



**TRASTOR
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ
ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

της περιόδου

από 1 Ιανουαρίου 2021 έως 30 Ιουνίου 2021

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

ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2021

Η συνημμένη Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. την 29η Σεπτεμβρίου 2021 και έχει αναρτηθεί στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας www.trastor.gr

Πίνακας Περιεχομένων

	Σελίδα
ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	4
ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	5
ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	16
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ	18
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	19
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	20
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ	21
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	22
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	23
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ	24
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	24
2 ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	24
2.1 Βάση κατάρτισης της ανέλεγκτης Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης	24
2.2 Επιπτώσεις COVID-19	25
2.3 Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες της ΔΕΕΧΠ	25
3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ, ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ	27
3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	28
3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	29
4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	29
4.1 Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι	29
4.2 Λειτουργικός κίνδυνος	31
4.3 Κεφαλαιουχικός κίνδυνος	32
4.4 COVID-19	32
4.5 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού	33
5 ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ	33
6 ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ ΠΑΓΙΩΝ	36
7 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	36
8 ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	40
9 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	40
10 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	40
11 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	40
12 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	41
13 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	41
14 ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	41
15 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΕΝΣΩΜΑΤΩΝ ΠΑΓΙΩΝ	42
16 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	43
17 ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	44
18 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	44
19 ΦΟΡΟΙ	44
20 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	44
21 ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	45
22 ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	45

23	ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	46
24	ΆΛΛΑ ΕΣΟΔΑ	46
25	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ	46
26	ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	46
27	ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	47
28	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	47
29	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	48
30	ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	48

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

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

Δηλώνουμε ότι εξ όσων γνωρίζουμε:

(α) Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της περιόδου από 1η Ιανουαρίου έως 30η Ιουνίου 2021, η οποία καταρτίσθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς για Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις (ΔΛΠ 34), όπως αυτό έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα της "TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ" ("η Εταιρεία") και των θυγατρικών της ("ο Όμιλος"), εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 5 παρ. 3 - 5 του Ν. 3556 / 2007.

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

Αθήνα, 29 Σεπτεμβρίου 2021

Οι δηλούντες

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. &
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ

ΛΑΜΠΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Δ.Τ. 700587

ΤΑΣΟΣ ΚΑΖΙΝΟΣ
Α.Δ.Τ. 669747

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΤΙΓΓΗΣ
Α.Δ.Τ. 748181

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»
ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ
ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01.01.2021 ΕΩΣ 30.06.2021
(Σύμφωνα με το άρθρο 5 παράγρ. 6 του Ν. 3556/2007)

Η παρούσα Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση»), αφορά το πρώτο εξάμηνο του έτους 2021 (περίοδος 01.01.2021 - 30.06.2021). Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 3556/2007 (ΦΕΚ 91Α/30.04.2007) και τις επ' αυτού εκδοθείσες εκτελεστικές αποφάσεις του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ιδίως την Απόφαση με αριθμό 8/754/14.04.2016.

Η Έκθεση περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με την Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση και τα λοιπά απαιτούμενα από το νόμο στοιχεία και δηλώσεις στην Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση που αφορά την περίοδο 1η Ιανουαρίου - 30η Ιουνίου 2021.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Επενδύσεις σε ακίνητα

Στις 30.06.2021, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του Ομίλου περιλάμβανε 59 ακίνητα συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 219 χιλ. τ.μ., με εύλογη αξία € 312.888 χιλ., όπως προσδιορίστηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές των εταιρειών "CBRE Αξίες Α.Ε." και "Π. Δανός και Συνεργάτες Α.Ε.". Στην παρούσα περίοδο η Εταιρεία προέβη στην αγορά ενός νέου ακινήτων αξίας κτήσης € 6.961 χιλ., αξιοποιώντας κεφάλαια που προήλθαν κυρίως από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου του 2020.

Από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου σε εύλογες αξίες στις 30.06.2021 προέκυψαν κέρδη € 8.028 χιλ., έναντι κερδών € 3.224 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2020.

Διαθέσιμα - Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου την 30.06.2021, συμπεριλαμβανομένων και των δεσμευμένων καταθέσεων ποσού € 7.845 χιλ., έναντι 8.321 χιλ. στις 31.12.2020, ανήλθαν σε € 23.005 χιλ., έναντι € 17.565 χιλ. στις 31.12.2020.

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου την 30.06.2021, προ εξόδων εκδόσεως δανείων, ανήλθαν σε € 145.835 χιλ., έναντι € 139.024 χιλ. στις 31.12.2020.

Πέραν των ανωτέρω δανειακών υποχρεώσεων την 30.06.2021, ο Όμιλος είχε και υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων, λόγω της σύναψης σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, ποσού € 17.355 χιλ., έναντι € 17.500 χιλ. στις 31.12.2020.

Έσοδα από μισθώματα

Τα έσοδα του Ομίλου από μισθώματα κατά το πρώτο εξάμηνο του 2021 ανήλθαν σε € 8.075 χιλ., έναντι € 5.683 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2020, παρουσιάζοντας αύξηση 42%. Η αύξηση αυτή, παρόλες τις μειώσεις των μισθωμάτων λόγω των μέτρων της ελληνικής κυβέρνησης για την αντιμετώπιση των συνεπειών του κορωνοϊού, οφείλεται κυρίως σε μισθώματα που προήλθαν από τις νέες επενδύσεις που πραγματοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια του 2020 και από αναπροσαρμογές μισθωμάτων.

Το μέτρο της υποχρεωτικής μείωσης των μισθωμάτων το οποίο έλαβε η ελληνική κυβέρνηση για την αντιμετώπιση των συνεπειών του κορωνοϊού στη χώρα μας, είχε σαν αποτέλεσμα τη μείωση των εσόδων από μισθώματα ακινήτων του Ομίλου, για το α' εξάμηνο του 2021, κατά € 2.248 χιλ.. Η απώλεια αυτή των μισθωμάτων αντισταθμίστηκε μερικώς λόγω της αποζημίωσης που χορηγήθηκε από το ελληνικό δημόσιο, με αποτέλεσμα η τελική απώλεια μισθωμάτων για τον Όμιλο να ανέλθει στο ποσό των € 1.485 χιλ., το οποίο αντιστοιχεί στο 16% των εξαμηνιαίων εσόδων από μισθώματα.

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου ανήλθαν σε κέρδη ύψους € 12.098 χιλ., έναντι κερδών € 5.242 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2020. Επίσης τα προσαρμοσμένα EBITDA ανήλθαν σε € 4.109 χιλ., έναντι € 1.721 χιλ. του πρώτου εξαμήνου του 2020.

Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 42 χιλ., έναντι € 14 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2020.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 3.135 χιλ., έναντι € 2.376 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2020.

Φόρος

Ο φόρος επί των επενδύσεων και χρηματικών διαθεσίμων του Ομίλου την 30.06.2021 ανήλθε σε € 162 χιλ., αντί € 132 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2020.

Αποτελέσματα μετά από φόρους

Τα αποτελέσματα του Ομίλου μετά από φόρους για το πρώτο εξάμηνο του 2021 ανήλθαν σε κέρδη ύψους € 8.842 χιλ., έναντι κερδών € 2.748 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2020.

