθεί σε τακτική βάση όλους τους χρηματοοικονομικούς δείκτες των δανείων της.

#### **Κίνδυνος Δανειστή**

Η Εταιρεία έχει λάβει όλα τα δάνεια της από την Τράπεζα Πειραιώς. Ο κίνδυνος να αντιμετωπίσει θέμα ρευστότητας η Τράπεζα και να μην μπορεί να καλύπτει τις χρηματοδοτικές ανάγκες της Εταιρείας θεωρείται χαμηλός ενώ η Εταιρεία αναζητεί γραμμές χρηματοδότησης και από άλλες τράπεζες ώστε να μειώσει τον κίνδυνο αποκλειστικής εξάρτησης από ένα δανειστή.

#### **Κίνδυνος Επιτοκίου**

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό 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.

Εάν το επιτόκιο δανεισμού μεταβληθεί κατά +/- 1% η επίδραση στα αποτελέσματα της Εταιρείας θα ήταν κατ' εκτίμηση +/- € 327,15 χιλ. το 2018 (2017: € 50,61 χιλ.).

Τέλος ακόμα και σε αύξηση του επιτοκίου Euribor (που αποτελεί το μεταβλητό κόστος δανεισμού της Εταιρείας) κατά 0,50% δεν υπάρχει κίνδυνος μη εκπλήρωσης των χρηματοοικονομικών όρων των δανείων της Εταιρείας.

#### **Συναλλαγματικός κίνδυνος**

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

## ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

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

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

Η Εταιρεία ως εργοδότης έχει την υποχρέωση να τηρεί την αρχή της ισότητας στις εργασιακές σχέσεις σε όλες τις εκφάνσεις της, περιλαμβανομένης της ισότητας μεταξύ ανδρών και γυναικών. Η Εταιρεία το 2018 απασχόλησε 16 εργαζομένους (2017:11) διαφορετικών φύλων και ηλικιών και πάγια πολιτική της είναι η παροχή ίσων ευκαιριών στους εργαζομένους, ανεξαρτήτως φύλου, θρησκείας, μειονεκτικότητας ή και άλλων πτυχών.

Οι σχέσεις της Εταιρείας με το προσωπικό της είναι άριστες και δεν παρουσιάζονται εργασιακά προβλήματα.

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

Η Εταιρεία σέβεται τα δικαιώματα των εργαζομένων και τηρεί την εργατική Νομοθεσία. Στην χρήση 2018, κανένα όργανο ελέγχου δεν καταλόγισε παραβάσεις της εργατικής Νομοθεσίας.

Στην Εταιρεία δεν υπάρχει σωματείο των εργαζομένων.

### γ) Υγιεινή και ασφάλεια στην εργασία

Η ασφάλεια στην εργασία για τους εργαζομένους αποτελεί κυρίαρχη προτεραιότητα και απαραίτητη προϋπόθεση στην λειτουργία της Εταιρείας. Η Εταιρεία διατηρεί στο χώρο εργασίας υλικά (φάρμακα, επιδέσμους κ.λπ.) «πρώτων βοηθειών».

Η Εταιρεία εκπαιδεύει συστηματικά τους εργαζομένους της σε θέματα πρώτων βοηθειών, πυρασφάλειας και σεισμού.

Η Εταιρεία διαθέτει τεχνικό ασφαλείας, σύμφωνα με την ισχύουσα Νομοθεσία.

### δ) Συστήματα εκπαίδευσης, τρόπος προαγωγών κτλ

Οι διαδικασίες επιλογής και πρόσληψης προσωπικού, γίνονται με βάση τα απαιτούμενα για την θέση προσόντα και χωρίς διακρίσεις. Η Εταιρεία εκπαιδεύει όλες τις κατηγορίες των εργαζομένων της, με εσωτερικά και με εξωτερικά σεμινάρια.

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

## ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΕΠΙΔΟΣΕΩΝ (ΜΧΔΕ)

Η Εταιρεία δίνει ιδιαίτερη έμφαση στην παροχή μη χρηματοοικονομικών πληροφοριών προς το επενδυτικό κοινό θεωρώντας αυτές τις πληροφορίες ιδιαίτερα χρήσιμες αναφορικά με την αξιολόγηση της από κάθε τρίτο ενδιαφερόμενο.

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

### Δείκτες υγείας και ασφάλειας εργαζομένων

Η ασφάλεια και η υγεία των εργαζομένων αποτελεί σημείο ιδιαίτερου ενδιαφέροντος για την Εταιρεία.

Εντός του 2018 το σύνολο των εργαζομένων παρακολούθησε τα ακόλουθα σεμινάρια :

- α) Πρώτων βοηθειών με την αρωγή του Ερυθρού Σταυρού.
- β) Πυροπροστασίας από στελέχη της Πυροσβεστικής υπηρεσίας.

Η Εταιρεία παρακολουθεί επίσης τους παρακάτω δείκτες υγείας και ασφάλειας των εργαζομένων:

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

### Δείκτες ασφάλειας γραφείων Εταιρείας

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

### Δείκτες Κοινωνικών και Ανθρωπίνων Πόρων

Η Εταιρεία απασχολεί 16 εργαζομένους εκ των οποίων 11 άνδρες και 5 γυναίκες.

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

Συγκεκριμένα, κατά τη διάρκεια του 2018 πέντε στελέχη της Εταιρείας παρακολούθησαν έξι σεμινάρια βραχυχρόνιου χαρακτήρα ενώ τρία στελέχη θα συμμετάσχουν σε εξετάσεις επαγγελματικής πιστοποίησης.

Τέλος, στα πλαίσια της εταιρικής κοινωνικής ευθύνης και της προσφοράς προς το κοινωνικό σύνολο, η Εταιρεία προχώρησε εντός του 2018 στις ακόλουθες δράσεις :

- Δωρεά εξοπλισμού προς το Πυροσβεστικό Σώμα.
- Δωρεά εξοπλισμού για το Κέντρο Δημιουργικής Απασχόλησης του Συλλόγου Γονέων Κηδεμόνων και Φίλων Παιδιών και Ενηλίκων με Διάχυτη Αναπτυξιακή Διαταραχή, Αυτισμό & Asperger στην Κομοτηνή.
- Δωρεάν διάθεση χώρου για διεξαγωγή δράσεων των παιδικών χωριών SOS και του φιλοζωικού μπαζάαρ στην Κομοτηνή.
- Πολιτιστικές δράσεις με ελεύθερη συμμετοχή στο Εμπορικό κέντρο Kosmopolis.

### ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

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

	<u>31.12.2018</u>		<u>01.01.-31.12.2018</u>	
	<u>ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ</u>	<u>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</u>	<u>ΕΣΟΔΑ</u>	<u>ΕΞΟΔΑ</u>
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	1.572.783,85	13.511.965,00	2.202.610,96	364.345,23
ΤΡ. ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΓΚΦΟΥΡΤΗΣ	700.035,35	19.718.750,00	0,00	600.991,36
ΠΕΙΡΑΙΩΣ ACT SERVICES A.E.	0,00	0,00	0,00	9.677,11
OLYMPIC A.E.	0,00	0,00	0,00	4.114,05
VARDE PARTNERS ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ	0,00	0,00	22.596,00	0,00
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. & ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0,00	0,00	0,00	375.000,00
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘΥΝΤΙΚΩΝ ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0,00	43.663,44	0,00	316.753,01
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>2.272.819,20</b>	<b>33.274.378,44</b>	<b>2.225.206,96</b>	<b>1.670.880,76</b>

	<u>31.12.2017</u>		<u>01.01.-31.12.2017</u>	
	<u>ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ</u>	<u>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</u>	<u>ΕΣΟΔΑ</u>	<u>ΕΞΟΔΑ</u>
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	378.862,89	5.075.983,90	2.157.328,24	287.624,47
ΠΕΙΡΑΙΩΣ ACT SERVICES A.E.	0,00	1.122,57	0,00	84.412,03
OLYMPIC A.E.	0,00	80,60	0,00	12.911,92
VARDE PARTNERS ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ	0,00	0,00	5.649,00	0,00
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. & ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0,00	0,00	0,00	368.500,00
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘΥΝΤΙΚΩΝ ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0,00	25.645,00	0,00	62.255,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>378.862,89</b>	<b>5.102.832,07</b>	<b>2.162.977,24</b>	<b>815.703,42</b>

Οι απαιτήσεις από την Τράπεζα Πειραιώς αφορούν καταθέσεις, οι υποχρεώσεις αφορούν δάνεια, τα έσοδα αφορούν μισθώματα επενδυτικών ακινήτων, έσοδα κοινοχρήστων και τόκους καταθέσεων ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους δανείων. Οι υποχρεώσεις προς την Τράπεζα Πειραιώς Φραγκφούρτης αφορούν δάνεια, ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους δανείων. Αντίστοιχα, τα έσοδα προς την Πειραιώς ACT Services A.E. και Olymric A.E. αφορούν παροχή υπηρεσιών ενώ τα έσοδα από τη Varde Partners Ελλάς ΕΠΕ αφορούν μισθώματα από υπεκμίσθωση γραφειακών χώρων. Στις αμοιβές μελών Δ.Σ. και επιτροπών καθώς και στο πρόγραμμα παροχών κινήτρων διευθυντικών στελεχών, περιλαμβάνονται συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης συνολικού ποσού για το 2018 € 260 χιλ. και 317 χιλ. αντίστοιχα (2017: 260 χιλ. και 62 χιλ.).

## ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

1. Στις 05.02.2018 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση της κυριότητας του 80% εξ αδιαίρετου επί των οριζόντιων ιδιοκτησιών του κτιρίου Kronos Business Centre, το οποίο βρίσκεται στη συμβολή των οδών Αγ. Κωνσταντίνου 49 & Γράμμου στο Μαρούσι Αττικής. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε συνολικά σε € 6.500.000,00. Η αγορά χρηματοδοτήθηκε από τραπεζικό δανεισμό και από τα υπολειπόμενα κεφάλαια που αντλήθηκαν από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας το 2017.

2. Στις 29.03.2018 η Εταιρεία προσφέροντας το ποσό των € 2.561.500,00 αναδείχθηκε πλειοδότη για την απόκτηση ακινήτου επί της οδού Ερμού 16-18 στην Αθήνα. Πρόκειται για κατάστημα, συνολικής επιφάνειας 109,62 τ.μ.. Το τίμημα ανήλθε συνολικά σε € 2.561.500,00. Η αγορά του ακινήτου χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν από τραπεζικό δανεισμό.

3. Στις 02.04.2018 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση ακινήτου επί των οδών Σκαλίδη 53 & Μανουσογιαννάκηδων στα Χανιά για το οποίο ελήφθη απόφαση από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετοχών της Εταιρείας της 22.02.2018 να δοθεί ειδική άδεια για την απόκτησή του από την "Τράπεζα Πειραιώς". Πρόκειται για κατάστημα, μεικτής επιφάνειας 700,00 τ.μ.. Το τίμημα ανήλθε συνολικά σε € 1.300.000,00. Η αγορά του ακινήτου χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν από τραπεζικό δανεισμό.

4. Στις 11.04.2018 η Εταιρεία ανακοίνωσε τη διεύρυνση της συνεργασίας της με τον Όμιλο Inditex, μισθώνοντας στην "Pull & Bear" το νεοαποκτηθέν ιστορικό ακίνητό της, επί της οδού Τσιμισκή 64, στο εμπορικό κέντρο της Θεσσαλονίκης.

5. Στις 24.05.2018 η Εταιρεία ανακοίνωσε : α) την απόκτηση αυτοτελούς κτιρίου επί της Λεωφόρου Μεσογείων αρ. 515 στην Αγία Παρασκευή. Πρόκειται για ακίνητο συνολικής επιφάνειας 4.692,36 τ.μ.. Το τίμημα για την απόκτησή ανήλθε σε € 4.250.000,00. β) αναδείχθηκε πλειοδότη προσφέροντας το ποσό των € 1.912.009,00 αναδείχθηκε πλειοδότη για την απόκτηση του βου ορόφου επιφάνειας 1.009,80 τ.μ. καθώς και 8 υπογείων θέσεων στάθμευσης σε κτίριο γραφείων/καταστημάτων που βρίσκεται στην οδό Θεοφάνους αρ. 4 στην Αθήνα. Η αγορά των ακινήτων χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν από τραπεζικό δανεισμό.

6. Στις 10.08.2018 ενεγράφη προσημείωση υποθήκης ποσού € 4.050.000,00 επί του ακινήτου που βρίσκεται επί των οδών Γράμμου και Αγ. Κωνσταντίνου 49 στο Δήμο Αμαρουσίου, υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς.

7. Στις 05.09.2018 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση ακινήτου και ειδικότερα τον 7ο όροφο, συνολικής επιφάνειας 781,67 τ.μ., επί της Λεωφόρου Μεσογείων 109-111. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 965.000,00. Η αγορά του ακινήτου χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν από τραπεζικό δανεισμό.

8. Στις 11.09.2018 η Εταιρεία, κατόπιν της από 29.06.2018 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, συνήψε «Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου», εμπραγμάτως εξασφαλισμένου μετά συμβάσεων καλύψεως, πρωτογενούς διαθέσεως και μεταβιβάσεων ομολογίων συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 24.000.000,00 με την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. και την Πειραιώς Leasing Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε., σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3156/2003, για την αγορά επενδυτικών ακινήτων.

9. Στις 26.09.2018 η Εταιρεία ανακοίνωσε την από 24.09.2018 παραίτηση του μη εκτελεστικού μέλους του κ. Δημητρίου Βούκα για προσωπικούς λόγους. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας επιφυλάχθηκε για την αναπλήρωση του παραιτηθέντος μέλους εν ευθέτω χρόνω, σύμφωνα με το άρθρο 22 παρ. 1 και 2 του Καταστατικού και το άρθρο 18 παρ. 8 του Κ.Ν. 2190/1920, όπως ισχύει.

10. Στις 10.10.2018 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση χώρων γραφείων, σε σύγχρονο κτίριο, που βρίσκεται στη Λεωφόρο Κηφισίας 270. Η συνολική επιφάνεια των ιδιοκτησιών που αποκτήθηκαν ανέρχεται σε 1.605,50 τ.μ. και το τίμημα που προσέφερε η Εταιρεία ανήλθε σε € 2.102.469,00. Η αγορά του ακινήτου χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν από τραπεζικό δανεισμό.

11. Στις 10.10.2018 η Εταιρεία ανακοίνωσε πως αναδείχθηκε πλειοδότη για την απόκτηση οριζόντιας ιδιοκτησίας του 2ου ορόφου, επιφάνειας 211,67 τ.μ., στο εξαιρετικής θέσης και άριστης προβολής, ιστορικό, διατηρητέο κτίριο στην οδό Φιλελλήνων & Όθωνος στο κέντρο της Αθήνας, του οποίου έχει ήδη στην ιδιοκτησία της τον 4ο και 5ο όροφο. Το τίμημα που προσέφερε η Εταιρεία ανήλθε σε € 682.500,00. Έναντι του ποσού αυτού προκαταβλήθηκε ποσό € 102.050,00 ενώ το υπόλοιπο τίμημα καταβλήθηκε στις 05.02.2019 με την ολοκλήρωση της απόκτησης της οριζόντιας ιδιοκτησίας. Η αγορά του ακινήτου χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν από τραπεζικό δανεισμό.

12. Στις 15.10.2018 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση ενός εμπορικού καταστήματος στο πεζόδρομο της οδού Βουκουρεστίου, στο κέντρο της Αθήνας. Το ακίνητο βρίσκεται στη συμβολή των οδών Βουκουρεστίου 24 & Βαλαωρίτου 4, έχει συνολική επιφάνεια 138 τ.μ. και είναι πλήρως μισθωμένο. Το τίμημα για την απόκτηση του εν λόγω ακινήτου ανήλθε στα € 2.500.000,00. Η αγορά του ακινήτου χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν από τραπεζικό δανεισμό.

13. Στις 08.11.2018 η Εταιρεία ανακοίνωσε πως αναδείχθηκε πλειοδότη για την απόκτηση σύγχρονου, αυτοτελούς, επαγγελματικού κτιρίου, στη Λεωφόρο Κηφισίας 278, στο Χαλάνδρι Αττικής. Πρόκειται για τριώροφο κτίριο αποτελούμενο από ισόγειο, ημιώροφο και δυο υπόγειους χώρους, συνολικής επιφάνειας 3.923,72 τ.μ.. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 4.000.000,00. Η αγορά του ακινήτου χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν από τραπεζικό δανεισμό.

**14.** Στις 27.11.2018 το Διοικητικό Συμβούλιο, αφού αποφάσισε τη μη αναπλήρωση το από 26.11.2018 παραιτηθέντος Προέδρου & Μη Εκτελεστικού Μέλους του Δ.Σ., κ. Μιχάλη Χατζηπαύλου, σύμφωνα με το άρθρο 22 παρ. 1 και 2 του Καταστατικού και το άρθρο 18 παρ. 8 του Κ.Ν. 2190/1920 όπως ισχύει, ανασυγκροτήθηκε σε σώμα ως ακολούθως:

- Τάσος Καζίνος - Πρόεδρος Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος
- Γεώργιος Τίγγης - Αντιπρόεδρος Δ.Σ., Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Anthony Clifford Iannazzo - Μέλος Δ.Σ., Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Jeremy Greenhalgh - Μέλος Δ.Σ., Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Λάμπρος Παπαδόπουλος - Μέλος Δ.Σ., Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

**15.** Στις 30.11.2018 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση αυτοτελούς κτιρίου επί της Λεωφόρου Κηφισίας 194, στο Χαλάνδρι. Η συνολική επιφάνεια του ακινήτου που αποκτήθηκε ανέρχεται σε 1.600,06 τ.μ. και αποτελείται από υπόγειους χώρους επιφάνειας 697,39 τ.μ. και χώρους ανωδομής συνολικής επιφάνειας 902,67 τ.μ.. Το σύνολο των τ.μ. της ανωδομής αναπτύσσεται σε τέσσερα επίπεδα. Το τίμημα που προσέφερε η Εταιρεία ανήλθε σε € 1.600.000,00. Η αγορά του ακινήτου χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν από τραπεζικό δανεισμό.