Βασικοί δείκτες (ποσά σε χιλ. €)

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
I. Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)				
Κυκλοφορούν ενεργητικό (α)	32.704	23.752	31.456	22.657
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (β)	7.784	7.012	7.685	6.771
Δείκτης (α/β)	4,2	3,4	4,1	3,3
II. Δείκτες Μόχλευσης				
Δείκτης Μόχλευσης (1)				
Δανειακές υποχρεώσεις (α)	163.451	156.860	163.451	156.860
Σύνολο Ενεργητικού (β)	338.089	321.735	336.135	320.485
Δείκτης (α/β)	48,3%	48,8%	48,6%	48,9%
Δείκτης Μόχλευσης (2)				
Δανειακές υποχρεώσεις	163.451	156.860	163.451	156.860
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(23.005)	(17.565)	(21.875)	(16.989)
Καθαρές Δανειακές υποχρεώσεις (α)	140.446	139.296	141.577	139.871
Σύνολο Ενεργητικού	338.089	321.735	336.135	320.485
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(23.005)	(17.565)	(21.875)	(16.989)
Σύνολο (β)	315.084	304.170	314.260	303.496
Δείκτης (α/β)	44,6%	45,8%	45,1%	46,1%
III. Δείκτες Συνολικού Δανεισμού προς Αξία Χαρτοφυλακίου (LTV)				
LTV (1)				
Δανειακές υποχρεώσεις (α)	163.451	156.860	163.451	156.860
Επενδύσεις (β)	312.888	301.563	296.986	286.212
Δείκτης (α/β)	52,2%	52,0%	55,0%	54,8%
LTV (2)				
Δανειακές υποχρεώσεις	163.451	156.860	163.451	156.860
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(23.005)	(17.565)	(21.875)	(16.989)
Καθαρές Δανειακές υποχρεώσεις (α)	140.446	139.296	141.577	139.871
Επενδύσεις (β)	312.888	301.563	296.986	286.212
Δείκτης (α/β)	44,9%	46,2%	47,7%	48,9%

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

- Ο όρος "κυκλοφορούν ενεργητικό", αφορά το κυκλοφορούν ενεργητικό πλέον τα ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση.
- Ο όρος "δανειακές υποχρεώσεις", αφορά τις δανειακές υποχρεώσεις προ εξόδων εκδόσεως δανείων (σημείωση 14), και τις υποχρεώσεις μισθώσεων ΔΠΧΑ 16 (σημείωση 15, 16).
- Ο όρος "επενδύσεις", αφορά τις επενδύσεις σε ακίνητα και τα ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση.

IV. Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations)

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020
Κέρδη μετά φόρων	8.842	2.748	7.996	2.360
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(8.028)	(3.224)	(7.477)	(3.224)
Μείον: Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(95)	0	(95)	0
Πλέον: Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	107	95	107	95
Πλέον: Ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	28	49	28	49
Μείον: Μη επαναλαμβανόμενα έσοδα	0	(440)	0	(440)
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	3.094	2.363	3.011	2.239
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (F.F.O.)	3.947	1.590	3.570	1.079

V. Προσαρμοσμένα EBITDA

Τα προσαρμοσμένα EBITDA προσδιορίστηκαν ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020
Κέρδη προ φόρων	9.004	2.879	8.150	2.492
Πλέον: Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	107	95	107	95
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα	3.094	2.363	3.011	2.239
Κέρδη πρό φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA)	12.205	5.336	11.268	4.826
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(8.028)	(3.224)	(7.477)	(3.224)
Μείον: Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(95)	0	(95)	0
Πλέον: Ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	28	49	28	49
Μείον: Μη επαναλαμβανόμενα έσοδα	0	(440)	0	(440)
Προσαρμοσμένα EBITDA	4.109	1.721	3.724	1.210

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020

VI. Στοιχεία Μετοχής (ποσά σε €)

Χρηματιστηριακή αξία μετοχής: Μη εφαρμόσιμο 0,850 0,880

Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (N.A.V./μετοχή):

Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων (α)	166.608.262	159.144.934	164.848.806	158.230.989
Αριθμός μετοχών (β)	150.654.279	150.654.279	150.654.279	150.654.279
N.A.V./μετοχή (α/β)	1,106	1,056	1,094	1,050

ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ⁽¹⁾

Κατά το α' τρίμηνο του 2021 η ελληνική οικονομία επηρεάστηκε αρνητικά από το τρίτο κύμα της πανδημίας του covid-19 και της διατήρησης του αυστηρού lock down με σκοπό τον περιορισμό των συνεπειών της. Κατά το β' τρίμηνο του έτους, με τη σταδιακή επιτάχυνση του εμβολιαστικού προγράμματος και τη σταδιακή άρση των περιοριστικών μέτρων, ο δείκτης οικονομικού κλίματος άρχισε να βελτιώνεται.

Το Υπουργείο Οικονομικών πρόσφατα ανακοίνωσε ότι για το α' εξάμηνο του 2021 ο ρυθμός μεγέθυνσης της Ελληνικής Οικονομίας θα διαμορφωθεί στα επίπεδα του 7%, βασιζόμενο στην αύξηση του ΑΕΠ Σ το β' τρίμηνο του 2021 κατά 16,4% σε σχέση με το β' τρίμηνο του 2020, όπως ανακοίνωσε η ΕΛΣΤΑΤ. Η πιο πρόσφατη εκτίμηση της ελληνικής κυβέρνησης αναφορικά με το ρυθμό αύξησης του ΑΕΠ για το 2021, έχει προσδιοριστεί στα επίπεδα του 5,9%.

Η εν λόγω εκτίμηση αύξησης του ΑΕΠ για το 2021, τεκμηριώνεται και από τα παρακάτω σημαντικά για τη οικονομία της χώρας γεγονότα, τα οποία έλαβαν χώρα κατά τη διάρκεια του α' εξάμηνου του 2021 και συνοψίζονται μεταξύ άλλων στα εξής:

α) τη θετική αξιολόγηση της 10ης Έκθεσης Ενισχυμένης Εποπτείας της ελληνικής οικονομίας συνεπικουρούμενη με την έγκριση της εκταμίευσης του 5ου πακέτου μέτρου ελάφρυνσης του χρέους ύψους € 748 εκ.,

β) την έγκριση του εθνικού σχεδίου ανάκαμψης και ανθεκτικότητας από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, που θέτει τις βάσεις για την αξιοποίηση πόρων ύψους € 30,5 δις από την Ε.Ε. και τέλος,

γ) το χαμηλό κόστος δανεισμού του ελληνικού δημοσίου με βάση τις πιο πρόσφατες επανεκδόσεις τόσο του 5-ετούς ομολόγου, το επιτόκιο του οποίου διαμορφώθηκε σε 0,02%, όσο και του 30-ετούς τίτλου που διαμορφώθηκε σε 1,675%. Σημειώνεται δε, ότι και στις 2 εκδόσεις η συμμετοχή των ξένων επενδυτών ήταν άνω του 80% των συμμετοχών, επιβεβαιώνοντας την εμπιστοσύνη που δείχνουν οι ξένοι θεσμικοί επενδυτές για την πορεία της ελληνικής οικονομίας.

Τα δημοσιονομικά μέτρα που ελήφθησαν από την ελληνική κυβέρνηση νωρίτερα μέσα στο έτος ως αποτέλεσμα της πανδημίας, σε συνδυασμό με την ώθηση της ελληνικής οικονομίας που αναμένεται από το σχέδιο ανάκαμψης και ανθεκτικότητας της χώρας, αναμένεται να ενισχύσουν την εγχώρια ζήτηση, η οποία εκτιμάται πως θα είναι ο βασικός μοχλός ανάπτυξης τόσο το 2021 όσο και το 2022.

ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Το α' εξάμηνο του 2021 η οικονομική δραστηριότητα επηρεάστηκε από το τρίτο κύμα της πανδημίας με τη διατήρηση των αυστηρών περιοριστικών μέτρων, αλλά και την παράταση των δημοσιονομικών μέτρων στήριξης. Τα μέτρα για τη διατήρηση κοινωνικών αποστάσεων, η τηλεργασία και κατά συνέπεια, η αύξηση της αναλογίας του χώρου εργασίας και του λιανικού εμπορίου ανά άτομο, έχει ήδη γίνει ο νέος κανόνας για την αγορά ακινήτων που πλέον σχετίζεται στενά, όχι μόνο με τις ροές κεφαλαίων που διακινούνται στον κλάδο, αλλά και με τις αλλαγές στα πρότυπα της ανθρώπινης συμπεριφοράς.

⁽¹⁾ Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ & Τμήμα Οικονομικής Ανάλυσης Τράπεζας Πειραιώς, Ευρωπαϊκή Επιτροπή, Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος.

Οι προσδοκίες τόσο των ιδιοκτητών, όσο και των επενδυτών δείχνουν να παρακάμπτουν την πτώση της ιδιωτικής κατανάλωσης και της εταιρικής κερδοφορίας και προεξοφλούν την επαναφορά της οικονομικής δραστηριότητας σε προ-covid επίπεδα, ως συνάρτηση των θετικών μακροχρόνιων δεικτών αλλά και στην θετική εξέλιξη του προγράμματος εμβολιασμού της χώρας.

Η τάση βραχυχρόνιας επαναξιολόγησης των μισθωμάτων προς προστασία των ταμειακών ροών των ενοικιαστών έχει περιοριστεί κυρίως στον κλάδο του τουρισμού, ενώ οι ιδιοκτήτες στο κλάδο του λιανικού εμπορίου (offline retail) στους κύριους εμπορικούς άξονες, δεδομένων των μέτρων στήριξης αλλά και της ισχυρής ενίσχυσης των διαδικτυακών πωλήσεων τείνουν λιγότερο ελαστικοί στην παροχή κινήτρων προς διακράτηση των μισθωτών τους. Ωστόσο ο κλάδος των εμπορικών καταστημάτων σε δευτερεύουσες αρτηρίες εξακολουθεί να δέχεται πιέσεις στα ενοίκια και αύξηση του δείκτη κενών χώρων.

Στον αντίποδα, ο κλάδος των γραφείων και των αποθηκών/logistics, λόγω των ισχυρών θεμελιωδών προσφορών και ζήτησης, καταγράφουν υψηλό ετήσιο ρυθμό αύξησης ενοικίων, ιδιαίτερα σε κτίρια με σύγχρονα κριτήρια περιβαλλοντικής βιωσιμότητας. Παράλληλα οι αποδόσεις τους, μετά το πάγωμά τους το περασμένο έτος, τείνουν έντονα καθοδικές ως αποτέλεσμα των ισχυρών επενδυτικών ροών.

Τέλος, η επενδυτική δραστηριότητα στη κτηματαγορά αναμένεται έως το τέλος του έτους αυξητική καθώς ήδη έχουν ανακοινωθεί συμφωνίες συνολικής αξίας € 1,1 δις με περίπου το 40% αυτών να αφορούν σε επενδύσεις στον κλάδο του τουρισμού, ενώ το project του Ελληνικού απορροφά περίπου το 60% αυτών των συμφωνιών.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΓΙΑ ΤΟ 2021

Η Εταιρεία, παρά τη συνέχιση της εξέλιξης της πανδημίας του covid-19 και μέσα στο α' εξάμηνο του 2021 διατηρώντας τη σχετική αβεβαιότητα στην πορεία της οικονομίας τόσο διεθνώς όσο και στη χώρα μας, συνεχίζει τον εντοπισμό και την αξιοποίηση επενδυτικών ευκαιριών στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων πρώτης κατηγορίας, προσδίδοντας ιδιαίτερη έμφαση στην ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της στον κλάδο των Logistics που παρουσιάζει στο περιβάλλον της πανδημίας, σημαντική ενδυνάμωση των θεμελιωδών μεγεθών του, σε συνεργασία πάντα με μισθωτές υψηλής φερεγγυότητας.

Παράλληλα, στο πλαίσιο εφαρμογής της βέλτιστης διαχείρισης του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου της, η Εταιρεία συνεχώς αξιολογεί τα χαρακτηριστικά ωρίμανσής του προχωρώντας σε επιλεκτικές αποεπενδύσεις με σκοπό, αφενός την διασφάλιση των μέγιστων αποδόσεων των μετόχων και αφετέρου τη διατήρηση ενός επενδυτικού χαρτοφυλακίου με ξεκάθαρο επενδυτικό προσανατολισμό.

Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου δεν προβλέπεται να επηρεαστεί περαιτέρω από τις σχετικές μειώσεις των μισθωμάτων λόγω covid-19, με βάση τα δεδομένα του γ' τριμήνου του 2021 και τις σχετικές ανακοινώσεις της ελληνικής κυβέρνησης αναφορικά με τα αναμενόμενα για το δ' τρίμηνο του ιδίου έτους.

Η πληρότητα των ακινήτων, στις 30.06.2021, ανήλθε σε 94,60%. έναντι 90% κατά την 31.12.2020, κυρίως λόγω της σταδιακής μίσθωσης του ακινήτου επί της οδού Μιχαλακοπούλου αρ. 80, στην Αθήνα.

ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΠΑΝΔΗΜΙΑΣ COVID-19 – ΜΕΤΡΑ ΚΑΙ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΣ

Η εξέλιξη της πανδημίας του κορωνοϊού covid-19, συνέχισε να επηρεάζει την οικονομική δραστηριότητα του Ομίλου και κατά το πρώτο εξάμηνο του 2021, όπως έκανε και από τις αρχές του 2020, κυρίως λόγω της υποχρεωτικής μείωσης των μισθωμάτων των ακινήτων.

Στο πλαίσιο των μέτρων για την αντιμετώπιση των κρουσμάτων της πανδημίας στη χώρα μας, η ελληνική κυβέρνηση συνέχισε να λαμβάνει και κατά τη διάρκεια του πρώτου εξάμηνου του 2021 μέτρα περιορισμού της οικονομικής δραστηριότητας. Με απώτερο στόχο τη μείωση των επιπτώσεων των εν λόγω περιοριστικών μέτρων, η κυβέρνηση, βασιζόμενη στην αρχική Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου Α.68 της 20ης Μαρτίου 2020, η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 1 του Ν 4683/2020, εφάρμοσε την υποχρεωτική έκπτωση επί του μηνιαίου μισθώματος, κατά 40% για τις πληττόμενες επιχειρήσεις, ενώ για τις επιχειρήσεις που παρέμειναν κλειστές με κρατική εντολή, για πρώτη φορά εφαρμόστηκε υποχρεωτική μείωση σε ποσοστό 100% επί του μηνιαίου μισθώματος.

Σε μία προσπάθεια περιορισμού των απωλειών εσόδων των νομικών προσώπων, λόγω της υποχρεωτικής μείωσης κατά 100% επί του μηνιαίου μισθώματος των επιχειρήσεων που παρέμειναν κλειστές με κρατική εντολή, η ελληνική κυβέρνηση αποφάσισε το ελληνικό δημόσιο να αποζημιώσει τα νομικά πρόσωπα τα οποία κατά τους μήνες Ιανουάριο-Ιούνιο 2021 δεν εισέπραξαν το 100% των μισθωμάτων. Η αποζημίωση αφορά ποσό ίσο με το 60% των απωλεσθέντων μισθωμάτων για κάθε μήνα της εν λόγω περιόδου. Το ποσό αυτό της αποζημίωσης ανήλθε σε € 763 χιλ. για τον Όμιλο και επομένως η τελική απώλεια των εσόδων από μισθώματα του Ομίλου, συνυπολογίζοντας και την αποζημίωση του ελληνικού δημοσίου, ανήλθε σε € 1.485 χιλ..

Οι κύριες προτεραιότητες του Ομίλου συνεχίζουν να είναι και κατά τη διάρκεια του 2021, η ασφάλεια του προσωπικού και η διασφάλιση της επαρκούς ρευστότητας, με σκοπό όχι μόνο να ξεπεραστούν οι όποιες επιπτώσεις της πανδημίας στα έσοδα, αλλά να είναι και κατάλληλα προετοιμασμένος για την εφαρμογή του πλάνου ανάπτυξής του στο άμεσα επόμενο διάστημα.

Με αυτά τα δεδομένα, ο Όμιλος, συνέχισε κατά τη διάρκεια του εξαμήνου, την εφαρμογή συγκεκριμένων δράσεων αντιμετώπισης των συνεπειών της πανδημίας με πρωταρχικό στόχο τη διασφάλιση της υγείας και της ασφάλειας των εργαζομένων του.