**16.** Στις 05.12.2018 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση αυτοτελούς ορόφου γραφείων στο διατηρητέο κτίριο που βρίσκεται στο κέντρο της Αθήνας επί της οδού Όθωνος & Φιλελλήνων. Πρόκειται για την αγορά του 3ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 371,96 τ.μ.. Το τίμημα που προσέφερε η Εταιρεία ανήλθε σε € 1.275.000,00. Η αγορά του ακινήτου χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν από τραπεζικό δανεισμό.

**17.** Στις 12.12.2018 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση ακινήτου στο κέντρο της Κηφισίας επί της οδού Παναγίτσας αρ. 6. Η συνολική επιφάνεια του ακινήτου είναι 90,35 τ.μ. και είναι πλήρως μισθωμένο. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 1.070.000,00. Η αγορά του ακινήτου χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν από τραπεζικό δανεισμό.

**18.** Στις 17.12.2018 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας εξέλεξε νέο Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο συνήλθε και συγκροτήθηκε σε σώμα ως εξής:

- Τάσος Καζίνος - Πρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό μέλος
- Γεώργιος Τίγγης - Αντιπρόεδρος Δ.Σ., Μη Εκτελεστικό μέλος
- Anthony Clifford Iannazzo - Μέλος Δ.Σ., Μη Εκτελεστικό μέλος
- Jeremy Greenhalgh - Μέλος Δ.Σ., Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό μέλος
- Λάμπρος Παπαδόπουλος - Μέλος Δ.Σ., Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό μέλος
- Γεώργιος Κορμάς - Μέλος Δ.Σ., Μη Εκτελεστικό μέλος
- Hugo Manuel Gomes da Silva Moreira - Μέλος Δ.Σ. Μη Εκτελεστικό μέλος

Η θητεία των μελών του νέου Διοικητικού Συμβουλίου, είναι τετραετής παρατεινόμενη αυτοδικαίως μέχρι την τακτική Γενική Συνέλευση που θα συνέλθει μετά τη λήξη της θητείας του.

**19.** Στις 17.12.2018 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε Μακροπρόθεσμο Πρόγραμμα Παροχής Κινήτρων (LTI Plan) με ίδιες μετοχές της Εταιρείας στο προσωπικό και σε μέλη του Δ.Σ. της Εταιρείας σύμφωνα με το Ν. 4209/2013.

**20.** Στις 17.12.2018 το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε:

α) την εκλογή νέας Επενδυτικής Επιτροπής με τετραετή θητεία και σύνθεση ως ακολούθως:

Πρόεδρος: Τάσος Καζίνος

Μέλη: Γεώργιος Τίγγης και Hugo Moreira

β) την εκλογή νέας Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων με τετραετή θητεία και σύνθεση ως ακολούθως:

Πρόεδρος: Jeremy Greenhalgh

Μέλη: Γεώργιος Τίγγης και Λάμπρος Παπαδόπουλος

## ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. Στις 30.01.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση εμπορικού καταστήματος επί της οδού Βουκουρεστίου 24, στο κέντρο της Αθήνας. Η συνολική επιφάνεια του ακινήτου είναι 227,15 τ.μ. και είναι πλήρως μισθωμένο. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 6.000.000,00. Η αγορά του ακινήτου χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν από τραπεζικό δανεισμό.

2. Στις 05.02.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε την ολοκλήρωση της απόκτησης του δεύτερου ορόφου επί της οδού Φιλλελλήνων & Όθωνος, στο κέντρο της Αθήνας, του οποίου είχε αναδειχθεί πλειοδότης στις 10.10.2018. Η συνολική επιφάνεια του ακινήτου είναι 211,67 τ.μ.. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 682.500,00. Η αγορά του ακινήτου χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν από τραπεζικό δανεισμό.

3. Στις 22.02.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι κατόπιν της από 21.02.2019 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της, συνήψε με την Τράπεζα Πειραιώς "Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου" εμπραγμάτως εξασφαλισμένου μετά συμβάσεων καλύψεως, πρωτογενούς διαθέσεως και μεταβιβάσεων ομολογιών συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 26.000.000,00 σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και του Ν. 3156/2003. Το δάνειο θα χρησιμοποιηθεί αφενός για την αποπληρωμή υφιστάμενου τραπεζικού δανεισμού και αφετέρου για τη χρηματοδότηση της υλοποίησης του επενδυτικού πλάνου της Εταιρείας.

4. Στις 27.02.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι την 25.02.2019 ανακηρύχθηκε πλειοδότης σε ιδιωτική διαδικασία ανάδειξης πλειοδότη η οποία διοργανώθηκε από την ιδιοκτήτρια εταιρεία Promitheus Gas SA για την πώληση δύο ακινήτων που βρίσκονται στον Παράδεισο Αμαρουσίου επί των οδών Γραβιάς 4 & Γρανικού. Το συνολικό προσφερόμενο τίμημα για την απόκτηση των δύο ακινήτων ανήλθε σε € 12.000.000,00.

Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2018 γεγονότα που να αφορούν την Εταιρεία για τα οποία χρειάζεται αναφορά.

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

Δεν υπάρχουν συναλλαγές, πράξεις, συμβάσεις ή άλλοι διακανονισμοί της Εταιρείας, οι οποίοι δεν αναφέρονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 01.01-31.12.2018.

## ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Η παρούσα επεξηγηματική έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, περιέχει πληροφορίες που απαιτούνται σύμφωνα με την παράγραφο 7 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 κατά την ημερομηνία αναφοράς της 31.12.2018.

### 1. Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε σαράντα εκατομμύρια τριακόσιες σαράντα πέντε χιλιάδες τριακόσια είκοσι έξι ευρώ και πενήντα λεπτά (€ 40.345.326,50), διαιρούμενο σε ογδόντα εκατομμύρια εξακόσιες ενενήντα χιλιάδες εξακόσιες πενήντα τρεις (80.690.653) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας πενήντα λεπτών (€ 0,50) η καθεμία. Οι μετοχές της Εταιρείας είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

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

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

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

Κατά την 31.12.2018 οι παρακάτω μέτοχοι κατείχαν ποσοστό άνω του 5% του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρείας με δικαίωμα ψήφου:

Wert Red S.a.r.l. (συμφερόντων VARDE Partners) με ποσοστό συμμετοχής:	55,99%
Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. :	39,41% (άμεσα 39,39% και έμμεσα 0,02%)

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

### 4. Μετοχές που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου

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

## 5. Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

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

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

α) Στο πλαίσιο της από 07.06.2016 συμφωνίας μεταξύ της Τράπεζας Πειραιώς και της Wert Red S.à.r.l. δυνάμει της οποίας την 13.06.2016 η τελευταία απέκτησε 18.551.880 μετοχές της Εταιρείας κυριότητας της Τράπεζας Πειραιώς, η Wert Red S.à.r.l. ανέλαβε την υποχρέωση να μην μεταβιβάσει τις ως άνω αποκτηθείσες μετοχές της Εταιρείας για χρονικό διάστημα ενός έτους από την ημερομηνία απόκτησης αυτών. Αντιστοίχως, στο πλαίσιο της ανωτέρω συμφωνίας, η Τράπεζα Πειραιώς ανέλαβε την υποχρέωση, για χρονικό διάστημα 2 ετών από την ημερομηνία πώλησης των μετοχών (13.06.2016), να μην μεταβιβάσει εκ του εναπομένουτος μετά την προαναφερόμενη πώληση ποσοστού συμμετοχής της στην Εταιρεία, πλέον του 10% ετησίως χωρίς τη συναίνεση της Wert Red S.à.r.l.. Από τον περιορισμό εξαιρείται η περίπτωση που η Τράπεζα Πειραιώς υποχρεωθεί βάσει απόφασης εποπτικής αρχής ή διάταξης νόμου να προβεί στην πώληση μετοχών της Εταιρείας.

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

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

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

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του Καταστατικού της Εταιρείας, η εκλογή μελών του Διοικητικού Συμβουλίου σε αντικατάσταση μελών που παραιτήθηκαν, απέθαναν ή απώλεσαν την ιδιότητά τους, είναι δυνατή με την προϋπόθεση ότι η αναπλήρωση των παραπάνω μελών δεν είναι εφικτή από αναπληρωματικά μέλη, που έχουν τυχόν εκλεγεί από τη Γενική Συνέλευση. Η ανωτέρω εκλογή από το Διοικητικό Συμβούλιο γίνεται με απόφαση των απομενόντων μελών, εάν είναι τουλάχιστον τρία (3), και ισχύει για το υπόλοιπο της θητείας του μέλους που αντικαθίσταται. Περαιτέρω, τα υπόλοιπα μέλη μπορούν να συνεχίσουν τη διαχείριση και την εκπροσώπηση της Εταιρείας και χωρίς την αντικατάσταση των ελλειπόντων μελών, με την προϋπόθεση ότι ο αριθμός αυτών υπερβαίνει το ήμισυ των μελών, όπως είχαν πριν από την επέλευση των ανωτέρω γεγονότων. Τα μέλη αυτά δεν επιτρέπεται να είναι λιγότερα των τριών (3). Σε κάθε περίπτωση, τα απομένοντα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, ανεξάρτητα από τον αριθμό τους, μπορούν να προβούν σε σύγκληση Γενικής Συνέλευσης με αποκλειστικό σκοπό την εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου.

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

Δεν υφίσταται εν ισχύ εξουσιοδότηση της Γενικής Συνέλευσης προς το Διοικητικό Συμβούλιο να αυξάνει το μετοχικό κεφάλαιο σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1β του άρθρου 13 του Κ.Ν. 2190/1920.

Δεν υφίσταται εν ισχύ απόφαση της Γενικής Συνέλευσης για θέσπιση προγράμματος διάθεσης μετοχών στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και το προσωπικό, με τη μορφή δικαιώματος προαίρεσης αγοράς μετοχών, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 13 του άρθρου 13 του Κ.Ν. 2190/1920.

Δεν υφίσταται εν ισχύ απόφαση της Γενικής Συνέλευσης για απόκτηση ιδίων μετοχών σύμφωνα με τις διατάξεις των παρ. 1 έως 9 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 έχουν περιέλθει σε γνώση της Εταιρείας συμφωνίες, οι οποίες τίθενται σε ισχύ, τροποποιούνται ή λήγουν σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης.

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

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

## ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση εταιρικής διακυβέρνησης της Εταιρείας προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της περιέχει πληροφορίες αναφορικά με τα ζητήματα του άρθρου 43ββ του Κ.Ν. 2190/1920, όπως προστέθηκε με το άρθρο 2 του Ν. 4403/2016, κατά την ημερομηνία αναφοράς της 31.12.2018.

### Α. ΚΩΔΙΚΑΣ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

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

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

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

### Β. ΠΡΑΚΤΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΤΩΝ ΠΡΟΒΛΕΨΕΩΝ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ

Δεν υπάρχουν πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης επιπλέον των προβλέψεων του νόμου που ακολουθεί η Εταιρεία.

### Γ. ΣΥΣΤΗΜΑ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

#### 1. Κύρια χαρακτηριστικά του συστήματος εσωτερικού ελέγχου

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

Στο παραπάνω πλαίσιο, το Δ.Σ. :

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

Η Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου υποβοηθά στο έργο της αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου υιοθετώντας πρακτικές συστηματικής και επαγγελματικής προσέγγισης στην αξιολόγηση και βελτίωση της αποτελεσματικότητας των διαδικασιών Διαχείρισης Κινδύνων, συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και εταιρικής διακυβέρνησης. Η Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου κατά την διάρκεια των ελέγχων υποβάλλει προτάσεις που στοχεύουν στην συνεχή βελτίωση των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου με στόχο την ενίσχυση της διαφάνειας.

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

Οι διαδικασίες και οι πολιτικές για τη διαχείριση κινδύνων, σε σχέση με τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, παρακολουθούνται από τον υπεύθυνο 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 των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Εταιρείας σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., την εταιρική και τη φορολογική νομοθεσία, ώστε να διασφαλίζεται η ορθή αποτύπωση της οικονομικής θέσης και των επιδόσεών της μέσω των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.



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

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

## **Δ. 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 όλους τους μετόχους, συγκαλείται από το Διοικητικό Συμβούλιο και συνέρχεται τακτικά σε τόπο και χρόνο που ορίζεται από αυτό.

Η σύγκληση της γενικής συνέλευσης καλείται 20 τουλάχιστον ημέρες πριν από την πραγματοποίησή της με πρόσκληση η οποία αναφέρει με σαφήνεια τον τόπο και 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.

Σύμφωνα με το άρθρο 9 παρ. 2 του Καταστατικού της Εταιρείας, η Γενική συνέλευση είναι η μόνη αρμόδια να αποφασίζει για τα παρακάτω θέματα:

- α) Παράταση της διάρκειας, διάσπαση, μετατροπή, αναβίωση, συγχώνευση ή διάλυση της Εταιρείας.
- β) Τροποποίηση του Καταστατικού.
- γ) Αύξηση ή Μείωση του Μετοχικού Κεφαλαίου.
- δ) Έκδοση ομολογιακού δανείου, με το οποίο χορηγείται στους ομολογιούχους δικαίωμα μετατροπής των ομολογιών τους σε μετοχές της Εταιρείας.
- ε) Εκλογή μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.
- στ) Εκλογή ελεγκτών.
- ζ) Εκλογή εκτιμητή του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών προς αποτίμηση της αξίας των επενδύσεων της Εταιρείας, σύμφωνα με την παράγραφο 7 του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999, όπως αυτός ισχύει.
- η) Εκλογή εκκαθαριστών.
- θ) Έγκριση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων.
- ι) Περί του τρόπου διαθέσεως των ετήσιων κερδών.
- ια) Κάθε άλλο θέμα, που προβλέπεται από το Νόμο ή το Καταστατικό της Εταιρείας.

## 2. Δικαιώματα μετόχων

Τα δικαιώματα των μετόχων της Εταιρείας, που πηγάζουν από τη μετοχή της είναι ανάλογα με το ποσοστό του κεφαλαίου, στο οποίο αντιστοιχεί η καταβλημένη αξία της μετοχής. Κάθε μετοχή παρέχει όλα τα δικαιώματα που προβλέπει ο 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 εισπραχίας 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 Διοικητικό Συμβούλιο (εφεξής «Δ.Σ.»), αποτελούμενο από πέντε (5) έως δεκαπέντε (15) μέλη, τα οποία εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση, καθορίζοντας και τον χρόνο της θητείας τους. Μέλος του Δ.Σ. μπορεί να εκλεγεί και νομικό πρόσωπο. Τα μέλη του Δ.Σ. εκλέγονται από τους μετόχους με μέγιστη θητεία τεσσάρων (4) χρόνων, χωρίς όμως να αποκλείεται η επανεκλογή τους. Το Δ.Σ. πρέπει να αποτελείται κατά πλειοψηφία από μη εκτελεστικά μέλη, συμπεριλαμβανομένων δύο τουλάχιστον ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών, που πληρούν τις προϋποθέσεις περί ανεξαρτησίας της ισχύουσας νομοθεσίας.

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

Ο ρόλος και οι αρμοδιότητες του Δ.Σ. προσδιορίζονται και τεκμηριώνονται με σαφήνεια στο Καταστατικό της Εταιρείας, στον Ε.Κ.Α. καθώς και σε τυχόν άλλα έγγραφα της Εταιρείας που προβλέπουν σχετικά. Το Δ.Σ. πρέπει να υιοθετεί σαφή πολιτική ανάθεσης εξουσιών σε μέλη Δ.Σ. ή μη, η οποία περιλαμβάνει και κατάλογο των ζητημάτων για τα οποία το Δ.Σ. δύναται να έχει την αρμοδιότητα να αποφασίζει.

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 του Δ.Σ. της Εταιρείας, όπως διαμορφώθηκε από την απόφαση του Δ.Σ. της 17.12.2018, είναι:

- Τάσος Καζίνος - Πρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό μέλος
- Γεώργιος Τίγγης - Αντιπρόεδρος Δ.Σ., Μη Εκτελεστικό μέλος
- Anthony Clifford Iannazzo - Μέλος Δ.Σ., Μη Εκτελεστικό μέλος
- Jeremy Greenhalgh - Μέλος Δ.Σ., Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό μέλος
- Λάμπρος Παπαδόπουλος - Μέλος Δ.Σ., Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό μέλος
- Γεώργιος Κορμάς- Μέλος Δ.Σ., Μη Εκτελεστικό μέλος
- Hugo Manuel Gomes da Silva Moreira - Μέλος Δ.Σ., Μη Εκτελεστικό μέλος

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

## 2. Επιτροπή ελέγχου

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

Τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου ορίζονται από την Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας. Η Επιτροπή είναι τριμελής, αποτελείται από ανεξάρτητα στην πλειοψηφία τους μέλη. Εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. δεν δύνανται να συμμετέχουν ως μέλη στην Επιτροπή Ελέγχου. Ο Πρόεδρος της Επιτροπής ορίζεται από τα μέλη της ή εκλέγεται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας και είναι ανεξάρτητος από την Εταιρεία. Τα μέλη της Επιτροπής είναι πάντα επανεκλέξιμα. Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. δεν μπορεί να ορισθεί μέλος της Επιτροπής. Τουλάχιστον ένα μέλος της Επιτροπής Ελέγχου διαθέτει επαρκή γνώση στην ελεγκτική και λογιστική.