Οι δράσεις αυτές περιλάμβαναν μεταξύ άλλων:

- Διατήρηση της επιτυχούς εφαρμογής του μοντέλου εργασίας εξ αποστάσεως (τηλεργασία) για το σύνολο σχεδόν του προσωπικού.
- Συνεχή αξιοποίηση εφαρμογών ψηφιακής τεχνολογίας για την εξασφάλιση της αποτελεσματικής λειτουργίας του.
- Τακτική ενημέρωση του συνόλου των εργαζομένων και διενέργεια συχνών διαγνωστικών test covid-19.
- Τακτικές απολυμάνσεις στους γραφειακούς χώρους και διάθεση κατάλληλων μέσων ατομικής προστασίας (ΜΑΠ) πρόληψης.

Οι συνεχιζόμενες επιπτώσεις της πανδημίας του covid-19 τόσο στην παγκόσμια όσο και στην εγχώρια οικονομία, λόγω της αβεβαιότητας στην εξέλιξη της, δεν είναι εύκολο ακόμα να προβλεφθούν, παρά τη διαδικασία εμβολιασμού που σταδιακά ξεκίνησε από τις αρχές του 2021. Η εκτίμηση είναι ότι η πανδημία θα περιοριστεί σημαντικά εντός του 2022 και άρα και οι επιπτώσεις στις οικονομίες των χωρών.

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

ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κινδύνους που προέρχονται από την αβεβαιότητα που χαρακτηρίζει τις εκτιμήσεις για τα ακριβή μεγέθη της αγοράς και την μελλοντική τους εξέλιξη. Στους κινδύνους περιλαμβάνονται οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι, οι λειτουργικοί κίνδυνοι και ο κεφαλαιουχικός κίνδυνος.

Ο Όμιλος αναγνωρίζει και κατηγοριοποιεί όλους τους κινδύνους του, τους οποίους παρακολουθεί και αξιολογεί συστηματικά, τόσο ποσοτικά όσο και ποιοτικά.

1. Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι ταξινομούνται στις ακόλουθες βασικές κατηγορίες:

• Κίνδυνος αγοράς

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

i. Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

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

ii. Κίνδυνος τιμών ακινήτων και μισθωμάτων

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

iii. Κίνδυνος επιτοκίου

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

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

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

Εάν το επιτόκιο δανεισμού Euribor, που αποτελεί το μεταβλητό κόστος δανεισμού του Ομίλου και το οποίο την 30.06.2021 ήταν αρνητικό 0,5%, αυξηθεί κατά 100 μονάδες βάσης η ετήσια επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση - € 747 χιλ., ενώ αν μειωθεί κατά 100 μονάδες βάσης δεν θα υπάρχει επίδραση.

• Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος απορρέει από την αδυναμία μερικής ή ολικής εκπλήρωσης των υποχρεώσεων κάθε είδους αντισυμβαλλομένου έναντι του οποίου υπάρχει απαίτηση.

Δύο σημαντικές εκφάνσεις του πιστωτικού κινδύνου είναι ο κίνδυνος αντισυμβαλλομένου και ο κίνδυνος συγκέντρωσης.

i. Κίνδυνος αντισυμβαλλομένου

Ο κίνδυνος αντισυμβαλλομένου αναφέρεται στην πιθανότητα ο αντισυμβαλλόμενος σε μία συναλλαγή να αθετήσει τη συμβατική του υποχρέωση πριν την οριστική τακτοποίηση των χρηματοροών που προκύπτουν από τη συναλλαγή.

Στην προκειμένη περίπτωση ο Όμιλος υπόκειται στον κίνδυνο της συνεργασίας με τυχόν αφερέγγυους μισθωτές, με συνέπεια τη δημιουργία επισφαλών/αβέβαιης είσπραξης απαιτήσεων.

Έτσι λαμβάνονται μέτρα τόσο κατά την επιλογή των μισθωτών όσο και κατά τη σύναψη των συμβάσεων μίσθωσης. Ειδικότερα, η επιλογή των μισθωτών, βασίζεται σε εκτενή αξιολόγησή τους, και σε στοιχεία που προκύπτουν από τη γενικότερη έρευνα του κλάδου δραστηριοποίησής τους.

Από την άλλη, ο Όμιλος μεριμνά, ώστε κατά τη μίσθωση να λαμβάνει από τον μισθωτή όσο το δυνατόν μεγαλύτερες οικονομικές εγγυήσεις που θα διασφαλίσουν σε ικανοποιητικό βαθμό το καλώς έχουν της μίσθωσης (χρηματική εγγύηση ή/και εγγυητικές επιστολές) και να συντάσσει τα μισθωτήρια συμβόλαια κατά τρόπο νομικό και ουσιαστικό προς όφελός του.

Η λήψη των αποφάσεων για τη σύναψη νέων μισθώσεων ή διαχείριση προβληματικών λαμβάνεται με βάση το ετήσιο μισθωτικό έσοδο του Ομίλου και την εξέταση του συνολικού προφίλ του μισθωτή, είτε σε επίπεδο CEO ή/και σε επίπεδο Επενδυτικής Επιτροπής ή/και σε επίπεδο Διοικητικού Συμβουλίου.

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

ii. Κίνδυνος συγκέντρωσης

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

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

Το ποσοστό της Τράπεζας Πειραιώς επί των συμβασιολογημένων μισθωμάτων του Ομίλου του 2021 αναμένεται να ανέλθει σε 22,6%, έναντι 29% του 2020.

• Κίνδυνος ρευστότητας

Ένας από τους βασικούς κινδύνους που αντιμετωπίζει μια εταιρεία είναι ο κίνδυνος ρευστότητας που συνίσταται στην έλλειψη χρηματικών διαθεσίμων ώστε να καλύψει τις τρέχουσες υποχρεώσεις της.

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

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

Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση της Εταιρείας σε τακτή βάση.

2. Λειτουργικός κίνδυνος

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

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

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

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

3. Κεφαλαιουχικός κίνδυνος

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

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

Για την αντιμετώπιση αυτού του κινδύνου, η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης παρακολουθείται βάσει συντελεστή μόχλευσης (gearing ratio) που αφορά τη σχέση του καθαρού δανεισμού προς τα απασχολούμενα κεφάλαια (σημείωση 4.3 των οικονομικών καταστάσεων) σε τακτά διαστήματα και σε κάθε περίπτωση πριν την απόφαση λήψης νέου δανείου.

Επίσης ο Όμιλος παρακολουθεί σε τακτική βάση όλους τους χρηματοοικονομικούς δείκτες των δανείων του, με τους οποίους είναι συμμορφούμενος την 30 Ιουνίου 2021.

4. COVID-19

Στις 11 Μαρτίου 2020, ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας ανακήρυξε τον covid-19 ως πανδημία, δεδομένης της ταχείας εξάπλωσής του σε παγκόσμιο επίπεδο. Οι αρμόδιες αρχές έκτοτε έλαβαν ένα σημαντικό αριθμό αυστηρών μέτρων τα οποία διατηρήθηκαν και εντός του α' εξαμήνου του 2021, με σκοπό τον περιορισμό της, με σημαντικά αρνητικές συνέπειες στην παγκόσμια οικονομία. Μεταξύ άλλων, τα μέτρα αυτά προέβλεπαν τον περιορισμό της κυκλοφορίας, της λειτουργίας εμπορικών καταστημάτων, ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων και δημόσιων υπηρεσιών καθώς και την εφαρμογή καθεστώτος υποχρεωτικής τηλεργασίας.

Παράλληλα, από τις αρχές του 2021 ξεκίνησε σταδιακά στον παγκόσμιο πληθυσμό, ο εμβολιασμός έναντι του κορωνοϊού covid-19.

Στη χώρα μας, η χαλάρωση των περιοριστικών μέτρων που υιοθέτησε η ελληνική κυβέρνηση από τις αρχές του φετινού καλοκαιριού και η πορεία του τουρισμού αναμένεται να συνδράμουν ουσιαστικά στη σταδιακή ανάκαμψη της εγχώριας οικονομικής δραστηριότητας. Ωστόσο η εξέλιξη των σχετικών μεταλλάξεων του κορωνοϊού covid-19 από το τέλος του β' τριμήνου του 2021 μεταθέτει την εκτίμηση για την εξάλειψη της πανδημίας και των αντίστοιχων επιπτώσεων αυτής στην παγκόσμια οικονομία στο 2022. Εν κατακλείδι, οι εν λόγω επιπτώσεις στα αποτελέσματα και τις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου δεν είναι εφικτό να εκτιμηθούν με ακρίβεια.

Σε κάθε περίπτωση, έχοντας περάσει τα μέσα του 2021 και με δεδομένα τη σημαντική βελτίωση στους όρους χρηματοδότησης και ρευστότητας της ελληνικής οικονομίας, τους ρυθμούς ανάπτυξης του ελληνικού ΑΕΠ κατά το β' τρίμηνο, την αναμενόμενη διατήρηση της δημοσιονομικής χαλάρωσης αλλά κυρίως τις σημαντικές θετικές επιπτώσεις του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας ύψους € 30,5 δις, ποσό που αναμένεται να εκταμιευτεί σταδιακά από το β' εξάμηνο του 2021, ενισχύουν τις πρόσφατες επικαιροποιημένες εκτιμήσεις της ελληνικής κυβέρνησης αναφορικά με την ανάπτυξη της εγχώριας οικονομίας κατά το 2021.

Ο Όμιλος συνέχισε και κατά το α' εξάμηνο του 2021 την εφαρμογή συγκεκριμένων δράσεων και πρωτοβουλιών με γνώμονα την ασφάλεια του προσωπικού και την απρόσκοπτη λειτουργία και ανάπτυξη του, βασιζόμενος στις βασικές αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, κοινωνικής ευθύνης και εταιρικής διακυβέρνησης.

Ο Όμιλος κατά το διάστημα του α' εξαμήνου του 2021 βελτίωσε τους δείκτες γενικής ρευστότητας και μόχλευσης σε σχέση με την 31.12.2020 όπου δεν ίσχυε η κατάσταση πανδημίας από την αρχή του έτους, επιβεβαιώνοντας την ικανή χρηματοοικονομική διάρθρωσή του έτσι ώστε να αντιμετωπίσει τις όποιες τυχόν επιπτώσεις της πανδημίας προκύψουν κατά το β' εξάμηνο του 2021.

Ο Όμιλος παρακολουθεί προσεκτικά τις εξελίξεις της πανδημίας και των επιπτώσεων αυτής με σκοπό να λαμβάνει έγκαιρα τις απαραίτητες αποφάσεις και να προχωρά σε σχετικές δράσεις προσαρμόζοντας τη λειτουργία του στις εκάστοτε επικρατούσες συνθήκες τις οποίες διαμορφώνει η εξέλιξη της πανδημίας.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

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

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

	ΟΜΙΛΟΣ				
	30.06.2021			01.01.2021-30.06.2021	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΑΓΟΡΕΣ	ΕΞΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	12.240.111	71.615.658	0	2.663.055	1.283.294
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.577	0	0	0	419.850
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Α.Ε.	0	0	0	0	263
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	0	220.402
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	33.980	0	0	135.901
ΣΥΝΟΛΑ	12.295.688	71.649.638	0	2.663.055	2.059.710

	31.12.2020			01.01.2020-30.06.2020	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΑΓΟΡΕΣ	ΕΞΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	7.059.722	45.751.049	0	1.721.957
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	5.999	18.623.323	0	0	421.878
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Α.Ε.	0	22.665	18.565.000	0	445
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	0	204.306
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	68.172	0	0	136.183
ΣΥΝΟΛΑ	7.065.721	64.465.209	18.565.000	1.721.957	1.777.717

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ				
	30.06.2021			01.01.2021-30.06.2021	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΑΓΟΡΕΣ	ΕΞΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	12.240.111	71.615.658	0	2.663.055	1.283.294
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.577	0	0	0	419.850
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Α.Ε.	0	0	0	0	263
ΔΩΡΙΔΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.	5.825.353	0	0	83.250	0
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	0	220.402
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	33.980	0	0	135.901
ΣΥΝΟΛΑ	18.121.040	71.649.638	0	2.746.305	2.059.710

	31.12.2020			01.01.2020-30.06.2020	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΑΓΟΡΕΣ	ΕΞΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	7.059.722	45.751.049	0	1.436.957
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	5.999	18.623.323	0	0	421.878
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Α.Ε.	0	22.665	18.565.000	0	445
ΔΩΡΙΔΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.	5.700.000	42.454	0	0	0
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	0	204.306
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	68.172	0	0	136.183
ΣΥΝΟΛΑ	12.765.721	64.507.662	18.565.000	1.436.957	1.777.717

Αναλυτικότερα:

- ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.: Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις (σημείωση 11), οι υποχρεώσεις αφορούν δάνεια για την αγορά ακινήτων, τα έσοδα αφορούν μισθώματα επενδυτικών ακινήτων και τόκους καταθέσεων ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους δανείων.
- ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.: Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις, οι υποχρεώσεις αφορούν δάνεια, ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους δανείων.
- ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Α.Ε.: Οι υποχρεώσεις αφορούν δάνεια για την αγορά ακινήτων ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους δανείων.
- ΔΩΡΙΔΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.: Οι απαιτήσεις αφορούν χορηγηθέν ομολογιακό δάνειο, τα έσοδα αφορούν μισθώματα από υπεκμίσθωση των γραφειακών της χώρων και τόκους χορηγηθέντος δανείου.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ Α' ΕΞΑΜΗΝΟΥ 2021

Α. Εταιρικά γεγονότα

1. Στις 21.04.2021 η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας εξέλεξε Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο συγκροτήθηκε σε σώμα αυθημερόν και καθόρισε τα εκτελεστικά και μη εκτελεστικά μέλη του ως εξής:

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

Η θητεία του νέου Δ.Σ. είναι τετραετής και, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 85 πρ. 1 εδ. γ' του ν. 4548/2018, παρατείνεται μέχρι τη λήξη της προθεσμίας εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη τακτική γενική συνέλευση και μέχρι τη λήψη της σχετικής απόφασης περί εκλογής Δ.Σ.

Περαιτέρω, το Διοικητικό Συμβούλιο εξέλεξε τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής και της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων ως ακολούθως:

Επενδυτική Επιτροπή

- Τάσος Καζίνος, Πρόεδρος
- Γεώργιος Τίγγης, Μέλος
- Luca Malighetti, Μέλος

Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

- Jeremy Greenhalgh, Πρόεδρος
- Γεώργιος Τίγγης, Μέλος
- Howard Prince-Wright, Μέλος

Τέλος, το Διοικητικό Συμβούλιο όρισε τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου, και κατόπιν της σχετικής αυθημερόν απόφασής της, εξελέγησαν τα μέλη και ο Πρόεδρος αυτής ως ακολούθως:

Επιτροπή Ελέγχου

- Howard Prince-Wright, Πρόεδρος
- Γεώργιος Τίγγης, Μέλος
- Σουζάνα Πογιατζή, Μέλος

Η θητεία όλων των ως άνω Επιτροπών είναι τετραετής.

2. Στις 21.04.2021 η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε:

- Τη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2020 ποσού € 1.506.543 (ήτοι € 0,01 ανά μετοχή)
- Την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά € 36.645,50 μέσω ισόποσης κεφαλαιοποίησης του διανεμητέου αποθεματικού της Εταιρείας υπό τον τίτλο «Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρ.)» (η «ΑΜΚ») και την έκδοση 73.291 νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 0,50 η καθεμία, προκειμένου να διατεθούν δωρεάν στον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας, άπαντα τα ανωτέρω σύμφωνα με το άρθρο 114 του Ν.4548/2018. Η κεφαλαιοποίηση του αποθεματικού αυτού θα πραγματοποιηθεί εντός τεσσάρων (4) μηνών από την καταχώρηση της απόφασης της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων με την οποία εγκρίνεται η ΑΜΚ στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο.