Μεταξύ των καθηκόντων και των αρμοδιοτήτων της Επιτροπής Ελέγχου, όπως ορίζονται αναλυτικά στον Ε.Κ.Λ., περιλαμβάνονται και τα ακόλουθα καθήκοντα και αρμοδιότητες που αφορούν στον εξωτερικό έλεγχο και στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας. Ειδικότερα, η Επιτροπή:

- Επιβλέπει και αξιολογεί τις διαδικασίες κατάρτισης των ετήσιων και περιοδικών οικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τα λογιστικά πρότυπα, πριν υποβληθούν στο Δ.Σ. προς έγκριση, προκειμένου να διαπιστώσει την ακρίβεια και την πληρότητα της πληροφόρησης που περιέχουν και αξιολογεί τις δηλώσεις / θέματα που εντοπίζονται στην έκθεση των ελεγκτών και στην επιπρόσθετη έκθεση των ελεγκτών προς την Επιτροπή
- Εισηγείται τον ελεγκτή ή το ελεγκτικό γραφείο στο Δ.Σ. προκειμένου αυτό να υποβάλει την σχετική πρότασή του στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Επίσης, αξιολογεί την αποτελεσματικότητα των εξωτερικών ελεγκτών και, όποτε το κρίνει σκόπιμο, υποβάλλει πρόταση στο Δ.Σ. για την αντικατάσταση ή την εναλλαγή τους μετά το πέρας κάθε εταιρικής χρήσεως ή οποτεδήποτε εφόσον υπάρχει σπουδαίος λόγος, σύμφωνα με τις διαδικασίες της Εταιρείας και την ισχύουσα νομοθεσία.
- Διασφαλίζει την ανεξαρτησία των εξωτερικών ελεγκτών της Εταιρείας και ελέγχει την παροχή των επιτρεπόμενων, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, μη ελεγκτικών υπηρεσιών στην Εταιρεία από τους ελεγκτές, λαμβάνοντας υπόψη τη φύση των παρεχόμενων υπηρεσιών, τις απειλές για την ανεξαρτησία τους και τις διασφαλίσεις που εφαρμόζονται.

Η θητεία των μελών της Επιτροπής Ελέγχου ορίζεται σε τέσσερα (4) έτη και δύνανται να τροποποιείται με απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας. Τα καθήκοντα και οι αρμοδιότητες της Επιτροπής Ελέγχου ορίζονται αναλυτικά στον Ε.Κ.Λ. και στον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής.

Η σύνθεση της Επιτροπής Ελέγχου, η οποία έχει διαμορφωθεί από τη Γ.Σ. των Μετόχων της 27.07.2017, είναι η ακόλουθη:

Λάμπρος Παπαδόπουλος Πρόεδρος

Γεώργιος Τίγγης, Μέλος

Δημήτριος Γκούμας Μέλος

### 3. Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

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

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

Η Επιτροπή αμοιβών και υποψηφιοτήτων είναι τριμελής. Η σύνθεσή της έχει διαμορφωθεί από το Δ.Σ. της 17.12.2018 και αποτελείται από τους:

Jeremy Greenhalgh Πρόεδρος

Γεώργιος Τίγγης Μέλος

Λάμπρος Παπαδόπουλος Μέλος

### 4. Επενδυτική επιτροπή

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

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

Η σύνθεση της Επενδυτικής Επιτροπής, η οποία προέκυψε από την απόφαση του Δ.Σ. της 17.12.2018 είναι η ακόλουθη:

Τάσος Καζίνος Πρόεδρος

Γεώργιος Τίγγης Μέλος

Hugo Moreira Μέλος

### ΣΤ. ΠΡΑΚΤΙΚΕΣ ΠΟΛΥΜΟΡΦΙΑΣ

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

Αθήνα, 1 Μαρτίου 2019

ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΤΑΣΟΣ ΚΑΖΙΝΟΣ

## Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»

### Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

#### Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2018, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περιλήψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

#### Βάση γνώμης

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

#### Σημαντικότερο θέμα ελέγχου

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

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

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

Σημαντικότερο θέμα ελέγχου	Πώς αντιμετωπίστηκε κατά τον έλεγχο μας το σημαντικότερο θέμα
<p><b>Αποτίμηση Επενδύσεων σε Ακίνητα</b></p> <p>Όπως περιγράφεται στη σημείωση 2.6 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η Εταιρεία αποτιμά τις Επενδύσεις σε Ακίνητα αρχικά στο κόστος τους και στη συνέχεια σε εύλογη αξία.</p> <p>Στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2018 η Εταιρεία εμφανίζει Επενδύσεις σε Ακίνητα ύψους €113,3 εκ.</p> <p>Η Διοίκηση της Εταιρείας χρησιμοποιεί σημαντικές παραδοχές και εκτιμήσεις για την αποτίμηση των Επενδύσεων σε Ακίνητα. Για τη διενέργεια των παραδοχών και εκτιμήσεων αυτών η Διοίκηση της Εταιρείας χρησιμοποιεί ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή ο οποίος προέβη στον υπολογισμό της εύλογης αξίας των Επενδύσεων σε Ακίνητα της 31ης Δεκεμβρίου 2018.</p> <p>Οι σημαντικότερες παραδοχές και εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν αφορούν, μεταξύ άλλων τα εξής:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις</li> <li>• εκτιμήσεις για τα κενά μίσθια</li> <li>• εκτιμήσεις για το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών</li> <li>• εκτιμήσεις για τον συντελεστή κεφαλαιοποίησης για τα υπεκτίμηση ακίνητα</li> <li>• παραδοχές σχετικά με τον συντελεστή βαρύτητας στην αποτίμηση μεταξύ της μεθόδου προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών και της μεθόδου συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων</li> </ul> <p>Δεδομένης της υποκειμενικής φύσης των βασικών παραδοχών και εκτιμήσεων που χρησιμοποιούνται από τη Διοίκηση και της σημαντικότητας του κονδυλίου των Επενδύσεων σε Ακίνητα στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, αξιολογήσαμε την αποτίμηση των Επενδύσεων σε Ακίνητα στην εύλογη αξία ως το σημαντικότερο θέμα ελέγχου.</p> <p>Οι γνωστοποιήσεις της Εταιρείας σχετικά με τη λογιστική της πολιτική, καθώς και τις παραδοχές και εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας των Επενδύσεων σε Ακίνητα, περιλαμβάνονται στις σημειώσεις 2.6, 3.1 και 8 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.</p>	<p>Οι ελεγκτικές διαδικασίες που πραγματοποιήσαμε, μεταξύ άλλων, έχουν ως εξής:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Καταγράψαμε τη διαδικασία, την πολιτική και τη μεθοδολογία που χρησιμοποιεί η Διοίκηση για την αποτίμηση των Επενδύσεων σε Ακίνητα και στο πλαίσιο αυτό πραγματοποιήσαμε διαδικασίες προς επιβεβαίωση των ανωτέρω.</li> <li>• Εξετάσαμε σε δειγματοληπτική βάση κατά πόσο τα στοιχεία των Επενδύσεων σε Ακίνητα που εμφανίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις συμφωνούν με τα αντίστοιχα στοιχεία που εμφανίζονται στο μητρώο παγίων, στην τελευταία υποβληθείσα Βεβαίωση Δήλωσης Περιουσιακής Κατάστασης (Ε9) της Εταιρείας ή/και με τα αντίστοιχα συμβόλαια κτήσης των ακινήτων.</li> <li>• Εξετάσαμε κατά πόσο οι εύλογες αξίες των ακινήτων όπως εμφανίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις προκύπτουν από τις Εκθέσεις Αποτίμησης Εύλογης Αξίας του ανεξάρτητου εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2018.</li> <li>• Εξετάσαμε δειγματοληπτικά κατά πόσο τα σημαντικότερα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν για τις αποτιμήσεις από τους ανεξάρτητους εκτιμητές (συγκεκριμένα τα μισθώματα και το εμβαδό των μισθωμένων ακινήτων) συμφωνούν με τις σχετικές συμβάσεις.</li> <li>• Με τη συμμετοχή εμπειρογνομόνων σε θέματα αποτίμησης ακινήτων του γραφείου μας: (α) αξιολογήσαμε για δείγμα ακινήτων, τις εκτιμήσεις και παραδοχές σε ότι αφορά τα στοιχεία αγοράς που χρησιμοποιήθηκαν από τον ανεξάρτητο εκτιμητή (περιλαμβανομένου του προεξοφλητικού επιτοκίου, του συντελεστή κεφαλαιοποίησης, των μελλοντικών εσόδων ενοικίων, των εκτιμήσεων για τα κενά μίσθια, των παραδοχών συντελεστή βαρύτητας μεταξύ των μεθόδων αποτίμησης και συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων), (β) συγκρίναμε τις εύλογες αξίες κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018 με τις αντίστοιχες κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017 ή με την αξία κτήσης για ακίνητα που αποκτήθηκαν μέσα στο 2018 και εκτιμήσαμε αν οι μεταβολές είναι εύλογες με βάση τις τάσεις της αγοράς, και (γ) αξιολογήσαμε την εμπειρία, την επαγγελματική επάρκεια, την αντικειμενικότητα και την ανεξαρτησία του εκτιμητή.</li> <li>• Επαναυπολογίσαμε, για δείγμα ακινήτων, την ακρίβεια συγκεκριμένων υπολογισμών που διενεργήθηκαν από τον ανεξάρτητο εκτιμητή στο πλαίσιο υπολογισμού της εύλογης αξίας.</li> <li>• Αξιολογήσαμε επιπλέον την επάρκεια των γνωστοποιήσεων στις σχετικές σημειώσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.</li> </ul>

## Άλλο Θέμα

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την προηγούμενη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017 ελέγχθηκαν από άλλη ελεγκτική εταιρεία. Για την εν λόγω χρήση ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής εξέδωσε την 12<sup>η</sup> Μαρτίου 2018 έκθεση ελέγχου με σύμφωνη γνώμη.

## Άλλες πληροφορίες

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

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

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

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

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

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ’ αυτές τις ενέργειες.

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

## Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

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

Από τα θέματα που γνωστοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, καθορίζουμε το θέμα εκείνο που ήταν εξέχουσα σημασία για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας περιόδου και ως εκ τούτου αποτελεί το σημαντικότερο θέμα ελέγχου.

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

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

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

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

β) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 43α και της παραγράφου 1 (περιπτώσεις γ' και δ') του άρθρου 43ββ του κ.ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018.

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



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

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

## **3. Παροχή Μη Ελεγκτικών Υπηρεσιών**

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

Οι επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουμε παράσχει στην Εταιρεία, κατά τη διάρκεια της χρήσεως που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 31 των συνημμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## **4. Διορισμός Ελεγκτή**

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 3<sup>η</sup> Απριλίου 2018 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων.

Αθήνα, 4 Μαρτίου 2019

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

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



**TRASTOR**  
**ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ**  
**ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

**Χρηματοοικονομικές**  
**Καταστάσεις**  
**χρήσεως από 01.01.2018 έως 31.12.2018**

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ**

	Σημ.	31.12.2018	31.12.2017
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Ενσώματα πάγια	6	69.691,75	81.288,59
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	7	12.244,08	1.995,84
Επενδύσεις σε ακίνητα	8	113.251.000,00	79.497.000,00
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων	8	102.050,00	0,00
Λουπές απαιτήσεις	9	117.930,85	85.238,32
		<b>113.552.916,68</b>	<b>79.665.522,75</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Εμπορικές απαιτήσεις	10	214.584,68	213.333,72
Λουπές απαιτήσεις	9	117.183,88	338.011,48
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	3.586.542,97	5.761.596,00
		<b>3.918.311,53</b>	<b>6.312.941,20</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>		<b>117.471.228,21</b>	<b>85.978.463,95</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ &amp; ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
<b>Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους της εταιρείας</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	12	40.345.326,50	40.345.326,50
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	12	7.387.866,39	7.387.866,39
Αποθεματικά	13	37.848.386,37	37.547.590,11
Ζημίες εις νέο	14	(2.936.347,59)	(5.673.869,82)
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>82.645.231,67</b>	<b>79.606.913,18</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	15	75.895,00	75.814,00
Δανειακές υποχρεώσεις	16	31.777.702,02	4.795.495,00
Λουπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	17	738.518,70	319.358,70
		<b>32.592.115,72</b>	<b>5.190.667,70</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Εμπορικές και λουπές υποχρεώσεις	18	890.239,03	595.381,30
Δανειακές υποχρεώσεις	16	937.682,38	265.608,90
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	19	405.959,41	319.892,87
		<b>2.233.880,82</b>	<b>1.180.883,07</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>34.825.996,54</b>	<b>6.371.550,77</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ &amp; ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>		<b>117.471.228,21</b>	<b>85.978.463,95</b>

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ**

	Σημ.	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	20	5.577.628,20	4.168.988,81
Έσοδα κοινοχρήστων	21	230.964,38	256.601,41
<b>Σύνολο Εσόδων</b>		<b>5.808.592,58</b>	<b>4.425.590,22</b>
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	8	3.255.278,17	268.925,18
Έξοδα ακινήτων	22	(1.898.654,82)	(1.336.752,85)
Δαπάνες προσωπικού	23	(1.434.302,66)	(973.691,74)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	24	(1.204.624,98)	(1.254.904,99)
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	9, 10	(113.717,11)	(279.540,75)
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	6, 7	(27.305,69)	(38.985,18)
Άλλα έσοδα		64.050,18	5.745,82
<b>Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας</b>		<b>4.449.315,67</b>	<b>816.385,71</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	25	66.276,14	83.211,17
Χρηματοοικονομικά έξοδα	25	(1.025.552,62)	(295.127,10)
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>3.490.039,19</b>	<b>604.469,78</b>
Φόρος	19	(752.516,96)	(601.820,01)
<b>Κέρδη μετά από φόρους</b>		<b>2.737.522,23</b>	<b>2.649,77</b>
<b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα:</b>			
<b>Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα:</b>			
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών	15	17.511,00	(29.412,00)
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους</b>		<b>2.755.033,23</b>	<b>(26.762,23)</b>
<b>Κέρδη μετά από φόρους κατανεμόμενα σε :</b>			
Μετόχους της Εταιρείας		2.737.522,23	2.649,77
		<b>2.737.522,23</b>	<b>2.649,77</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα κατανεμόμενα σε :</b>			
Μετόχους της Εταιρείας		2.755.033,23	(26.762,23)
		<b>2.755.033,23</b>	<b>(26.762,23)</b>
<b>Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)</b>			
Βασικά και απομειωμένα	26	<b>0,034</b>	<b>0,000</b>

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Τακτικό Αποθεματικό	Ειδικό αποθεματικό άρθρ. 4 παρ. 4α κ.ν. 2190/1920	Λοιπά Αποθεματικά	Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων	(Ζημίες)/Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2017</b>	<b>27.444.120,00</b>	<b>163.190,75</b>	<b>2.956.713,54</b>	<b>34.579.591,20</b>	<b>3.344,37</b>	<b>0,00</b>	<b>(5.642.761,26)</b>	<b>59.504.198,60</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου</b>								
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01.2017 – 31.12.2017	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.649,77	<b>2.649,77</b>
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών	15	0,00	0,00	0,00	(29.412,00)	0,00	0,00	(29.412,00)
<b>Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>(29.412,00)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>(29.412,00)</b>
<b>Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>(29.412,00)</b>	<b>0,00</b>	<b>2.649,77</b>	<b>(26.762,23)</b>
<b>Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση</b>								
Άυξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	12	12.901.206,50	7.224.675,64	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>20.125.882,14</b>
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(33.758,33)	<b>(33.758,33)</b>
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	13	0,00	0,00	0,00	0,00	37.353,00	0,00	<b>37.353,00</b>
<b>Σύνολο συναλλαγών με μετόχους</b>	<b>12.901.206,50</b>	<b>7.224.675,64</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>37.353,00</b>	<b>(33.758,33)</b>	<b>20.129.476,81</b>
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>40.345.326,50</b>	<b>7.387.866,39</b>	<b>2.956.713,54</b>	<b>34.579.591,20</b>	<b>(26.067,63)</b>	<b>37.353,00</b>	<b>(5.673.869,82)</b>	<b>79.606.913,18</b>
<b>Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2018</b>	<b>40.345.326,50</b>	<b>7.387.866,39</b>	<b>2.956.713,54</b>	<b>34.579.591,20</b>	<b>(26.067,63)</b>	<b>37.353,00</b>	<b>(5.673.869,82)</b>	<b>79.606.913,18</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου</b>								
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01.2018 – 31.12.2018	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.737.522,23	<b>2.737.522,23</b>
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών	15	0,00	0,00	0,00	0,00	17.511,00	0,00	<b>17.511,00</b>
<b>Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>17.511,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>17.511,00</b>
<b>Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>17.511,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.737.522,23</b>	<b>2.755.033,23</b>
<b>Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση</b>								
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	13	0,00	0,00	0,00	0,00	50.201,66	0,00	<b>50.201,66</b>
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	13	0,00	0,00	0,00	0,00	233.083,60	0,00	<b>233.083,60</b>
<b>Σύνολο συναλλαγών με μετόχους</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>283.285,26</b>	<b>0,00</b>	<b>283.285,26</b>
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>40.345.326,50</b>	<b>7.387.866,39</b>	<b>2.956.713,54</b>	<b>34.579.591,20</b>	<b>(8.556,63)</b>	<b>320.638,26</b>	<b>(2.936.347,59)</b>	<b>82.645.231,67</b>

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ**

	<u>Σημ.</u>	<u>01.01.2018 -</u> <u>31.12.2018</u>	<u>01.01.2017 -</u> <u>31.12.2017</u>
<b><u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u></b>			
Κέρδη προ φόρων		3.490.039,19	604.469,78
<b><u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u></b>			
Αποσβέσεις		27.305,69	38.985,18
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων		113.717,11	279.540,75
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού		17.592,00	9.213,00
Λοιπές προβλέψεις προσωπικού (Κέρδη) από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	8	(3.255.278,17)	(268.925,18)
Έσοδα από τόκους	25	(66.276,14)	(83.211,17)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	25	1.025.552,62	295.127,10
<b><u>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</u></b>			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		(62.020,67)	(255.553,01)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)		485.859,04	359.724,39
<b>Μείον :</b>			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(779.388,26)	(295.127,10)
Καταβλημένοι φόροι		(666.450,42)	(528.514,17)
		<b>613.937,25</b>	<b>193.082,57</b>
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>			
<b><u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u></b>			
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		(25.957,09)	(104.579,14)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	8	(30.390.008,42)	(19.109.606,39)
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	8	(108.713,41)	(64.468,43)
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων		(102.050,00)	0,00
Τόκοι εισπραχθέντες	25	66.276,14	83.211,17
		<b>(30.560.452,78)</b>	<b>(19.195.442,79)</b>
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
<b><u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</u></b>			
Αναληφθέντα δάνεια	16	30.000.000,00	0,00
Έξοδα έκδοσης δανείων		(432.000,00)	0,00
Πληρωμές σε αναληφθέντα δάνεια	16	(1.796.537,50)	(216.877,50)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		0,00	20.125.882,14
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		0,00	(33.758,33)
		<b>27.771.462,50</b>	<b>19.875.246,31</b>
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
<b>Καθαρή (μείωση)/αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου</b>			
		<b>(2.175.053,03)</b>	<b>872.886,09</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου</b>			
		<b>5.761.596,00</b>	<b>4.888.709,91</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου</b>			
		<b>3.586.542,97</b>	<b>5.761.596,00</b>

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

### 1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Η TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ, («Εταιρεία») δραστηριοποιείται με αποκλειστικό σκοπό την απόκτηση, μεταβίβαση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας, δικαίωματος αγοράς ακινήτου δια προσυμφώνου και γενικώς τη διενέργεια επενδύσεων κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Ν. 2778/1999 και όπως εκάστοτε ισχύει.

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

Η διάρκεια της Εταιρείας είναι 50 έτη και λήγει την 25.11.2049. Δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και η έδρα της είναι επί της οδού Χειμάρρας 5 στο Μαρούσι Αττικής.

Οι μετοχές της Εταιρείας διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας κατά την 31.12.2018 είχε ως εξής:

- Wert Red S.a.r.l. (συμφερόντων VARDE Partners) με ποσοστό συμμετοχής	55,99 %
- Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. με ποσοστό συμμετοχής	39,39 %
- Λοιτοί Μέτοχοι με ποσοστό συμμετοχής	4,62 %

Όλες οι συναλλαγές της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται στα πλαίσια των δραστηριοτήτων της.

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 01.03.2019, έχουν αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση [www.trastor.gr](http://www.trastor.gr) και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της.

### 2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

#### 2.1. Βάση κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα, οι οποίες αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους.

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών 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.

Όπου κρίθηκε απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία αναπροσαρμόστηκαν για να συμβαδίζουν με αλλαγές στην παρουσίαση κατά την τρέχουσα περίοδο.

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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων, παρουσιάζονται στη σημείωση 3.

Η Εταιρεία δεν προέβη σε πρόωρη εφαρμογή κάποιου Δ.Π.Χ.Α..

#### 2.2. 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 της Εταιρείας είναι το άτομο που κατανέμει τους πόρους και αξιολογεί την απόδοση των λειτουργικών τομέων της Εταιρείας (σημείωση 5). Η Εταιρεία έχει ορίσει το Διευθύνοντα Σύμβουλο σαν κύριο υπεύθυνο λήψης επιχειρηματικών αποφάσεων.

#### 2.3. Νόμισμα σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίζονται σε ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας. Η Εταιρεία τηρεί τα λογιστικά της βιβλία σε ευρώ.

#### 2.4. Ενσώματα πάγια

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

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

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσώματων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και προσαρμόζονται ανάλογα, τουλάχιστον στο τέλος κάθε χρήσης. Η λογιστική αξία ενός 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.

## 2.5. Άυλα Περιουσιακά στοιχεία

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

## 2.6. Επενδύσεις σε ακίνητα

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

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

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

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

Μεταβολές στις "εύλογες αξίες" καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης.

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

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

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

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

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

## 2.7. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

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

## 2.8. Μισθώσεις

### α) Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής

Λειτουργική μίσθωση: Ακίνητα εκμισθωμένα με λειτουργική μίσθωση παρουσιάζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως επενδύσεις σε ακίνητα και αποτιμώνται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων όπως και τα λοιπά πάγια της ίδιας κατηγορίας. Τα έσοδα μισθωμάτων της Εταιρείας αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

### β) Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία 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 της χρήσης, με τη σταθερή μέθοδο, αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Η Εταιρεία ως μισθωτής δεν αναλαμβάνει χρηματοδοτικές μισθώσεις.

## 2.9. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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



## 2.10. Εμπορικές και λουιτές απαιτήσεις

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

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

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Αναφορικά με τα λουιτά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιείται η γενική προσέγγιση.

Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών των εμπορικών και λουιτών απαιτήσεων, η Εταιρεία χρησιμοποιεί:

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

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

## 2.11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα είναι περιουσιακά στοιχεία μειωμένου κινδύνου και περιλαμβάνουν μετρητά και χρηματικά διαθέσιμα σε Τράπεζες.

## 2.12. Μετοχικό Κεφάλαιο

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

## 2.13. Προγράμματα παροχών προσωπικού

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

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

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

Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης του προγράμματος καθορισμένων παροχών αναγνωρίζεται στην κατάσταση 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 λουιτά συνολικά εισοδήματα στη χρήση που έχουν προκύψει.

### Β) Παροχές καθορισμένων εισφορών

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

### Γ) Προγράμματα παροχής κινήτρων διευθυντικών στελεχών

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

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

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

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

#### 2.15. 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.

#### 2.16. 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.

#### 2.17. Διανομή μερισμάτων

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

#### 2.18. Φορολογία

Η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί από 01.06.2017 με την παράγρ. 2 του άρθρου 46 του Ν.4389/2016, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Ο οφειλόμενος φόρος κάθε εξαμήνου δεν μπορεί να είναι μικρότερος του 0,375% του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Η Εταιρεία δεν έχει υποχρέωση σχηματισμού αναβαλλόμενης φορολογίας.

#### 2.19. Αναγνώριση εσόδων

Η Εταιρεία εκμισθώνει ιδιόκτητα ακίνητα με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Όταν ακίνητα έχουν μισθωθεί με λειτουργική μίσθωση, απεικονίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 8). Τα έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα μίσθωσης ακινήτων πλέον έσοδα άυλης εμπορικής αξίας τα οποία αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν η Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους μισθωτές της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις. Τα μεταβλητά μισθώματα, όπως ενόικια βάσει του κύκλου εργασιών των μισθωτών, καταχωρούνται ως έσοδα στις περιόδους που γνωστοποιούνται στην Εταιρεία. Εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης τους.

Τα έσοδα κοινοχρήστων προέρχονται από επανατιμολόγηση κοινοχρήστων δαπανών ανακτήσιμων από τους μισθωτές και αναγνωρίζονται κατά την περίοδο που γίνονται απαιτητά.

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

#### 2.20. Έσοδα και Έξοδα από Τόκους

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

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

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

#### 2.21. Από - αναγνώριση χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων

##### Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού από - αναγνωρίζονται όταν :

- Τα δικαιώματα για την εισροή ταμειακών πόρων έχουν εκπνεύσει

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

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

#### Χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού

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

## **2.22. Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες της ΔΕΕΧΠ**

### **A) Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεις**

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν συνάδουν με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί κατά την προηγούμενη οικονομική χρήση εκτός από τα παρακάτω πρότυπα τα οποία η Εταιρεία έχει υιοθετήσει κατά την 1 Ιανουαρίου 2018.

#### **ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα**

Η τελική έκδοση του ΔΠΧΑ 9 συγκεντρώνει τις φάσεις του έργου των χρηματοοικονομικών μέσων και αντικαθιστά το ΔΛΠ 39 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση και όλες τις προηγούμενες εκδόσεις του ΔΠΧΑ 9. Το πρότυπο εισάγει νέες απαιτήσεις για την ταξινόμηση και επιμέτρηση, απομείωση και λογιστική αντιστάθμιση. Η Εταιρεία προχώρησε σε πλήρη εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 κατά την 01.01.2018, χωρίς την αναμόρφωση των αντίστοιχων συγκριτικών στοιχείων, όπως επιτρέπεται από το ΔΠΧΑ 9. Κατά την ημερομηνία μετάβασης 01.01.2018 η εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 δεν είχε επίδραση στην καθαρή θέση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας.

#### Αλλαγές σε λογιστικές αρχές από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9

Η υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9, είχε ως αποτέλεσμα την αντικατάσταση της λογιστικής αρχής 2.11 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017, η οποία ήταν σύμφωνη με το ΔΛΠ 39.

Η νέα λογιστική αρχή αναφέρεται στη σημείωση 2.10 "Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις".

#### **ΔΠΧΑ 15 Έσοδα από Συμβάσεις με πελάτες**

Το ΔΠΧΑ 15 καθιερώνει ένα μοντέλο πέντε βημάτων που θα εφαρμόζεται για έσοδα που προκύπτουν από μια σύμβαση με έναν πελάτη (με περιορισμένες εξαιρέσεις), ανεξάρτητα από το είδος της συναλλαγής εσόδων ή τον κλάδο. Θα απαιτούνται εκτεταμένες γνωστοποιήσεις, συμπεριλαμβανομένης της ανάλυσης του συνόλου των εσόδων, πληροφορίες σχετικά με τις υποχρεώσεις απόδοσης, αλλαγές στα υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων σύμβασης και των υποχρεώσεων σύμβασης μεταξύ των περιόδων και βασικές κρίσεις και εκτιμήσεις. Πέραν της αναταξινόμησης του εσόδου από επανατιμολόγηση κοινόχρηστων δαπανών, η υιοθέτησή του προτύπου δεν είχε άλλη επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, καθώς τα έσοδά της προέρχονται από μισθώματα, βάσει συμβάσεων μίσθωσης ακινήτων, τα οποία δεν επηρεάζονται από το ΔΠΧΑ 15.

#### **ΔΠΧΑ 15: Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες (Αποσαφηνίσεις)**

Στόχος των αποσαφηνίσεων είναι να διευκρινιστούν οι προθέσεις του ΣΔΛΠ κατά την ανάπτυξη των απαιτήσεων του προτύπου ΔΠΧΑ 15 Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες, σχετικά με: (α) το λογιστικό χειρισμό των υποχρεώσεων απόδοσης, όπου τροποποιείται η διατύπωση της αρχής του «μεμονωμένα αναγνωρίσιμο», (β) των εκτιμήσεων που γίνονται στην απόφαση για εντολέα ή εκπρόσωπο, συμπεριλαμβανομένης της αξιολόγησης κατά πόσο μία εταιρεία είναι εντολέας ή εκπρόσωπος, των εφαρμογών της αρχής του «ελέγχου» και (γ) των αδειών καθώς και πρόσθετες διευκρινίσεις για τη λογιστική της πνευματικής ιδιοκτησίας και των δικαιωμάτων. Οι αποσαφηνίσεις παρέχουν πρόσθετες πρακτικές διευκολύνσεις για τις εταιρείες που εφαρμόζουν το ΔΠΧΑ 15 πλήρως αναδρομικά ή επιλέγουν να εφαρμόσουν την τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση. Η υιοθέτησή του δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, καθώς τα έσοδά της προέρχονται από μισθώματα, βάσει συμβάσεων μίσθωσης ακινήτων, τα οποία δεν επηρεάζονται από το ΔΠΧΑ 15.

#### **ΔΠΧΑ 2: Ταξινόμηση και επιμέτρηση παροχών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών (Τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις παρέχουν απαιτήσεις σχετικά με το λογιστικό χειρισμό (α) των επιπτώσεων των προϋποθέσεων κατοχύρωσης και των προϋποθέσεων που δε συνιστούν κατοχύρωση, στην επιμέτρηση παροχών που εξαρτώνται από την αξία μετοχών και διακανονίζονται σε μετρητά, (β) παροχών που εξαρτώνται από την αξία μετοχών με δυνατότητα συμψηφισμού των υποχρεώσεων παρακρατούμενων φόρων και (γ) το λογιστικό χειρισμό των τροποποιήσεων όρων και προϋποθέσεων παροχών που εξαρτώνται από την αξία μετοχών, η οποία διαφοροποιεί την ταξινόμηση μιας συναλλαγής από διακανονισμό σε μετρητά σε συναλλαγή που διακανονίζεται με συμμετοχικούς τίτλους. Η υιοθέτησή του δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **ΔΛΠ 40: Μεταφορές σε Επενδύσεις σε Ακίνητα (Τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πότε μία οντότητα μεταφέρει ένα ακίνητο, συμπεριλαμβανομένου ακινήτου υπό κατασκευή ή αξιοποίηση, σε ή από τις επενδύσεις σε ακίνητα. Οι τροποποιήσεις αναφέρουν ότι μεταβολή της χρήσης ενός ακινήτου πραγματοποιείται όταν το ακίνητο πληροί ή παύει να πληροί, τον ορισμό των επενδύσεων σε ακίνητα και υπάρχει σαφής ένδειξη της μεταβολής αυτής. Απλά η αλλαγή στις προθέσεις της Διοίκησης για τη χρήση του ακινήτου, δεν αποδεικνύει μεταβολή στη χρήση του. Εντός της περιόδου αναφοράς των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν πραγματοποιήθηκαν μεταφορές επενδυτικών ακινήτων.

#### **ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΑ ΕΔΔΠΧΑ 22: Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές**

Η διερμηνεία διευκρινίζει το λογιστικό χειρισμό συναλλαγών που περιλαμβάνουν την είσπραξη ή πληρωμή προκαταβολής σε ξένο νόμισμα. Η διερμηνεία εξετάζει τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα όπου η οικονομική οντότητα αναγνωρίζει μη χρηματικό περιουσιακό στοιχείο ή μη χρηματική υποχρέωση που προκύπτουν από την είσπραξη ή πληρωμή προκαταβολής, πριν από την αρχική αναγνώριση του σχετικού περιουσιακού στοιχείου, εξόδου ή εσόδου. Η διερμηνεία αναφέρει ότι η ημερομηνία συναλλαγής, για τον καθορισμό της συναλλαγματικής ισοτιμίας, είναι η ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης ενός μη χρηματικού στοιχείου προκαταβολής ή ενός αναβαλλόμενου εσόδου. Εάν υπάρχουν πολλαπλές πληρωμές ή εισπράξεις προκαταβολών, η οικονομική οντότητα πρέπει να καθορίσει την ημερομηνία συναλλαγής για κάθε μία πληρωμή και είσπραξη προκαταβολής. Η Εταιρεία δεν πραγματοποιεί προς το παρόν τέτοιες συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.

Το ΣΔΛΠ εξέδωσε νέο κύκλο ετήσιων αναβαθμίσεων των ΔΠΧΑ 2014 - 2016, το οποίο είναι μια συλλογή τροποποιήσεων των ΔΠΧΑ.

**ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες:** οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι η επιλογή της επιμέτρησης στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, μίας επένδυσης σε συγγενή επιχείρηση ή κοινοπραξία που κατέχεται από οντότητα η οποία είναι οργανισμός διαχείρισης επενδυτικών κεφαλαίων ή παρόμοια οικονομική οντότητα, δύναται να διενεργείται χωριστά για κάθε επένδυση σε συγγενή επιχείρηση ή κοινοπραξία, κατά την αρχική αναγνώριση.

**Β) Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και η Εταιρεία δεν έχει υιοθετήσει νωρίτερα**

#### **ΔΠΧΑ 16: Μισθώσεις**

Το πρότυπο εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019. Το ΔΠΧΑ 16 καθορίζει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση, παρουσίαση και γνωστοποίηση των μισθώσεων για αμφότερα τα μέρη της σύμβασης, ήτοι για τον πελάτη («μισθωτή») και τον προμηθευτή («εκμισθωτή»). Το νέο πρότυπο απαιτεί οι μισθωτές να αναγνωρίζουν τις περισσότερες μισθώσεις στις οικονομικές τους καταστάσεις. Οι μισθωτές θα έχουν ένα ενιαίο λογιστικό πλαίσιο για όλες τις μισθώσεις, με ορισμένες εξαιρέσεις. Η λογιστική των εκμισθωτών παραμένει ουσιαστικά αμετάβλητη. Η Εταιρεία θα προχωρήσει σε πλήρη εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 από την 01.01.2019, προεξοφλώντας τα μελλοντικά μισθώματα, σύμφωνα με τις υπάρχουσες συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης επί κτηρίων (γραφεία Εταιρείας) και μεταφορικών μέσων, με επιτόκιο 4%. Η επίπτωση της εφαρμογής θα έχει ως αποτέλεσμα τα ενσώματα πάγια της Εταιρείας να αυξηθούν κατά € 505 χιλ. (κτήρια € 453 χιλ. και μεταφορικά μέσα € 52 χιλ.) με ισοποίηση αύξηση των υποχρεώσεων.