B. Μεταβολές Επενδύσεων

1. Στις 19.02.2021 η Εταιρεία πούλησε τρία πρατήρια υγρών καυσίμων που βρίσκονται ανά την Ελληνική Επικράτεια και ειδικότερα:

- Στο Δήμο Κέρκυρας
- Στον οικισμό Γουβιών της νήσου Κέρκυρας και
- Στο Δήμο Ζίτσας Ιωαννίνων

Το συνολικό τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 1.965.000.

2. Στις 08.03.2021 η Εταιρεία απέκτησε εμπορική αποθήκη στην περιοχή «Δύο Πεύκα» στον Ασπρόπυργο. Η αποθήκη είναι συνολικής επιφάνειας 11.634 τ.μ. και το τίμημα για την απόκτησή της ανήλθε σε € 6.900.000.

3. Στις 23.03.2021 η Εταιρεία πούλησε πρατήριο υγρών καυσίμων που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Κορίνθου και Άστιγος στην Πάτρα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 641.000.

4. Στις 08.04.2021 η Εταιρεία πούλησε πρατήριο υγρών καυσίμων που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Σταδίου και Καλής Παναγίας στην Βέροια. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 445.000.

5. Στις 19.04.2021 η Εταιρεία υπέγραψε δεσμευτικό προσύμφωνο για την πώληση ακινήτου ιδιοκτησίας της και συγκεκριμένα πολυώροφο επαγγελματικό κτηριακό συγκρότημα συνολικής επιφάνειας 4.003,58 τ.μ., που βρίσκεται επί της Λεωφ. Κηφισίας 278 στο Χαλάνδρι Αττικής, έναντι συνολικού τιμήματος € 5.050.000.

6. Στις 23.06.2021 η Εταιρεία πούλησε πρατήριο υγρών καυσίμων που βρίσκεται επί της Λεωφόρου Ποσειδώνος στην Γλυφάδα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 410.000.

7. Στις 29.06.2021 η Εταιρεία πούλησε εμπορικό κατάστημα που βρίσκεται που βρίσκεται επί της οδού Κολοκοτρώνη 1, στην Κηφισιά. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 950.000. Το ακίνητο είχε αποκτηθεί τον Ιούλιο του 2017 προς € 720.000.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. Την 01.07.2021 η Εταιρεία απέκτησε το 100% των εταιρικών μεριδίων της “ΣΥΖΕΥΞΙΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ-ΤΕΧΝΙΚΗ-ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ», η οποία έχει στην ιδιοκτησία της μια εμπορική αποθήκη συνολικής επιφάνειας 5.262 τ.μ. επί γηπέδου εμβαδού 11.349 τ.μ. που βρίσκεται στην θέση «Ρουπάκι» ή «Μελίσσια» στον Ασπρόπυργο Αττικής, πλήρως μισθωμένη. Το τίμημα για την απόκτηση των εταιρικών μεριδίων της εταιρείας ανήλθε σε € 2.325.574 ενώ η αξία των στοιχείων ενεργητικού της αποκτηθείσας εταιρείας ανέρχεται σε € 2.800.000.

2. Στις 15.07.2021 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας εξέλεξε Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο συγκροτήθηκε σε σώμα αυθημερόν και καθόρισε τα εκτελεστικά και μη εκτελεστικά μέλη του ως εξής:

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

Περαιτέρω, το Διοικητικό Συμβούλιο εξέλεξε τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής και της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων ως ακολούθως:

Επενδυτική Επιτροπή

- Τάσος Καζίνος, Πρόεδρος
- Γεώργιος Τίγγης, Μέλος
- Luca Malighetti, Μέλος

Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

- Jeremy Greenhalgh, Πρόεδρος
- Γεώργιος Τίγγης, Μέλος
- Σουζάνα Πογιατζή, Μέλος

Τέλος, το Διοικητικό Συμβούλιο όρισε τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου, και κατόπιν της σχετικής αυθημερόν απόφασής της, εξελέγησαν τα μέλη και ο Πρόεδρος αυτής ως ακολούθως:

Επιτροπή Ελέγχου

- Σουζάνα Πογιατζή, Πρόεδρος
- Γεώργιος Τίγγης, Μέλος
- Λάμπρος Παπαδόπουλος, Μέλος

3. Στις 28.07.2021 η Εταιρεία, σε συνέχεια της από 19ης Απριλίου 2021 υπογραφής προσυμφώνου, ολοκλήρωσε την πώληση ενός αυτοτελούς κτηρίου καταστημάτων και γραφείων το οποίο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Κηφισίας 278, στο Χαλάνδρι, έναντι συνολικού τιμήματος € 5.050.000. Το ακίνητο είχε αποκτηθεί το Νοέμβριο του 2018 προς € 4.000.000.

4. Στις 03.08.2021 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο η υπ' αριθμ. 87816/03.08.2021 απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων με την οποία εγκρίθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, η οποία είχε αποφασισθεί κατά την από 21.04.2021 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, συνολικού ποσού € 36.645,50 με ισόποση κεφαλαιοποίηση του διανεμητέου αποθεματικού υπό τον τίτλο «αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρ.)».

5. Στις 06.08.2021 η θυγατρική εταιρεία "ΔΩΡΙΔΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΕ" απέκτησε οικοπέδο επιφανείας 16.013,50 τ.μ., που βρίσκεται στη θέση «Μελίσσια» στον Ασπρόπυργο Αττικής, το οποίο είναι όμορο σε υπάρχουσα ιδιοκτησία της. Το τίμημα για την απόκτηση του οικοπέδου ανήλθε σε € 800.000.

6. Στις 17.09.2021 η Εταιρεία πούλησε ένα αυτοτελές κτήριο γραφείων το οποίο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Μεσογείων 109-111, στην Αθήνα, έναντι συνολικού τιμήματος € 1.600.000. Το ακίνητο είχε αποκτηθεί το Σεπτέμβριο του 2018 προς € 965.000.

7. Στις 22.09.2021 η Εταιρεία πούλησε πρατήριο υγρών καυσίμων που βρίσκεται επί της Ε.Ο. Αγρινίου - Άρτας στο Αγρίνιο. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 247.000.

8. Στις 24.09.2021 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση οικοπέδου επιφανείας 1.718.80 τ.μ., του οποίου είχε αναδειχθεί πλειοδότης στις 22.07.2021. Το οικόπεδο βρίσκεται στον Παράδεισο Αμαρουσίου Αττικής επί της οδού Αμαρουσίου – Χαλανδρίου και το τίμημα απόκτησής του ανήλθε σε € 3.015.700.

Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 30ης Ιουνίου 2021 γεγονότα που να αφορούν τον Όμιλο για τα οποία χρειάζεται αναφορά.

Αθήνα, 29 Σεπτεμβρίου 2021

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΛΑΜΠΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ», της 30ης Ιουνίου 2021 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξαμηνιαίας περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του Ν.3556/2007.