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

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

#### **ΔΠΧΑ 9: Δικαίωμα Προπληρωμής με Αρνητική Αποζημίωση (Τροποποίηση)**

Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα προπληρωμής που επιτρέπουν ή απαιτούν από ένα συμβαλλόμενο μέρος είτε να καταβάλει είτε να λάβει εύλογη αποζημίωση για την πρόωγη λήξης της σύμβασης (υπό την έννοια ότι από την πλευρά του κατόχου του περιουσιακού στοιχείου ενδέχεται να υπάρξει επιβάρυνση λόγω πρόωρης εξόφλησης) επιτρέπεται να επιμετρηθούν στο αποσβέσιμο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Η Εταιρεία δεν αντιμετωπίζει προς το παρόν ανάλογες περιπτώσεις.

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

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις σχετίζονται με το κατά πόσο η επιμέτρηση (και κυρίως η απομείωση) των μακροπρόθεσμων συμμετοχών σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες, οι οποίες στην ουσία, αποτελούν μέρος της καθαρής επένδυσης στη συγγενή επιχείρηση ή στην κοινοπραξία, διέπονται από το ΔΠΧΠ 9, ΔΛΠ 28 ή ένα συνδυασμό των δύο προτύπων. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 9, προτού εφαρμόσει το ΔΛΠ 28, σε αυτές τις μακροπρόθεσμες συμμετοχές για τις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης. Κατά την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 9 η οικονομική οντότητα δεν λαμβάνει υπόψη τυχόν προσαρμογές στην λογιστική αξία των μακροπρόθεσμων συμμετοχών οι οποίες προκύπτουν από την εφαρμογή του ΔΛΠ 28. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η υιοθέτηση του Προτύπου δεν θα έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΑ ΕΔΔΠΧΑ 23: Αβεβαιότητα σχετικά με τις Θεωρήσεις Φόρου Εισοδήματος**

Η διερμηνεία εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση για την αντιμετώπιση της αβεβαιότητας που εμπιέρεται σε φορολογικούς χειρισμούς, κατά το λογιστικό χειρισμό των φόρων εισοδήματος. Η διερμηνεία παρέχει πρόσθετες διευκρινίσεις σχετικά με την εξέταση αβέβαιων φορολογικών θεωρήσεων μεμονωμένα ή από κοινού, την εξέταση των φορολογικών θεωρήσεων από τις φορολογικές αρχές, την κατάλληλη μέθοδο ώστε να αντικατοπτρίζεται η αβεβαιότητα της αποδοχής της θεώρησης από τις φορολογικές αρχές καθώς και την εξέταση των συνεπειών των αλλαγών στα πραγματικά περιστατικά και τις περιστάσεις. Η διερμηνεία δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις απαιτούν τις οντότητες να χρησιμοποιούν επικαιροποιημένες αναλογιστικές παραδοχές για τον προσδιορισμό του κόστους τρέχουσας απασχόλησης και του καθαρού τόκου για το υπόλοιπο της ετήσιας περιόδου αναφοράς, μετά την πραγματοποίηση μιας μεταβολής, περικοπής ή ενός διακανονισμού του προγράμματος καθορισμένων παροχών.

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν επίσης, πως επηρεάζεται η εφαρμογή των απαιτήσεων του ανώτατου ορίου του περιουσιακού στοιχείου, από το λογιστικό χειρισμό μιας μεταβολής, περικοπής ή ενός διακανονισμού του προγράμματος καθορισμένων παροχών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

#### **Εννοιολογικό πλαίσιο Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς**

Το ΣΔΛΠ εξέδωσε το αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο για τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση στις 29 Μαρτίου 2018. Το εννοιολογικό πλαίσιο καθορίζει ένα ολοκληρωμένο σύνολο εννοιών για τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση. Οι έννοιες αυτές συμβάλλουν στον καθορισμό προτύπων, την καθοδήγηση των συντακτών για την ανάπτυξη συνεπών λογιστικών πολιτικών και την υποστήριξη στην προσπάθειά τους να κατανοήσουν και να ερμηνεύσουν τα πρότυπα. Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε επίσης ένα συνοδευτικό έγγραφο, Τροποποιήσεις στις παραπομπές του εννοιολογικού πλαισίου, το οποίο καθορίζει τις τροποποιήσεις των προτύπων που επηρεάζονται προκειμένου να επικαιροποιηθούν οι αναφορές στο αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο. Στόχος του εγγράφου είναι η υποστήριξη της μετάβασης στο αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο ΔΠΧΑ για τις εταιρείες που υιοθετούν το εννοιολογικό πλαίσιο για να αναπτύξουν λογιστικές πολιτικές όταν κανένα πρότυπο ΔΠΧΑ δεν κάνει αναφορά. Για τους συντάκτες που αναπτύσσουν λογιστικές πολιτικές βάσει του εννοιολογικού πλαισίου, ισχύει για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2020.

### ΔΠΧΑ 3: Συνενώσεις Επιχειρήσεων (Τροποποιήσεις)

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

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

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

Το ΣΔΛΠ εξέδωσε νέο κύκλο ετήσιων αναβαθμίσεων των ΔΠΧΑ 2015 - 2017, το οποίο είναι μια συλλογή τροποποιήσεων των ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι αναβαθμίσεις αυτές δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις επιχειρήσεων και ΔΠΧΑ 11 Σχήματα υπό κοινό έλεγχο:** οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3 διευκρινίζουν ότι όταν μια οικονομική οντότητα αποκτά τον έλεγχο μιας επιχείρησης που αποτελεί κοινή επιχείρηση, η οικονομική οντότητα επιμετρά εκ νέου τη συμμετοχή που προηγουμένως κατείχε στην επιχείρηση αυτή. Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 11 διευκρινίζουν ότι όταν μια οικονομική οντότητα αποκτά από κοινού έλεγχο μιας επιχείρησης που αποτελεί κοινή επιχείρηση, η οικονομική οντότητα δεν επιμετρά εκ νέου τη συμμετοχή που προηγουμένως κατείχε στην επιχείρηση αυτή.

**ΔΛΠ 12 Φόροι εισοδήματος:** οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι φορολογικές συνέπειες των πληρωμών για χρηματοοικονομικά μέσα που ταξινομούνται ως στοιχεία των ιδίων κεφαλαίων, θα πρέπει να αναγνωρίζονται ανάλογα με το που οι συναλλαγές ή τα γεγονότα του παρελθόντος που δημιούργησαν τα διανεμητέα κέρδη έχουν αναγνωριστεί.

**ΔΛΠ 23 Κόστος δανεισμού:** οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την παράγραφο 14 του προτύπου ώστε, όταν ένα περιουσιακό στοιχείο που πληροί τις προϋποθέσεις είναι έτοιμο για τη χρήση για την οποία προορίζεται ή για πώληση και μέρος δανείου που λήφθηκε ειδικά για αυτό το περιουσιακό στοιχείο παραμένει ως ανοικτό υπόλοιπο κατά τη στιγμή εκείνη, το κόστος δανεισμού αυτό πρέπει να συμπεριληφθεί στα κεφάλαια που προέρχονται από γενικό δανεισμό.

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

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

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

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

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθώτρια 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 «εулόγων 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.

Τα ανωτέρω παρουσιάζονται στη σημείωση 8.

## β) Πρόβλεψη Επισφαλών Απαιτήσεων

Η Εταιρεία προβαίνει σε πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων εξετάζοντας εξατομικευμένα κάθε περίπτωση αλλά και βάση μοντέλου που βασίζεται στην ιστορικότητα δημιουργίας επισφαλειών την προηγούμενη τριετία.

## γ) Πρόγραμμα παροχής κινήτρων Διευθυντικών Στελεχών

Πρόγραμμα παροχών κινήτρων: Η εκτίμηση της εύλογης αξίας των προγραμμάτων παροχής κινήτρων απαιτεί την χρησιμοποίηση της κατάλληλης μεθόδου αποτίμησης, η οποία εξαρτάται από τους όρους και τις προϋποθέσεις των παροχών. Αυτή η εκτίμηση επίσης απαιτεί τη χρησιμοποίηση των κατάλληλων δεδομένων, συμπεριλαμβανομένης την ημερομηνία παραχώρησης των δικαιωμάτων, την αναμενόμενη ζωής των δικαιωμάτων, το κατά πόσο οι προϋποθέσεις σχετίζονται με την αγορά ή όχι (makert/ non makert condition), οι όροι κατοχύρωσης, την αναμενόμενη μερισματική απόδοση, και κάνοντας παραδοχές σχετικά με αυτά. Επίσης, η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη της τις προϋποθέσεις των παροχών (έναντι μετοχών ή καταβολής σε μετρητά), για την λογιστική πολιτική που θα ακολουθηθεί (σχηματισμός αποθεματικού ή υποχρέωσης). Η εκτίμηση της εύλογης αξίας των παροχών αυτών παρουσιάζεται στη Σημείωση 13 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

## 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 αναγνωρίζει και κατηγοριοποιεί όλους τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους της, τους οποίους ο Υπεύθυνος Διαχείρισης Κινδύνων τους παρακολουθεί και τους αξιολογεί συστηματικά τόσο ποσοτικά όσο και ποιοτικά.

#### 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) της 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 της Εταιρείας, σύμφωνα με το οποίο:

α) Τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της αποτιμώνται περιοδικά, καθώς και προ αποκτήσεων και μεταβιβάσεων, από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή.

β) Προβλέπεται η δυνατότητα επένδυσης σε ανάπτυξη και κατασκευή ακινήτων υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις και περιορισμούς.

γ) Προβλέπεται ανώτατο ποσοστό συμμετοχής της αξίας κάθε ακινήτου επί της συνολικής αξίας των επενδύσεων, με το ποσοστό συγκέντρωσης των τριών μεγαλύτερων επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας να είναι μικρότερο του 32% της συνολικής αξίας του χαρτοφυλακίου της.

και η στρατηγική της Εταιρείας σύμφωνα με την οποία το χαρτοφυλάκιο της αποτελείται από ακίνητα διαφορετικών χρήσεων, συμβάλλουν σημαντικά στην αποφυγή ή / και έγκαιρη αναγνώριση και αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων.

#### Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Προκειμένου να ελαχιστοποιηθεί ο κίνδυνος από σημαντικές μεταβολές του πληθωρισμού στο μέλλον, η Εταιρεία συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων, για την πλειοψηφία των μισθώσεων, συνδέονται με τον Δ.Τ.Κ. πλέον περιθωρίου και σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα. Επιπλέον σε ορισμένα εμπορικά μισθωτήρια συμβόλαια εμπεριέχεται και όρος μισθώματος βάσει ποσοστού καθαρών πωλήσεων των μισθωτών του ακινήτου. Σχετική αναφορά στη σημείωση 3.

#### Κίνδυνος Συγκέντρωσης Μισθωτών

Η Εταιρεία διαχρονικά, και λόγω της μετοχικής της σχέσης, είχε σημαντικό ποσοστό των επενδυτικών της ακινήτων μισθωμένο στην Τράπεζα Πειραιώς. Το ποσοστό αυτό βγαίνει μειούμενο λόγω της διεύρυνσης του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας με αποτέλεσμα να μειώνεται η εξάρτηση από τον ανωτέρω μισθωτή. Αξίζει να σημειωθεί πως η Τράπεζα Πειραιώς είναι μία από τις τέσσερις συστημικές τράπεζες με άριστο ιστορικό πληρωμών ενοικίων προς την Εταιρεία όποτε ο κίνδυνος αθέτησης των σχετικών της υποχρεώσεων είναι ελάχιστος. Το 2018 το ποσοστό της Τράπεζας Πειραιώς επί των ετησιοποιημένων μισθωμάτων της Εταιρείας ανήλθε σε 27% έναντι 39% το 2017.

#### Πιστωτικός κίνδυνος

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

Ο πιστωτικός κίνδυνος εξειδικεύεται ως κίνδυνος μισθωτή που συνίσταται στην αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων-μισθωτών να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις.

Δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές 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.

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

Η μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο παρατίθεται στις σημειώσεις 9 και 10.

#### Κίνδυνος ρευστότητας

Συνητή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά διαθέσιμα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων και δυνατότητα κλεισίματος ανοικτών θέσεων αγοράς (απαιτήσεις από πελάτες-μισθωτές ακινήτων).

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. Επίσης η Εταιρεία φροντίζει για την ικανοποιητική διασπορά των διαθεσίμων της ανάμεσα σε συστημικές και μη τράπεζες καθώς και ανάμεσα σε τράπεζες του εσωτερικού και του εξωτερικού.

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

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

#### Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

<u>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
<u>Δάνεια</u>		
Από 2 έως 5 έτη	19.728.858,31	5.590.814,30
Πάνω από 5 έτη	16.996.076,67	0,00
	<b>36.724.934,98</b>	<b>5.590.814,30</b>
<u>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
<u>Προμηθευτές και λουπές υποχρεώσεις</u>		
Έως 1 μήνα	380.590,32	358.591,82
από 1 μήνα έως 3 μήνες	332.638,36	101.467,30
από 3 μήνες έως 12 μήνες	167.404,74	121.880,37
άνω των 12 μηνών	9.605,61	13.441,81
	<b>890.239,03</b>	<b>595.381,30</b>
<u>Δάνεια</u>		
Έως 1 μήνα	248.287,50	0,00
από 2 μήνες έως 12 μήνες	2.027.368,44	468.916,95
	<b>2.275.655,94</b>	<b>468.916,95</b>

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

Ο δείκτης γενικής ρευστότητας την 31.12.2018 ήταν 1,8:1 (από 5,3:1 την 31.12.2017) που σημαίνει ότι η αξία των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων ήταν 1,8 φορές η αξία των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων.

#### Κεφαλαιουχικός κίνδυνος

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

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

Για την αντιμετώπιση αυτού του κινδύνου η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης παρακολουθείται βάσει συντελεστή μόχλευσης (gearing ratio) που αφορά τη σχέση του δανεισμού της τα απασχολούμενα κεφάλαια. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας εγκρίνει της αυξήσεις των δανειακών υποχρεώσεων πριν τη λήψη αυτών εξετάζοντας της ανωτέρω κινδύνους και τη μεταβολή του συντελεστή μόχλευσης της Εταιρείας. Η όποια αύξηση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της Εταιρείας μπορεί να καλυφθεί είτε από τα ταμειακά διαθέσιμα, είτε από δανεισμό μέσα στα πλαίσια που ορίζει ο Ν. 2778/1999, της ισχύει, είτε από αύξηση του Μετοχικού της Κεφαλαίου.

Η Εταιρεία παρακολουθεί σε τακτική βάση όλους τους χρηματοοικονομικούς δείκτες των δανείων της.

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

	<u>31.12.2018</u>
<b>Καθαρός Δανεισμός</b>	<b>29.629.292,03</b>
Ίδια Κεφάλαια	82.645.231,67
Καθαρός Δανεισμός	29.629.292,03
<b>Απασχολούμενα κεφάλαια</b>	<b>112.274.523,70</b>
<b>Συντελεστής μόχλευσης (Gearing ratio)</b>	<b>26,4%</b>

Για την 31.12.2017 δεν απεικονίζεται συντελεστής μόχλευσης δεδομένου ότι τα ταμειακά διαθέσιμα υπερέβαιναν το συνολικό δανεισμό.

#### Κίνδυνος Δανειστή

Η Εταιρεία έχει λάβει όλα τα δάνεια της από την Τράπεζα Πειραιώς. Ο κίνδυνος να αντιμετωπίσει θέμα ρευστότητας η Τράπεζα και να μην μπορεί να καλύπτει τις χρηματοδοτικές ανάγκες της Εταιρείας θεωρείται χαμηλός ενώ η Εταιρεία αναζητεί γραμμές χρηματοδότησης και από άλλες τράπεζες ώστε να μειώσει τον κίνδυνο αποκλειστικής εξάρτησης από ένα δανειστή.

#### Κίνδυνος Επιτοκίου

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό 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 ζημιές 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. Εάν το επιτόκιο δανεισμού μεταβληθεί κατά +/- 1% η επίδραση στα αποτελέσματα της Εταιρείας θα ήταν κατ' εκτίμηση +/- € 327,15 χιλ. το 2018 (2017: € 50,61 χιλ.).

Τέλος ακόμα και σε αύξηση του επιτοκίου Euribor (που αποτελεί το μεταβλητό κόστος δανεισμού της Εταιρείας) κατά 0,50% δεν υπάρχει κίνδυνος μη εκπλήρωσης των χρηματοοικονομικών όρων των δανείων της Εταιρείας.

#### Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

### 4.2. Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού

#### 4.2.1 Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων που τηρούνται σε εύλογες αξίες

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

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

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

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

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

Στον κάτωθι πίνακα γνωστοποιείται η αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού, που επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018:

<u>Χρηματοοικονομικά στοιχεία Ενεργητικού</u>	<u>Επίπεδο 1</u>	<u>Επίπεδο 2</u>	<u>Επίπεδο 3</u>	<u>Σύνολο</u>
Επενδύσεις σε Ακίνητα	-	-	113.251.000,00	113.251.000,00
<b>Σύνολο</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>113.251.000,00</b>	<b>113.251.000,00</b>

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

#### 4.2.2 Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων που δεν τηρούνται σε εύλογες αξίες

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018, η λογιστική αξία των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των δανειακών υποχρεώσεων, καθώς και του κονδυλίου εμπορικές και λουπές υποχρεώσεις, προσέγγιζε την εύλογη αξία.

## 5 ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ

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

- τομέας καταστημάτων
- τομέας γραφείων
- τομέας μικτής χρήσης
- τομέας πρατηρίων υγρών καυσίμων
- τομέας σταθμών αυτοκινήτων

Οι επιχειρηματικοί τομείς επαναπροσδιορίστηκαν στην παρούσα περίοδο με την προσθήκη του τομέα μικτής χρήσης, ο οποίος περιλαμβάνει ακίνητα τα οποία στην προηγούμενη περίοδο είχαν κατανεμηθεί στον τομέα γραφείων. Αντίστοιχα έγινε επαναδιατύπωση των συγκριτικών στοιχείων της προηγούμενης περιόδου έτσι ώστε να είναι συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα της τρέχουσας περιόδου.

Η Εταιρεία 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:

01.01-31.12.2018	Καταστήματα	Γραφεία	Μικτής χρήσης	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	1.502.302,15	2.040.573,49	1.505.104,93	376.500,03	153.147,60	0,00	5.577.628,20
Έσοδα κοινοχρήστων	201.499,16	2.980,13	26.485,09	0,00	0,00	0,00	230.964,38
<b>Σύνολο εσόδων από ακίνητα</b>	<b>1.703.801,31</b>	<b>2.043.553,62</b>	<b>1.531.590,02</b>	<b>376.500,03</b>	<b>153.147,60</b>	<b>0,00</b>	<b>5.808.592,58</b>
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	1.515.514,69	1.990.734,78	641.423,31	(271.394,61)	(621.000,00)	0,00	3.255.278,17
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	(896.062,86)	(402.282,93)	(392.759,66)	(83.183,93)	(124.365,44)	(2.779.950,44)	(4.678.605,26)
Λοιπά έσοδα	13.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.800,18	64.050,18
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66.276,14	66.276,14
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(311.708,55)	(314.859,71)	(161.226,00)	0,00	0,00	(237.758,36)	(1.025.552,62)
<b>Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων</b>	<b>2.024.794,59</b>	<b>3.317.145,76</b>	<b>1.619.027,67</b>	<b>21.921,49</b>	<b>(592.217,84)</b>	<b>(2.900.632,48)</b>	<b>3.490.039,19</b>
Φόρος	(250.608,10)	(223.640,84)	(201.800,39)	(33.279,16)	(20.088,58)	(23.099,89)	(752.516,96)
<b>Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους</b>	<b>1.774.186,49</b>	<b>3.093.504,92</b>	<b>1.417.227,28</b>	<b>(11.357,67)</b>	<b>(612.306,42)</b>	<b>(2.923.732,37)</b>	<b>2.737.522,23</b>
<b>31.12.2018</b>							
Περιουσιακά στοιχεία	38.910.000,00	34.723.000,00	31.332.000,00	5.167.000,00	3.119.000,00	183.985,83	113.434.985,83
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	298.723,89	7.421,31	57.986,96	0,00	62.749,54	3.609.360,68	4.036.242,38
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>	<b>39.208.723,89</b>	<b>34.730.421,31</b>	<b>31.389.986,96</b>	<b>5.167.000,00</b>	<b>3.181.749,54</b>	<b>3.793.346,51</b>	<b>117.471.228,21</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>33.185.182,60</b>	<b>104.373,23</b>	<b>172.730,00</b>	<b>3.000,00</b>	<b>15.290,40</b>	<b>1.345.420,31</b>	<b>34.825.996,54</b>
<b>01.01-31.12.2017</b>							
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	1.117.119,65	1.339.621,24	1.202.008,52	369.890,86	140.348,54	0,00	4.168.988,81
Έσοδα κοινοχρήστων	242.091,90	0,00	14.509,51	0,00	0,00	0,00	256.601,41
<b>Σύνολο εσόδων από ακίνητα</b>	<b>1.359.211,55</b>	<b>1.339.621,24</b>	<b>1.216.518,03</b>	<b>369.890,86</b>	<b>140.348,54</b>	<b>0,00</b>	<b>4.425.590,22</b>
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	438.179,26	596.031,83	(697.030,75)	(65.000,00)	(3.255,16)	0,00	268.925,18
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	(701.089,42)	(153.535,40)	(266.017,71)	(81.347,28)	(134.763,04)	(2.547.122,66)	(3.883.875,51)
Λοιπά έσοδα	0,00	0,00	0,02	0,00	0,00	5.745,80	5.745,82
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	83.211,17	83.211,17
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(260.285,92)	0,00	0,00	0,00	0,00	(34.841,18)	(295.127,10)
<b>Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων</b>	<b>836.015,47</b>	<b>1.782.117,67</b>	<b>253.469,59</b>	<b>223.543,58</b>	<b>2.330,34</b>	<b>(2.493.006,87)</b>	<b>604.469,78</b>
Φόρος	(210.280,48)	(139.692,87)	(146.398,69)	(38.378,48)	(26.399,76)	(40.669,73)	(601.820,01)
<b>Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους</b>	<b>625.734,99</b>	<b>1.642.424,80</b>	<b>107.070,90</b>	<b>185.165,10</b>	<b>(24.069,42)</b>	<b>(2.533.676,60)</b>	<b>2.649,77</b>
<b>31.12.2017</b>							
Περιουσιακά στοιχεία	29.790.000,00	19.790.000,00	20.740.000,00	5.437.000,00	3.740.000,00	83.284,43	79.580.284,43
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	347.678,22	17.941,00	49.112,36	0,00	48.032,32	5.935.415,62	6.398.179,52
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>	<b>30.137.678,22</b>	<b>19.807.941,00</b>	<b>20.789.112,36</b>	<b>5.437.000,00</b>	<b>3.788.032,32</b>	<b>6.018.700,05</b>	<b>85.978.463,95</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>5.232.000,20</b>	<b>52.000,00</b>	<b>69.910,00</b>	<b>3.000,00</b>	<b>15.290,40</b>	<b>999.350,17</b>	<b>6.371.550,77</b>

Σχετικά με την παραπάνω ανάλυση των επιχειρηματικών τομέων αναφέρουμε ότι:

- Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των επιχειρηματικών τομέων.
- Τα περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων αποτελούνται από επενδύσεις σε ακίνητα και πάγια περιουσιακά στοιχεία.
- Τα μη κατανεμόμενα περιουσιακά στοιχεία αφορούν ενσώματα και άυλα περιουσιακά στοιχεία.
- 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	31.12.2018	31.12.2017
Υπόλοιπο έναρξης 1/1	241.198,32	139.112,18
Αγορές	14.513,09	102.086,14
<b>Υπόλοιπο 31/12</b>	<b>255.711,41</b>	<b>241.198,32</b>
<b>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</b>		
Υπόλοιπο έναρξης	159.909,73	122.175,01
Αποσβέσεις χρήσης	26.109,93	37.734,72
<b>Υπόλοιπο 31/12</b>	<b>186.019,66</b>	<b>159.909,73</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία 31/12</b>	<b>69.691,75</b>	<b>81.288,59</b>

Δεν υπήρξε απομείωση της αξίας των πάγιων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας. Το υπόλοιπο αφορά έπιπλα, ηλεκτρονικούς υπολογιστές και λοιπό εξοπλισμό.

7 ΆΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

<u>Αξία κτήσης</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Υπόλοιπο έναρξης 1/1	51.722,93	49.229,93
Αγορές	11.444,00	2.493,00
<b>Υπόλοιπο 31/12</b>	<b>63.166,93</b>	<b>51.722,93</b>
<u>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</u>		
Υπόλοιπο έναρξης	49.727,09	48.476,63
Αποσβέσεις χρήσης	1.195,76	1.250,46
<b>Υπόλοιπο 31/12</b>	<b>50.922,85</b>	<b>49.727,09</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία 31/12</b>	<b>12.244,08</b>	<b>1.995,84</b>

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αφορούν λογισμικά προγράμματα.

8 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	79.497.000,00	60.054.000,00
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	108.713,41	64.468,43
Αγορές/Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων	30.390.008,42	19.109.606,39
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	3.255.278,17	268.925,18
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>113.251.000,00</b>	<b>79.497.000,00</b>

Η Εταιρεία έχει την πλήρη κυριότητα επί των ακινήτων της, εκτός της κατά 50% εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας της στο ακίνητο επί της Λ. Συγγρού 87 στην Αθήνα και της κατά 80% εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας της στο ακίνητο επί της Αγ. Κωνσταντίνου 49 & Γράμμου στο Μαρούσι Αττικής. Η αναλογούσα στην Εταιρεία εύλογη αξία των εν λόγω επενδυτικών ακινήτων κατά την 31.12.2018 ήταν € 15.654.000,00 και € 7.257.000,00 αντίστοιχα.

Κατά τη διάρκεια του 2018 η Εταιρεία προέβη στις παρακάτω αποκτήσεις:

Στις 05.02.2018 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση της κυριότητας του 80% εξ αδιαιρέτου επί των οριζόντιων ιδιοκτησιών του κτιρίου Kronos Business Centre, το οποίο βρίσκεται στη συμβολή των οδών Αγ. Κωνσταντίνου 49 & Γράμμου στο Μαρούσι Αττικής. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε συνολικά σε € 6.500.000,00. Η αγορά χρηματοδοτήθηκε κατά το μεγαλύτερο μέρος από τραπεζικό δανεισμό και από τα υπολειπόμενα κεφάλαια που αντλήθηκαν από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας στο 2017.

Στις 29.03.2018 η Εταιρεία προσφέροντας το ποσό των € 2.561.500,00 αναδείχθηκε πλειοδότη για την απόκτηση ακινήτου επί της οδού Ερμού 16-18 στην Αθήνα. Πρόκειται για κατάστημα, συνολικής επιφάνειας 109,62 τ.μ.. Το τίμημα ανήλθε συνολικά σε € 2.561.500,00. Η αγορά του ακινήτου χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν από τραπεζικό δανεισμό.

Στις 02.04.2018 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση ακινήτου επί των οδών Σκαλίδη 53 & Μανουσογιαννάκηδων στα Χανιά για το οποίο ελήφθη απόφαση από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετοχών της Εταιρείας της 22.02.2018 να δοθεί ειδική άδεια για την απόκτησή του από την Τράπεζα Πειραιώς. Πρόκειται για κατάστημα, μεικτής επιφάνειας 700,00 τ.μ.. Το τίμημα ανήλθε συνολικά σε € 1.300.000,00. Η αγορά του ακινήτου χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν από τραπεζικό δανεισμό.

Στις 11.04.2018 η Εταιρεία ανακοίνωσε τη διέγερση της συνεργασίας της με τον Όμιλο Inditec, μισθώνοντας στην "Pull & Bear" το νεοαποκτηθέν ιστορικό ακίνητό της, επί της οδού Τσιμισκή 64, στο εμπορικό κέντρο της Θεσσαλονίκης.

Στις 24.05.2018 η Εταιρεία ανακοίνωσε : α) την απόκτηση αυτοτελούς κτιρίου επί της Λεωφόρου Μεσογείων αρ. 515 στην Αγία Παρασκευή. Πρόκειται για ακίνητο συνολικής επιφάνειας 4.692,36 τ.μ.. Το τίμημα για την απόκτησή ανήλθε σε € 4.250.000,00. β) αναδείχθηκε πλειοδότη προσφέροντας το ποσό των € 1.912.009,00 αναδείχθηκε πλειοδότη για την απόκτηση του βου ορόφου επιφάνειας 1.009,80 τ.μ. καθώς και 8 υπογείων θέσεων στάθμευσης σε κτίριο γραφείων/καταστημάτων που βρίσκεται στην οδό Θεοφάνους αρ. 4 στην Αθήνα. Η αγορά των ακινήτων χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν από τραπεζικό δανεισμό.

Στις 05.09.2018 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση ακινήτου και ειδικότερα τον 7ο όροφο, συνολικής επιφάνειας 781,67 τ.μ., επί της Λεωφόρου Μεσογείων 109-111. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 965.000,00. Η αγορά του ακινήτου χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν από τραπεζικό δανεισμό.

Στις 10.10.2018 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση χώρων γραφείων, σε σύγχρονο κτίριο, που βρίσκεται στη Λεωφόρο Κηφισίας 270. Η συνολική επιφάνεια των ιδιοκτησιών που αποκτήθηκαν ανέρχεται σε 1.605,50 τ.μ. και το τίμημα που προσέφερε η Εταιρεία ανήλθε σε € 2.102.469,00. Η αγορά του ακινήτου χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν από τραπεζικό δανεισμό.

Στις 10.10.2018 η Εταιρεία ανακοίνωσε πως αναδείχθηκε πλειοδότη για την απόκτηση οριζόντιας ιδιοκτησίας του 2ου ορόφου, επιφάνειας 211,67 τ.μ., στο εξαιρετικής θέσης και άριστης προβολής, ιστορικό, διατηρητέο κτίριο στην οδό Φιλελλήνων & Όθωνος στο κέντρο της Αθήνας, του οποίου έχει ήδη στην ιδιοκτησία της τον 4ο και 5ο όροφο. Το τίμημα που προσέφερε η Εταιρεία ανήλθε σε € 682.500,00. Έναντι του ποσού αυτού προκαταβλήθηκε ποσό € 102.050,00 ενώ το υπόλοιπο τίμημα καταβλήθηκε στις 05.02.2019 με την ολοκλήρωση της απόκτησης της οριζόντιας ιδιοκτησίας. Η αγορά του ακινήτου χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν από τραπεζικό δανεισμό.

Στις 15.10.2018 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση ενός εμπορικού καταστήματος στο πεζόδρομο της οδού Βουκουρεστίου, στο κέντρο της Αθήνας. Το ακίνητο βρίσκεται στη συμβολή των οδών Βουκουρεστίου 24 & Βαλαωρίτου 4, έχει συνολική επιφάνεια 138 τ.μ. και είναι πλήρως μισθωμένο. Το τίμημα για την απόκτηση του εν λόγω ακινήτου ανήλθε στα € 2.500.000,00. Η αγορά του ακινήτου χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν από τραπεζικό δανεισμό.

Στις 08.11.2018 η Εταιρεία ανακοίνωσε πως αναδείχθηκε πλειοδότη για την απόκτηση σύγχρονου, αυτοτελούς, επαγγελματικού κτιρίου, στη Λεωφόρο Κηφισίας 278, στο Χαλάνδρι Αττικής. Πρόκειται για τριώροφο κτίριο αποτελούμενο από ισόγειο, ημιώροφο και δυο υπόγειους χώρους, συνολικής επιφάνειας 3.923,72 τ.μ.. Το τίμημα για την απόκτησή του ακινήτου ανήλθε σε € 4.000.000,00. Η αγορά του ακινήτου χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν από τραπεζικό δανεισμό.

Στις 30.11.2018 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση αυτοτελούς κτιρίου επί της Λεωφόρου Κηφισίας 194, στο Χαλάνδρι. Η συνολική επιφάνεια του ακινήτου που αποκτήθηκε ανέρχεται σε 1.600,06 τ.μ. και αποτελείται από υπόγειους χώρους επιφάνειας 697,39 τ.μ. και χώρους ανωδομής συνολικής επιφάνειας 902,67 τ.μ.. Το σύνολο των τ.μ. της ανωδομής αναπτύσσεται σε τέσσερα επίπεδα. Το τίμημα που προσέφερε η Εταιρεία ανήλθε σε € 1.600.000,00. Η αγορά του ακινήτου χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν από τραπεζικό δανεισμό.

Στις 05.12.2018 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση αυτοτελούς ορόφου γραφείων στο διατηρητέο κτίριο που βρίσκεται στο κέντρο της Αθήνας επί της οδού Όθωνος & Φιλελλήνων. Πρόκειται για την αγορά του 3ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 371,96 τ.μ. Το τίμημα που προσέφερε η Εταιρεία ανήλθε σε € 1.275.000,00. Η αγορά του ακινήτου χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν από τραπεζικό δανεισμό.

Στις 12.12.2018 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση ακινήτου στο κέντρο της Κηφισιάς επί της οδού Παναγίτσας αρ. 6. Η συνολική επιφάνεια του ακινήτου είναι 90,35 τ.μ. και είναι πλήρως μισθωμένο. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 1.070.000,00. Η αγορά του ακινήτου χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν από τραπεζικό δανεισμό.

Στον κάτωθι πίνακα αναλύονται οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας ανά λειτουργικό τομέα. Όλες οι επενδύσεις της Εταιρείας βρίσκονται στην Ελλάδα.

Χρήση	Καταστήματα	Γραφεία	Μικτής χρήσης	Πρατήρια υγρών καυσίμων	Σταθμοί Αυτοκινήτων	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	3	
<b>Εύλογη αξία 1.1.2018</b>	<b>29.790.000,00</b>	<b>19.790.000,00</b>	<b>20.740.000,00</b>	<b>5.437.000,00</b>	<b>3.740.000,00</b>	<b>79.497.000,00</b>
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	106.278,80	375,00	665,00	1.394,61	0,00	108.713,41
Αγορές Επενδυτικών Ακινήτων	7.498.206,51	12.941.890,22	9.949.911,69	0,00	0,00	30.390.008,42
Αποτελέσματα Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	1.515.514,69	1.990.734,78	641.423,31	(271.394,61)	(621.000,00)	3.255.278,17
<b>Εύλογη αξία 31.12.2018</b>	<b>38.910.000,00</b>	<b>34.723.000,00</b>	<b>31.332.000,00</b>	<b>5.167.000,00</b>	<b>3.119.000,00</b>	<b>113.251.000,00</b>

Χρήση	Καταστήματα	Γραφεία	Μικτής χρήσης	Πρατήρια υγρών καυσίμων	Σταθμοί Αυτοκινήτων	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	3	
<b>Εύλογη αξία 1.1.2017</b>	<b>16.770.000,00</b>	<b>15.482.000,00</b>	<b>18.570.000,00</b>	<b>5.502.000,00</b>	<b>3.730.000,00</b>	<b>60.054.000,00</b>
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	0,00	0,00	51.213,27	0,00	13.255,16	64.468,43
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	12.581.820,74	3.711.968,17	2.815.817,48	0,00	0,00	19.109.606,39
Αποτελέσματα Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	438.179,26	596.031,83	(697.030,75)	(65.000,00)	(3.255,16)	268.925,18
<b>Εύλογη αξία 31.12.2017</b>	<b>29.790.000,00</b>	<b>19.790.000,00</b>	<b>20.740.000,00</b>	<b>5.437.000,00</b>	<b>3.740.000,00</b>	<b>79.497.000,00</b>

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 η οποία είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στα φυσικά χαρακτηριστικά, τις επιτρεπόμενες χρήσεις και το κόστος ευκαιρίας των πραγματοποιημένων επενδύσεων.