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

Εύρος Επισκόπησης

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

Συμπέρασμα

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

Αθήνα, 30 Σεπτεμβρίου 2021

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

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



TRASTOR
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ
ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη
Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση

της περιόδου

από 1 Ιανουαρίου 2021 έως 30 Ιουνίου 2021

Βάση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 34

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό				
Ενσώματα πάγια	86.951	101.363	86.951	101.363
Δικαιώματα χρήσης παγίων	6 247.585	323.102	247.585	323.102
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	27.625	22.944	27.625	22.944
Επενδύσεις σε ακίνητα	7 304.860.500	297.370.000	288.958.500	282.019.000
Συμμετοχές σε θυγατρικές	8 0	0	9.505.477	9.505.477
Απαιτήσεις από θυγατρικές επιχειρήσεις	0	0	5.700.000	5.700.000
Λουπές απαιτήσεις	9 162.596	165.806	152.806	156.017
	305.385.257	297.983.215	304.678.945	297.827.903
Κυκλοφορούν ενεργητικό				
Εμπορικές απαιτήσεις	10 1.204.092	1.052.786	968.492	584.056
Λουπές απαιτήσεις	9 467.605	941.291	586.043	890.629
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11 23.005.050	17.564.547	21.874.871	16.989.279
	24.676.747	19.558.625	23.429.407	18.463.964
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	7 8.027.000	4.193.000	8.027.000	4.193.000
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	338.089.004	321.734.840	336.135.351	320.484.867
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους της εταιρείας				
Μετοχικό κεφάλαιο	12 75.327.140	75.327.140	75.327.140	75.327.140
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	12 31.585.562	31.585.562	31.585.562	31.585.562
Αποθεματικά	13 38.527.058	38.398.901	38.511.920	38.383.763
Κέρδη εις νέο	21.168.502	13.833.331	19.424.184	12.934.525
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	166.608.262	159.144.934	164.848.806	158.230.989
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	188.460	174.463	188.460	174.463
Δανειακές υποχρεώσεις	14 142.603.911	134.573.527	142.603.911	134.573.527
Υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων παγίων	15 103.815	182.292	103.815	182.292
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων	16 17.059.443	17.208.500	17.059.443	17.208.500
Λουπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	17 3.741.178	3.438.994	3.646.178	3.343.994
	163.696.806	155.577.776	163.601.806	155.482.776
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Εμπορικές και λουπές υποχρεώσεις	18 4.286.582	2.726.438	4.236.588	2.532.795
Δανειακές υποχρεώσεις	14 2.841.001	3.638.571	2.841.001	3.638.571
Υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων παγίων	15 157.013	153.739	157.013	153.739
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων	16 295.900	291.500	295.900	291.500
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	19 203.439	201.881	154.237	154.495
	7.783.936	7.012.129	7.684.739	6.771.101
Σύνολο υποχρεώσεων	171.480.742	162.589.906	171.286.546	162.253.877
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	338.089.004	321.734.840	336.135.351	320.484.867

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		01.01.2021 -	01.01.2020 -	01.01.2021 -	01.01.2020 -
		30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	20	8.074.943	5.683.118	7.656.943	5.107.160
Έσοδα κοινοχρήστων		359.280	309.777	359.280	309.777
Σύνολο Εσόδων		8.434.223	5.992.895	8.016.223	5.416.937
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	7	8.028.122	3.224.484	7.477.122	3.224.484
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων		95.000	0	95.000	0
Έσοδα ακινήτων	21	(2.958.730)	(2.533.864)	(2.908.780)	(2.485.884)
Δαπάνες προσωπικού	22	(892.054)	(965.528)	(892.054)	(965.528)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	23	(514.616)	(799.933)	(514.043)	(734.183)
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων		(106.914)	(94.668)	(106.914)	(94.668)
Καθαρή ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	9, 10	(27.847)	(49.004)	(27.847)	(49.004)
Άλλα έσοδα	24	40.561	467.219	22.636	418.826
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		12.097.747	5.241.600	11.161.345	4.730.978
Χρηματοοικονομικά έσοδα	25	41.820	13.883	124.379	13.883
Χρηματοοικονομικά έξοδα	25	(3.135.444)	(2.376.419)	(3.135.285)	(2.253.224)
Κέρδη προ φόρων		9.004.123	2.879.063	8.150.439	2.491.637
Φόρος	19	(162.409)	(131.544)	(154.237)	(131.544)
Κέρδη μετά από φόρους		8.841.713	2.747.519	7.996.202	2.360.093
Λοιπά συνολικά κέρδη/(ζημίες)		0	0	0	0
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους		8.841.713	2.747.519	7.996.202	2.360.093
Κέρδη μετά από φόρους κατανεμόμενα σε :					
Μετόχους της Εταιρείας		8.841.713	2.747.519	7.996.202	2.360.093
		8.841.713	2.747.519	7.996.202	2.360.093
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα κατανεμόμενα σε :					
Μετόχους της Εταιρείας		8.841.713	2.747.519	7.996.202	2.360.093
		8.841.713	2.747.519	7.996.202	2.360.093
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)					
Βασικά & απομειωμένα	26	0,059	0,025		

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

ΟΜΙΛΟΣ									
Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	Τακτικό Αποθεματικό	Ειδικό αποθεματικό άρθρ. 4 παρ. 4α κ.ν.	Λοιπά Αποθεματικά	Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων	Κέρδη / (Ζημίες) εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	54.584.854	15.523.547	3.000.000	2.960.167	34.579.591	(34.958)	613.631	10.828.181	122.055.012
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου									
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01.2020 - 30.06.2020	0	0	0	0	0	0	0	2.747.519	2.747.519
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	0	0	0	0	2.747.519	2.747.519
Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση									
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	20.675.399	16.540.319	0	0	0	0	0	0	37.215.718
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0	(368.315)	0	0	0	0	0	0	(368.315)
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	0	0	(3.000.000)	0	0	0	0	0	(3.000.000)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	0	11.785	0	11.785
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	0	116.542	0	116.542
Σύνολο συναλλαγών	20.675.399	16.172.004	(3.000.000)	0	0	0	128.327	0	33.975.730
Υπόλοιπο την 30η Ιουνίου 2020	75.260.253	31.695.550	0	2.960.167	34.579.591	(34.958)	741.958	13.575.700	158.778.261
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	75.327.140	31.585.562	0	3.043.285	34.579.591	(65.086)	841.110	13.833.331	159.144.934
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου									
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01.2021 - 30.06.2021	0	0	0	0	0	0	0	8.841.713	8.841.713
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	0	0	0	0	8.841.713	8.841.713
Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση									
Διανομή μερίσματος χρήσης 2020	0	0	0	0	0	0	0	(1.506.543)	(1.506.543)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	13	0	0	0	0	0	11.615	0	11.615
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	13	0	0	0	0	0	116.542	0	116.542
Σύνολο συναλλαγών	0	0	0	0	0	0	128.157	(1.506.543)	(1.378.386)
Υπόλοιπο την 30η Ιουνίου 2021	75.327.140	31.585.562	0	3.043.285	34.579.591	(65.086)	969.267	21.168.502	166.608.262

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

ΕΤΑΙΡΕΙΑ									
Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	Τακτικό Αποθεματικό	Ειδικό αποθεματικό άρθρ. 4 παρ. 4α κ.ν.	Λοιπά Αποθεματικά	Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων	Κέρδη / (Ζημίες) εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	54.584.854	15.523.547	3.000.000	2.960.167	34.579.591	(34.958)	613.631	6.090.214	117.317.045
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου									
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01.2020 - 30.06.2020	0	0	0	0	0	0	0	2.360.093	2.360.093
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	0	0	0	0	2.360.093	2.360.093
Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση									
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	20.675.399	16.540.319	0	0	0	0	0	0	37.215.718
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0	(368.315)	0	0	0	0	0	0	(368.315)
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	0	0	(3.000.000)	0	0	0	0	0	(3.000.000)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	0	11.785	0	11.785
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	0	116.542	0	116.542
Αποθεματικό από συγχώνευση θυγατρικών								5.125.393	5.125.393
Σύνολο συναλλαγών	20.675.399	16.172.004	(3.000.000)	0	0	0	128.327	5.125.393	39.101.123
Υπόλοιπο την 30η Ιουνίου 2020	75.260.253	31.695.550	0	2.960.167	34.579.591	(34.958)	741.958	13.575.700	158.778.261
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	75.327.140	31.585.562	0	3.028.147	34.579.591	(65.086)	841.110	12.934.525	158.230.989
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου									
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01.2021 - 30.06.2021	0	0	0	0	0	0	0	7.996.202	7.996.202
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	0	0	0	0	7.996.202	7.996.202
Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση									
Διανομή μερίσματος χρήσης 2020								(1.506.543)	(1.506.543)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	13	0	0	0	0	0	11.615	0	11.615
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	13	0	0	0	0	0	116.542	0	116.542
Σύνολο συναλλαγών	0	0	0	0	0	0	128.157	(1.506.543)	(1.378.386)
Υπόλοιπο την 30η Ιουνίου 2021	75.327.140	31.585.562	0	3.028.147	34.579.591	(65.086)	969.267	19.424.184	164.848.806