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας έγινε στις 31.12.2018 με βάση τις από 15.01.2019 εκθέσεις εκτίμησης της εταιρείας CBRE Αξίες Α.Ε., όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999. Από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας σε εύλογες αξίες προέκυψαν κέρδη € 3.255.278,17.

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

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Εκτιμώμενο μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο
Καταστήματα	38.910.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	244.047,25	8,25% - 10,75%
Γραφεία	34.723.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	302.051,75	8,5% - 10,5%
Μικτής Χρήσης	31.332.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	203.270,58	9,25% - 10,5%
Πρατήρια καυσίμων (α)	5.110.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης (DRC)	31.395,46	8,75% - 12%
Πρατήρια καυσίμων (β)	57.000	100% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	0,00	0%
Σταθμοί Αυτοκινήτων	3.119.000	20% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 80% συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	21.295,00	11%
<b>Σύνολο</b>	<b>113.251.000</b>			

Κατά την 31.12.2017, στους παρακάτω τομείς επενδυτικών ακινήτων, είχαν χρησιμοποιηθεί διαφορετικές μέθοδοι εκτίμησης σε σχέση με τις παραπάνω, ως εξής:

1. Πρατήρια καυσίμων (α) : 60% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 40% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης (DRC)

Στην τρέχουσα περίοδο, δεδομένου ότι η Εταιρεία κατέχει τα πρατήρια καυσίμων ως ακίνητα εισοδήματος, θεωρήθηκε ότι ως η πιο ενδεδειγμένη μεθοδολογία είναι αυτή που σχετίζεται με το έσοδο που εισπράττεται, και επομένως εφαρμόστηκε ως μέθοδος εκτίμησης κατά 80% η μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών.

2. Πρατήρια καυσίμων (β) : 90% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων & 10% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF)

Στην τρέχουσα περίοδο, δεδομένου ότι η Εταιρεία δεν εισπράττει μισθώματα από τα συγκεκριμένα ακίνητα, εφαρμόστηκε ως μέθοδος εκτίμησης κατά 100% η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων, η οποία είναι πλέον ενδεδειγμένη για κενά αγροτεμάχια.

3. Σταθμοί Αυτοκινήτων : 70% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 30% συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων

Στην τρέχουσα περίοδο, η Εταιρεία έδωσε μεγαλύτερη βαρύτητα στη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων, εκτιμώντας ότι το μίσθωμα (χρηματοροή) δεν αντικατοπτρίζει τα μέγιστα δυνατά έσοδα από το ακίνητο αυτό.

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 αξιοποίησής τους την πώλησή 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.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 0,50% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 2.895 χιλ. χαμηλότερη ή € 3.026 χιλ. υψηλότερη.

Έχει κοινοποιηθεί στην Εταιρεία αίτηση του Ελληνικού Δημοσίου περί καθορισμού προσωρινής τιμής μονάδος λόγω απαλλοτρίωσης τμήματος 3.600 τ.μ. οικοπέδου της Εταιρείας στην Ανθήλη Φθιώτιδος (πρατήριο). Η εύλογη αξία του εν λόγω επενδυτικού ακινήτου κατά την 31.12.2018 ήταν € 609.000,00. Η οριστική απόφαση για τον καθορισμό του οριστικού ποσού αποζημίωσης αναμένεται εντός του 2020. Η Εταιρεία δεν αναμένει να προκύψει ζημία από την ως άνω απαλλοτρίωση.

Τα ακίνητα της Εταιρείας επί των οποίων είχαν εγγραφεί προσημειώσεις υποθηκών έως 31.12.2018 συνολικού ύψους € 63.000.000,00 προς εξασφάλιση δανειακών υποχρεώσεών της, αναφέρονται στη σημείωση 16.

## 9 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

### Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Εγγυήσεις	117.930,85	85.238,32
Λοιπές Απαιτήσεις	5.305.017,89	5.243.140,23
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης χρήσης	(5.305.017,89)	(5.243.140,23)
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>117.930,85</b>	<b>85.238,32</b>

### Κίνηση πρόβλεψης μακροπρόθεσμων απαιτήσεων

	<u>01.01-31.12.2018</u>	<u>01.01-31.12.2017</u>
Υπόλοιπο έναρξης	5.243.140,23	5.015.609,36
Πλέον: Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	61.877,66	227.530,87
<b>ΣΥΝΟΛΑ (α+β)</b>	<b>5.305.017,89</b>	<b>5.243.140,23</b>

### Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Λοιποί Χρεώστες	71.409,36	119.451,08
Έξοδα επόμενων χρήσεων	2.579,25	153.471,35
Έσοδα χρήσης δεδουλευμένα	71.007,20	79.724,81
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	(27.811,93)	(14.635,76)
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>117.183,88</b>	<b>338.011,48</b>

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

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	38.916,06	266.187,51
<u>Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις</u>		
Έως 1 μήνα	0,00	0,00
από 1 μήνα έως 3 μήνες	11.649,59	31.730,90
από 3 μήνες έως 12 μήνες	66.618,23	40.093,07
άνω των 12 μηνών	0,00	0,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>117.183,88</b>	<b>338.011,48</b>

Η Διοίκηση της Εταιρείας, αξιολογώντας τους κινδύνους που σχετίζονται με την είσπραξη των ανωτέρω μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων, αποφάσισε να σχηματίσει πρόβλεψη απομείωσης των απαιτήσεων αυτών, επιβαρύνοντας τα αποτελέσματα της Εταιρείας κατά το ποσό των € 75.053,83.

## 10 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Πελάτες-Μισθωτές ακινήτων	325.822,21	322.286,33
Επιταγές εισπρακτέες πελατών	12.316,15	12.316,15
Γραμμάτια εισπρακτέα πελατών	19.532,98	19.532,98
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(179.465,02)	(140.801,74)
Πλέον : Διαγραφή προβλέψεων προηγούμενων χρήσεων	14.634,36	0,00
Πλέον : Έσοδα από προβλέψεις προηγούμενων χρήσεων	21.744,00	0,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>214.584,68</b>	<b>213.333,72</b>

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

	31.12.2018	31.12.2017
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	174.715,68	89.936,83
<u>Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις</u>		
Έως 1 μήνα	34.073,71	69.869,40
από 1 μήνα έως 3 μήνες	3.002,40	20.403,00
από 3 μήνες έως 12 μήνες	2.792,89	33.124,49
άνω των 12 μηνών	0,00	0,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>214.584,68</b>	<b>213.333,72</b>

Η Διοίκηση της Εταιρείας, αξιολογώντας τους κινδύνους που σχετίζονται με την είσπραξη των ανωτέρω εμπορικών απαιτήσεων, αποφάσισε να σχηματίσει πρόβλεψη απομείωσης των εμπορικών απαιτήσεων αυτών, επιβαρύνοντας τα αποτελέσματα της Εταιρείας κατά το ποσό των € 38.663,28.

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.

## 11 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2018	31.12.2017
Καταθέσεις όψεως και ταμειακά διαθέσιμα	3.586.542,97	5.761.596,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>3.586.542,97</b>	<b>5.761.596,00</b>

Στις καταθέσεις όψεως της Εταιρείας περιλαμβάνεται δεσμευμένο ποσό ύψους € 620,30 χιλ. (31.12.2017: € 35,31 χιλ.) προκειμένου να διασφαλίζονται οι πληρωμές των δανειακών υποχρεώσεων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις δανειακές συμβάσεις.

## 12 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
<b>Υπόλοιπο 01.01.2017</b>	54.888.240	27.444.120,00	163.190,75	27.607.310,75
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	25.802.413	12.901.206,50	7.224.675,64	20.125.882,14
<b>Υπόλοιπο 31.12.2017</b>	<b>80.690.653</b>	<b>40.345.326,50</b>	<b>7.387.866,39</b>	<b>47.733.192,89</b>
<b>Υπόλοιπο 01.01.2018</b>	80.690.653	40.345.326,50	7.387.866,39	47.733.192,89
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	0,00	0,00	0,00
<b>Υπόλοιπο 31.12.2018</b>	<b>80.690.653</b>	<b>40.345.326,50</b>	<b>7.387.866,39</b>	<b>47.733.192,89</b>

Ο συνολικός αριθμός μετοχών είναι 80.690.653 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 0,50. Η Εταιρεία δεν έχει εκδώσει προνομίουχες μετοχές.

Το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου έχει πλήρως καταβληθεί.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2018 δεν κατεχόταν μετοχές της Εταιρείας από την ίδια.

## 13 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

Τα αποθεματικά αναλύονται ως ακολούθως:

	Τακτικό αποθεματικό	Ειδικό αποθεματικό άρθρ. 4 παρ. 4α κ.ν. 2190/1920	Λοιπά Αποθεματικά	Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρόθεσμο)	Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (μακροπρόθεσμο)	Σύνολο αποθεματικών
Υπόλοιπο Έναρξης την 1η Ιανουαρίου 2017	2.956.713,54	34.579.591,20	3.344,37	0,00	0,00	37.539.649,11
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών	0,00	0,00	(29.412,00)	0,00	0,00	(29.412,00)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	0,00	0,00	0,00	37.353,00	0,00	37.353,00
<b>Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>2.956.713,54</b>	<b>34.579.591,20</b>	<b>(26.067,63)</b>	<b>37.353,00</b>	<b>0,00</b>	<b>37.547.590,11</b>
Υπόλοιπο Έναρξης την 1η Ιανουαρίου 2018	2.956.713,54	34.579.591,20	(26.067,63)	37.353,00	0,00	37.547.590,11
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών	0,00	0,00	17.511,00	0,00	0,00	17.511,00
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	0,00	0,00	0,00	50.201,66	233.083,60	283.285,26
<b>Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>2.956.713,54</b>	<b>34.579.591,20</b>	<b>(8.556,63)</b>	<b>87.554,66</b>	<b>233.083,60</b>	<b>37.848.386,37</b>

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

Το ειδικό αποθεματικό του άρθρου 4 παρ. 4α του Κ.Ν. 2190/1920 σχηματίστηκε, λόγω της μείωσης της ονομαστικής αξίας της μετοχής, προς απόσβεση ζημιών.

Στα λοιπά αποθεματικά, περιλαμβάνεται ποσό € 2.875,37 το οποίο αφορά αποθεματικά φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο, τα οποία μπορούν να διανεμηθούν, αφού φορολογηθούν σύμφωνα με τις ισχύουσες φορολογικές διατάξεις.

### Προγράμματα παροχής κινήτρων

Το βραχυπρόθεσμο αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων αφορά τη θέσπιση βραχυπρόθεσμου προγράμματος παροχής κινήτρων προς Διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας για την επίτευξη στόχων απόδοσης, το οποίο συνίσταται στην καταβολή επιπλέον ετήσιας αμοιβής, μέρος της οποίας (40%) αποδίδεται στον δικαιούχο σε χρήμα ενώ το υπόλοιπο (60%) σε είδος, ήτοι σε μετοχές εκδόσεως της Εταιρείας. Το πρόγραμμα αυτό το οποίο θεσπίστηκε για πρώτη φορά με την από 26.05.2017 απόφαση του Δ.Σ. και αφορούσε τη χρήση του 2018, απαιτεί την κατ' έτος έγκρισή του από το Δ.Σ. της Εταιρείας. Για την παροχή κινήτρων στο 2019 το πρόγραμμα εγκρίθηκε με την από 01.02.2019 απόφαση του Δ.Σ.. Το ανωτέρω αποθεματικό των € 87.554,66 αντιπροσωπεύει αξία 110.750 μετοχών εκδόσεως της Εταιρείας. Οι όροι λειτουργίας του ως άνω προγράμματος παροχής κινήτρων και ο τρόπος απόδοσης των παροχών στον δικαιούχο είναι σύμφωνη με τους όρους που θέτουν οι διατάξεις του άρθρου 13 του Ν.4209/2013.

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

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

Η Εταιρεία έχει αναπτύξει ένα μοντέλο αποτίμησης της συνολικής αξίας του εν λόγω προγράμματος βασισμένο στις υφιστάμενες μισθώσεις και τα διαθέσιμα κεφάλαια προς νέες επενδύσεις. Στο εν λόγω μοντέλο η Εταιρεία προέβη σε ανάλυση ευαισθησίας αποτελεσμάτων και η συνολική αξία του προγράμματος προσδιορίστηκε σε € 1.165,40 χιλ.. Το ποσό του εξόδου που έχει λογιστικοποιηθεί για τη χρήση του 2018 ανέρχεται σε € 233,10 χιλ. το οποίο έχει αναγνωριστεί ως αποθεματικό στην Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων.

Στις 31.12.2018 οι Δικαιούχοι δεν είχαν θεμελιώσει δικαιώματα εξάσκησης.

## 14 ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΙΣ ΝΕΟ

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

## 15 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΕΣ ΜΕΤΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΙΟΔΟΤΗΣΗ

Οι αναλογιστικοί υπολογισμοί διενεργήθηκαν με βάση τα ποσά της αποζημίωσης συνταξιοδότησης που προβλέπονται από το Ν. 2112/1920, όπως τροποποιήθηκε από το Ν. 4093/2012 και τα δεδομένα σχετικά με τους ενεργούς εργαζόμενους κατά το Δεκέμβριο του 2018.

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	75.814,00	37.189,00
Αναλογιστικά ζημίες / (κέρδη) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών	(17.511,00)	29.412,00
Μεταβολή στη χρήση	17.592,00	9.213,00
<b>Υπόλοιπο λήξης χρήσης</b>	<b>75.895,00</b>	<b>75.814,00</b>

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

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Παρούσα αξία υποχρεώσεων	75.895,00	75.814,00
Υποχρέωση στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης	75.895,00	75.814,00

Η κίνηση της παρούσας αξίας της υποχρέωσης για τις χρήσεις 2018 και 2017 αναλύεται ως εξής:

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	75.814,00	37.189,00
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	16.182,00	5.088,00
Δαπάνη τόκου	1.410,00	632,00
Αναλογιστικά ζημίες / (κέρδη) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών	(17.511,00)	29.412,00
Αναγνωρισμένο κόστος προϋπηρεσίας	0,00	3.493,00
<b>Υπόλοιπο λήξης χρήσης</b>	<b>75.895,00</b>	<b>75.814,00</b>

Τα ποσά που επιβάρυναν τα αποτελέσματα των χρήσεων 2018 και 2017 έχουν ως εξής:

	<u>1.1.2018-</u> <u>31.12.2018</u>	<u>1.1.2017-</u> <u>31.12.2017</u>
<b>Λογαριασμός Αποτελεσμάτων</b>		
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	16.182,00	5.088,00
Δαπάνη τόκου	1.410,00	632,00
Αναγνωρισμένο κόστος προϋπηρεσίας	0,00	3.493,00
<b>Σύνολο</b>	<b>17.592,00</b>	<b>9.213,00</b>
Παροχές που καταβλήθηκαν από τον εργοδότη	0,00	0,00
<b>Σύνολο που περιλαμβάνεται στις δαπάνες προσωπικού (σημείωση 23)</b>	<b>17.592,00</b>	<b>9.213,00</b>

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν έχουν ως εξής:

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Προεξοφλητικό επιτόκιο	2,06%	1,86%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	1,75%	1,75%
Μέση εναπομένουσα εργάσιμη ζωή (έτη)	23,70	25,37

**Ανάλυση ευαισθησίας αποτελεσμάτων**

Επίπτωση στην Υποχρέωση της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης

	<u>Μεταβολή</u>	<u>Αύξηση</u>	<u>Μείωση</u>
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,50	Μείωση 10,9%	Αύξηση 12,4%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	0,50	Αύξηση 12,4%	Μείωση 11,0%

**16 ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ**

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

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>		
Ομολογιακά δάνεια	13.056.752,50	4.795.495,00
Τραπεζικά δάνεια	19.118.750,00	0,00
<b>Συνολική Τραπεζική υποχρέωση</b>	<b>32.175.502,50</b>	<b>4.795.495,00</b>
Μείον: Προπληρωμένα έξοδα δανείων	(397.800,48)	0,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>31.777.702,02</b>	<b>4.795.495,00</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>		
Ομολογιακά δάνεια	440.332,50	265.608,90
Τραπεζικά δάνεια	600.000,00	0,00
<b>Συνολική Τραπεζική υποχρέωση</b>	<b>1.040.332,50</b>	<b>265.608,90</b>
Μείον: Προπληρωμένα έξοδα δανείων	(102.650,12)	0,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>937.682,38</b>	<b>265.608,90</b>

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

Η Εταιρεία είχε συνάψει ομολογιακό δάνειο με την Τράπεζα Πειραιώς αρχικού ύψους € 5.500.000,00, λήξης εντός του 2022, με επιτόκιο 6m euribor πλέον περιθωρίου. Για την εξασφάλιση του δανείου αυτού έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης επί 1 ακινήτου ύψους € 6.600.000,00. Επί του ίδιου ακινήτου είχε εγγραφεί προσημείωση ύψους € 3.600.000,00 για ομολογιακό δάνειο αρχικού ύψους € 3.000.000 που αποπληρώθηκε ολοσχερώς τον Δεκέμβριο του 2018 χωρίς όμως να έχει αρθεί ακόμα η σχετική προσημείωση.

Η Εταιρεία είχε συνάψει στις 11.09.2018 ομολογιακό δάνειο με την Τράπεζα Πειραιώς και την Πειραιώς Leasing συνολικής ονομαστικής αξίας έως και €24.000.000,00, πενταετούς διάρκειας, με επιτόκιο 3m euribor πλέον περιθωρίου. Έως 31.12.2018 η Εταιρεία είχε κάνει χρήση κεφαλαίων ύψους € 10.000.000,00 ενώ παραμένουν διαθέσιμα προς άντληση κεφάλαια € 14.000.000,00. Για την εξασφάλιση του δανείου αυτού έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης επί 12 ακινήτων ύψους € 28.800.000,00.

Η Εταιρεία είχε συνάψει στις 10.04.2017 τραπεζικό δάνειο με την Τράπεζα Πειραιώς Φραγκφούρτης ποσού έως € 20.000.000,00, επταετούς διάρκειας, με επιτόκιο 3m euribor πλέον περιθωρίου, το οποίο αντλήθηκε στο σύνολο του. Για την εξασφάλιση του δανείου αυτού έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης επί 5 ακινήτων συνολικού ύψους € 24.000.000,00.

Την 31.12.2018 πληρούνταν όλοι οι χρηματοοικονομικοί όροι των ανωτέρω δανείων που μεταξύ άλλων περιλαμβάνουν:

α) το λόγο του συνόλου μισθωμάτων των Προσημειωμένων Ακινήτων μείον του αναλογούντος σε αυτά ΕΝΦΙΑ προς τους χρεωστικούς τόκους του Δανείου συν το τρέχον καταβληθέν κεφάλαιου.

β) την αναλογία του ανεξόφλητου κεφαλαίου του Δανείου σε σχέση με τη εμπορική αξία των Προσημειωμένων Ακινήτων. Η εμπορική αξία των προσημειωμένων ακινήτων, θα ορίζεται από τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις του Οφειλέτη.

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

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Έως 1 έτος	937.682,38	265.608,90
Από 2 έως 5 έτη	15.058.952,02	4.795.495,00
άνω των 5	16.718.750,00	0,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>32.715.384,40</b>	<b>5.061.103,90</b>

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες έχει ως εξής:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες έναρξης περιόδου</b>	<b>5.061.103,90</b>	<b>5.281.542,50</b>
Ταμειακές εισροές (Δάνεια)	30.000.000,00	0,00
Ταμειακές εκροές (Δάνεια)	(2.237.865,02)	(216.877,50)
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	(107.854,48)	(3.561,10)
<b>Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες λήξης περιόδου</b>	<b>32.715.384,40</b>	<b>5.061.103,90</b>

## 17 ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν:

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων	633.704,15	311.096,70
Ληφθείσα άυλη εμπορική αξία	86.111,11	0,00
Υποχρέωση βραχυχρόνιου προγράμματος παροχής κινήτρων σε Διευθυντικά στελέχη	18.703,44	8.262,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b><u>738.518,70</u></b>	<b><u>319.358,70</u></b>

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

## 18 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Πιστωτές διάφοροι	213.110,12	60.928,23
Υποχρέωση βραχυχρόνιου προγράμματος παροχής κινήτρων σε Διευθυντικά στελέχη	24.960,00	17.383,30
Χαρτόσημο & λοιποί φόροι	304.418,80	240.258,89
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	0,00	88.948,28
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	334.321,80	171.066,09
Μερίσματα πληρωτέα	13.428,31	16.796,81
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b><u>890.239,03</u></b>	<b><u>595.381,30</u></b>

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

## 19 ΦΟΡΟΙ

Η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί από 01.06.2017 με την παράγρ. 2 του άρθρου 46 του Ν. 4389/2016, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Ο οφειλόμενος φόρος κάθε εξαμήνου δεν μπορεί να είναι μικρότερος του 0,375% του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Το συνολικό ποσό του φόρου αναλύεται ως εξής:

	<u>01.01-31.12.2018</u>	<u>01.01-31.12.2017</u>
Φόρος α' εξαμήνου	346.557,55	281.927,14
Φόρος β' εξαμήνου	405.959,41	319.892,87
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b><u>752.516,96</u></b>	<b><u>601.820,01</u></b>

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

### Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης

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

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

### Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

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

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

Για τη χρήση 2018 ο φορολογικός έλεγχος ήδη διενεργείται από την ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) σύμφωνα με το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013. Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

## 20 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

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

	<u>01.01-31.12.2018</u>	<u>01.01-31.12.2017</u>
Καταστήματα	1.502.302,15	1.117.119,65
Γραφεία	2.040.573,49	1.339.621,24
Μικτής χρήσης	1.505.104,93	1.202.008,52
Πρατήρια καυσίμων	376.500,03	369.890,86
Σταθμοί Αυτ/των	153.147,60	140.348,54
	<b><u>5.577.628,20</u></b>	<b><u>4.168.988,81</u></b>

Σημειώνουμε ότι τα ποσά της προηγούμενης περιόδου έχουν αναπροσαρμοστεί έτσι ώστε να είναι συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα της παρούσας περιόδου, όπως παρουσιάζονται αναλυτικά στη σημείωση 5.



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

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Μέχρι 1 έτος	7.187.362,54	4.666.176,56
Από 2 μέχρι και 5 έτη	24.169.606,43	16.806.502,68
Περισσότερο από 5 έτη	25.985.048,19	8.799.605,91
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b><u>57.342.017,15</u></b>	<b><u>30.272.285,15</u></b>

## 21 ΕΣΟΔΑ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ

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

	<u>01.01-31.12.2018</u>	<u>01.01-31.12.2017</u>
Έσοδα κοινοχρήστων	230.964,38	256.601,41
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b><u>230.964,38</u></b>	<b><u>256.601,41</u></b>

## 22 ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα έξοδα ακινήτων αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>01.01-31.12.2018</u>	<u>01.01-31.12.2017</u>
Αμοιβές διαχείρισης ακινήτων	0,00	7.466,66
Μεσιτείες ακινήτων	308.989,68	93.095,00
Αμοιβές εκτιμητών	62.810,00	34.850,00
Ασφάλιστρα	64.241,77	58.956,17
Συντηρήσεις - κοινόχρηστα	640.230,93	501.089,39
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	646.257,21	528.580,29
Φόροι - τέλη	151.153,23	87.198,01
Λοιπά έξοδα	24.972,00	25.517,33
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b><u>1.898.654,82</u></b>	<b><u>1.336.752,85</u></b>

## 23 ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Οι δαπάνες προσωπικού αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>01.01-31.12.2018</u>	<u>01.01-31.12.2017</u>
Τακτικές αποδοχές	843.285,71	646.921,00
Εργοδοτικές εισφορές	168.225,07	128.435,25
Λοιπές παροχές προσωπικού	49.803,87	30.667,49
Έκτακτες αμοιβές προσωπικού	38.643,00	96.200,00
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού (σημείωση 15)	17.592,00	9.213,00
Βραχυπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων σε Διευθυντικά στελέχη (σημείωση 13)	83.669,41	62.255,00
Μακροπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων σε Διευθυντικά στελέχη (σημείωση 13)	233.083,60	0,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b><u>1.434.302,66</u></b>	<b><u>973.691,74</u></b>

Ο αριθμός του προσωπικού της Εταιρείας την 31.12.2018 ήταν 16 άτομα, ενώ την 31.12.2017 ήταν 11 άτομα.

Το ανωτέρω ποσό εξόδου € 83,7 χιλ. του βραχυχρόνιου προγράμματος παροχής κινήτρων έχει αναγνωριστεί ως υποχρέωση σε χρήμα για ποσό € 33,5 χιλ. στις υποχρεώσεις της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης (σημειώσεις 17,18) και ως υποχρέωση σε μετοχές για ποσό € 50,2 χιλ. στα αποθεματικά της Κατάστασης Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων.

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

## 24 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>01.01-31.12.2018</u>	<u>01.01-31.12.2017</u>
Αμοιβές τρίτων	480.975,86	569.534,82
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	115.000,00	108.500,00
Ενοίκια	120.000,00	101.350,00
Φόροι - τέλη	205.861,62	273.273,20
Διάφορα έξοδα	282.787,50	202.246,97
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b><u>1.204.624,98</u></b>	<b><u>1.254.904,99</u></b>

## 25 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>01.01-31.12.2018</u>	<u>01.01-31.12.2017</u>
Τόκοι από καταθέσεις όψεως	4.398,48	22.188,71
Τόκοι αποπληρωμής μακροπρόθεσμων απαιτήσεων	61.877,66	61.022,46
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b><u>66.276,14</u></b>	<b><u>83.211,17</u></b>

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>01.01-31.12.2018</u>	<u>01.01-31.12.2017</u>
Τόκοι δανείων	787.088,16	260.199,12
Χρηματοοικονομικά έξοδα	238.464,46	34.927,98
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b><u>1.025.552,62</u></b>	<b><u>295.127,10</u></b>

## 26 ΚΕΡΑΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

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

	<u>01.01-31.12.2018</u>	<u>01.01-31.12.2017</u>
Κέρδη μετά από φόρους	2.737.522,23	2.649,77
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	80.690.653	79.913.046
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (ποσά σε €)	0,0339	0,0000

## 27 ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Το Διοικητικό Συμβούλιο εισηγείται προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας τη μη διανομή μερίσματος, λόγω του ότι τα κέρδη προέρχονται από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες.

## 28 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και παρατίθενται παρακάτω:

	<u>31.12.2018</u>		<u>1.1.2018-31.12.2018</u>	
	<u>ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ</u>	<u>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</u>	<u>ΕΣΟΔΑ</u>	<u>ΕΞΟΔΑ</u>
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	1.572.783,85	13.511.965,00	2.202.610,96	364.345,23
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ	700.035,35	19.718.750,00	0,00	600.991,36
ΠΕΙΡΑΙΩΣ ACT SERVICES A.E.	0,00	0,00	0,00	9.677,11
OLYMPIC ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.	0,00	0,00	0,00	4.114,05
VARDE PARTNERS ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ	0,00	0,00	22.596,00	0,00
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0,00	0,00	0,00	375.000,00
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0,00	43.663,44	0,00	316.753,01
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>2.272.819,20</b>	<b>33.274.378,44</b>	<b>2.225.206,96</b>	<b>1.670.880,76</b>

	<u>31.12.2017</u>		<u>1.1.2017-31.12.2017</u>	
	<u>ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ</u>	<u>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</u>	<u>ΕΣΟΔΑ</u>	<u>ΕΞΟΔΑ</u>
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	378.862,89	5.075.983,90	2.157.328,24	287.624,47
ΠΕΙΡΑΙΩΣ ACT SERVICES A.E.	0,00	1.122,57	0,00	84.412,03
OLYMPIC ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.	0,00	80,60	0,00	12.911,92
VARDE PARTNERS ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ	0,00	0,00	5.649,00	0,00
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0,00	0,00	0,00	368.500,00
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0,00	25.645,00	0,00	62.255,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>378.862,89</b>	<b>5.102.832,07</b>	<b>2.162.977,24</b>	<b>815.703,42</b>

Οι απαιτήσεις από την Τράπεζα Πειραιώς αφορούν καταθέσεις, οι υποχρεώσεις αφορούν δάνεια, τα έσοδα αφορούν μισθώματα επενδυτικών ακινήτων, έσοδα κοινοχρήστων και τόκους καταθέσεων ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους δανείων. Οι υποχρεώσεις προς την Τράπεζα Πειραιώς Φραγκφούρτης αφορούν δάνεια, ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους δανείων. Αντίστοιχα, τα έξοδα προς την Πειραιώς ACT Services A.E. και Olympic A.E. αφορούν παροχή υπηρεσιών ενώ τα έσοδα από τη Varde Partners Ελλάς ΕΠΕ αφορούν μισθώματα από υπεκμίσθωση γραφειακών χώρων.

Στις αμοιβές μελών Δ.Σ. και επιτροπών καθώς και στο πρόγραμμα παροχών κινήτρων διευθυντικών στελεχών, περιλαμβάνονται συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης συνολικού ποσού για το 2018 € 260 χιλ. και 317 χιλ. αντίστοιχα (2017: 260 χιλ. και 62 χιλ.).

## 29 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

- Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά της Εταιρείας την 31.12.2018 που θα επηρέαζαν την χρηματοοικονομική της κατάσταση.
- Η περίοδος για την οποία η Εταιρεία μισθώνει μεταφορικά μέσα μέσω λειτουργικής μίσθωσης, είναι έως 30.06.2022. Με βάση τις συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης, τα σωρευτικά πληρωτέα μελλοντικά μισθώματα, ανέρχονται στο ποσό των € 56.012,58.

Αναλυτικότερα, η τρέχουσα αξία των υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Έως 1 έτος	16.456,20	16.456,20
Από 2 έως 5 έτη	39.556,38	56.012,58
άνω των 5	0,00	0,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>56.012,58</b>	<b>72.468,78</b>

- Η περίοδος για την οποία η Εταιρεία μισθώνει χώρους γραφείων, μέσω λειτουργικής μίσθωσης, είναι έως 31.12.2022. Με βάση τις συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης, τα σωρευτικά πληρωτέα μελλοντικά μισθώματα, ανέρχονται στο ποσό των € 490.908,36. Η Εταιρεία έχει προβεί σε υπομίσθωση μέρους των γραφειακών της χώρων στην εταιρεία VARDE Partners Hellas. Για τη χρήση του 2018 το σχετικό έσοδο ανήλθε σε € 22.596,00 και ταξινομήθηκε στα άλλα έσοδα.

Αναλυτικότερα, η τρέχουσα αξία των υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Έως 1 έτος	120.000,00	120.000,00
Από 2 έως 5 έτη	370.908,36	490.908,36
άνω των 5	0,00	0,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>490.908,36</b>	<b>610.908,36</b>

- Η Εταιρεία έχει αναλάβει την υποχρέωση ολοκλήρωσης της απόκτησης οριζόντιας ιδιοκτησίας του 2ου ορόφου, επιφάνειας 211,67 τ.μ., στο κτίριο επί της οδού Φιλελλήνων & Όθωνος στο κέντρο της Αθήνας. Το τίμημα που προσέφερε η Εταιρεία ανήλθε σε € 682.500,00. Έναντι του ποσού αυτού προκαταβλήθηκε ποσό € 102.050,00 ενώ το υπόλοιπο τίμημα καταβλήθηκε στις 05.02.2019 με την ολοκλήρωση της απόκτησης της οριζόντιας ιδιοκτησίας του ακινήτου.

### 30 ΑΝΑΤΑΞΙΝΟΜΗΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ

Στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, λόγω απεικόνισης νέας γραμμής εσόδου με την περιγραφή "Έσοδα κοινοχρήστων", έγινε αναταξινόμηση σε κονδύλια της 31.12.2017 ως εξής : η γραμμή "έξοδα ακινήτων" αυξήθηκε κατά ποσό € 256.601,41 προκειμένου το ποσό αυτό να απεικονιστεί ως έσοδα κοινοχρήστων.

### 31 ΑΜΟΙΒΕΣ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ

Οι αμοιβές της εταιρείας ERNST&YOUNG HELLAS ΑΕ με έδρα την Ελλάδα για τις υπηρεσίες που παρείχε στην Εταιρεία για τη χρήση 2018 είναι οι ακόλουθες:

	<u>01.01-31.12.2018</u>
• Αμοιβές Τακτικού Ελέγχου και Επισκόπησης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας	51.000,00
• Έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης	10.000,00
• Λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες	14.500,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b><u>75.500,00</u></b>

### 32 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

1. Στις 30.01.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση εμπορικού καταστήματος επί της οδού Βουκουρεστίου 24, στο κέντρο της Αθήνας. Η συνολική επιφάνεια του ακινήτου είναι 227,15 τ.μ. και είναι πλήρως μισθωμένο. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 6.000.000,00. Η αγορά του ακινήτου χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν από τραπεζικό δανεισμό.

2. Στις 05.02.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε την ολοκλήρωση της απόκτησης του δεύτερου ορόφου επί της οδού Φιλλελλήνων & Όθωνος, στο κέντρο της Αθήνας, του οποίου είχε αναδειχθεί πλειοδότης στις 10.10.2018. Η συνολική επιφάνεια του ακινήτου είναι 211,67 τ.μ.. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 682.500,00. Η αγορά του ακινήτου χρηματοδοτήθηκε από κεφάλαια που αντλήθηκαν από τραπεζικό δανεισμό.

3. Στις 22.02.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι κατόπιν της από 21.02.2019 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της, συνήψε με την Τράπεζα Πειραιώς "Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου" εμπραγμάτως εξασφαλισμένου μετά συμβάσεων καλύψεως, πρωτογενούς διαθέσεως και μεταβιβάσεων ομολογιών συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 26.000.000,00 σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και του Ν. 3156/2003. Το δάνειο θα χρησιμοποιηθεί αφενός για την αποπληρωμή υφιστάμενου τραπεζικού δανεισμού και αφετέρου για τη χρηματοδότηση της υλοποίησης του επενδυτικού πλάνου της Εταιρείας.

4. Στις 27.02.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι την 25.02.2019 ανακηρύχθηκε πλειοδότης σε ιδιωτική διαδικασία ανάδειξης πλειοδότη η οποία διοργανώθηκε από την ιδιοκτήτρια εταιρεία Promitheus Gas SA για την πώληση δύο ακινήτων που βρίσκονται στον Παράδεισο Αμαρουσίου επί των οδών Γραβιάς 4 & Γρανικού. Το συνολικό προσφερόμενο τίμημα για την απόκτηση των δύο ακινήτων ανήλθε σε € 12.000.000,00.

Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2018 γεγονότα που να αφορούν την Εταιρεία για τα οποία χρειάζεται αναφορά.

Αθήνα, 1 Μαρτίου 2019

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. &  
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Για την ACT SERVICES A.E.  
Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΤΑΣΟΣ ΚΑΖΙΝΟΣ  
Α.Δ.Τ. 669747

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΤΙΓΓΗΣ  
Α.Δ.Τ. 748181

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