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020
Σημ.				
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες				
Κέρδη προ φόρων	9.004.123	2.879.063	8.150.439	2.491.637
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u>				
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	106.914	94.668	106.914	94.668
Καθαρή ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	27.847	49.004	27.847	49.004
Πρόβλεψη υποχρεώσεων παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	13.997	12.252	13.997	12.252
Λοιπές προβλέψεις προσωπικού	128.157	128.327	128.157	128.327
(Κέρδη) από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	7 (8.028.122)	(3.224.484)	(7.477.122)	(3.224.484)
(Κέρδη) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(95.000)	0	(95.000)	0
Έσοδα από τόκους	25 (41.820)	(13.883)	(124.379)	(13.883)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	25 2.869.723	2.368.469	2.869.564	2.245.274
Χρεωστικοί τόκοι μισθώσεων ΔΠΧΑ 16	25 265.721	7.950	265.721	7.950
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</u>				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	297.745	(518.674)	(21.836)	(559.222)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	706.013	3.130.637	849.661	3.542.384
Μείον :				
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(1.880.792)	(1.739.148)	(1.880.633)	(1.615.954)
Καταβλημένοι φόροι	(160.851)	(97.010)	(154.495)	(80.782)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	3.213.654	3.077.172	2.658.834	3.077.172
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες				
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	(21.669)	(47.896)	(21.669)	(47.896)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	(6.960.684)	(40.765.420)	(6.960.684)	(40.765.420)
Πωλήσεις Επενδυτικών Ακινήτων	4.411.000	0	4.411.000	0
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	(651.693)	(244.996)	(651.693)	(244.996)
Προκαταβολές πώλησης/(αγοράς) επενδυτικών ακινήτων	500.000	0	500.000	0
Τόκοι εισπραχθέντες	41.820	13.883	41.729	13.883
Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες	(2.681.227)	(41.044.429)	(2.681.317)	(41.044.429)
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες				
Αναληφθέντα δάνεια	72.210.000	49.960.014	72.210.000	49.960.014
Έξοδα έκδοσης δανείων	(171.420)	(286.500)	(171.420)	(286.500)
Πληρωμές σε αναληφθέντα δάνεια	(65.398.704)	(13.726.014)	(65.398.704)	(13.726.014)
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	0	11.950.000	0	11.950.000
Πληρωμές υποχρεώσεων μίσθωσης	(225.705)	(5.134.183)	(225.705)	(5.134.183)
Διανομή μερίσματος χρήσης 2020	(1.506.096)	0	(1.506.096)	0
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	0	22.265.718	0	22.265.718
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0	(91.345)	0	(91.345)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	4.908.075	64.937.690	4.908.075	64.937.690
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου	5.440.503	26.970.433	4.885.592	26.970.433
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	17.564.547	13.441.386	16.989.279	12.033.847
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου απορροφώμενων θυγατρικών	0	0	0	1.407.539
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	23.005.050	40.411.819	21.874.871	40.411.819

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ

1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση περιλαμβάνει τις Συνοπτικές Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της «TRASTOR Α.Ε.Α.Π. (εφεξής η «Εταιρεία») και τις Συνοπτικές Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της (εφεξής ο «Όμιλος») για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2021.

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

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

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

Οι μετοχές της Εταιρείας διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας κατά την 30.06.2021 είχε ως εξής:

- Wert Red S.a.r.l. (συμφερόντων VARDE Partners) με ποσοστό συμμετοχής	52,02%
- Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. με ποσοστό συμμετοχής	44,77%
- Λοιποί Μέτοχοι με ποσοστό συμμετοχής	3,21%

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

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

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση (εφεξής "Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση") έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 29.09.2021 και έχει αναρτηθεί στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.trastor.gr.

2 ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

2.1 Βάση κατάρτισης της ανέλεγκτης Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της περιόδου που έληξε την 30η Ιουνίου 2021 έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση», όπως αυτό έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση περιλαμβάνει επιλεγμένες γνωστοποιήσεις και δεν περιλαμβάνει όλη την πληροφόρηση που απαιτείται στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Συνεπώς, η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση θα πρέπει να διαβάζεται σε συνδυασμό με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις που περιλαμβάνονται στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση της Εταιρείας της 31.12.2020, οι οποίες συντάχθηκαν με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση περιλαμβάνει τις Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου.

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν είναι συνεπείς με εκείνες που χρησιμοποιήθηκαν για την προετοιμασία των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020.

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση, λαμβάνοντας υπόψη και τις επιπτώσεις της πανδημίας του covid-19, όπως αναφέρονται στη σημείωση 2.2, έχει συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα, οι οποίες αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους.

Τα ποσά απεικονίζονται σε ευρώ στρογγυλοποιημένα στην πλησιέστερη μονάδα, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά, για διευκόλυνση της παρουσίασης.

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

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

Ο Όμιλος δεν πρόβλεψε σε πρόωρη εφαρμογή κάποιου ΔΠΧΑ ή τροποποίησης αυτού.

2.2 Επιπτώσεις COVID-19

Από το α' τρίμηνο του 2020 όπου ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας ανακήρυξε τον covid-19 ως πανδημία, η ελληνική κυβέρνηση, όπως οι περισσότερες κυβερνήσεις στον κόσμο, έλαβε σειρά μέτρων με σκοπό τον περιορισμό των επιπτώσεων της, περιορίζοντας την εγχώρια οικονομική δραστηριότητα, με αποτέλεσμα να επηρεασθεί αρνητικά η εξέλιξη της εγχώριας οικονομίας.

Έτσι, η ελληνική κυβέρνηση, βασιζόμενη στην αρχική Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου Α.68 της 20ης Μαρτίου 2020, η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 1 του Ν 4683/2020, διατήρησε και κατά το 1ο εξάμηνο του 2021, το μέτρο της υποχρεωτικής έκπτωσης επί του μηνιαίου μισθώματος, 40% για τις πληττόμενες επιχειρήσεις, και, για πρώτη φορά, 100% για τις επιχειρήσεις που παρέμειναν κλειστές με κρατική εντολή. Με σκοπό τον περιορισμό των επιπτώσεων του τελευταίου μέτρου, για τα νομικά πρόσωπα, το ελληνικό δημόσιο αποζημίωσε το 60% των απολεσθέντων μισθωμάτων κατά το 1ο εξάμηνο, για τις υποχρεωτικά κλειστές επιχειρήσεις.

Η εφαρμογή των ανωτέρω νομοθετικών διατάξεων είχε σαν αποτέλεσμα τα έσοδα από μισθώματα των ακινήτων του Ομίλου για το α' εξάμηνο του 2021, συνυπολογίζοντας και την αποζημίωση του ελληνικού δημοσίου, να μειωθούν κατά ποσό € 1.485 χιλ. το οποίο αντιστοιχεί στο 15,5% των εξαμηνιαίων εσόδων από μισθώματα.

Η Εταιρεία, αν και εμπίπτει στις ευνοϊκές προς τις πληττόμενες επιχειρήσεις ρυθμίσεις, δεν προχώρησε κατά το α' τρίμηνο του 2021, όπως και στο 2020, στη χρήση των ευεργετικών μέτρων που έχει θεσπίσει η ελληνική κυβέρνηση λόγω των επιπτώσεων της πανδημίας, όπως η μετάθεση δόσεων τόκων και κεφαλαίου δανείων και η χορήγηση οικονομικής ενίσχυσης με τη μορφή επιστρεπτέας προκαταβολής, λόγω της επαρκούς κεφαλαιακής δομής της.

Οι συνεχιζόμενες επιπτώσεις της πανδημίας covid-19 τόσο στην παγκόσμια όσο και στην εγχώρια οικονομία, λόγω της αβεβαιότητας στην εξέλιξη της, δεν είναι εύκολο ακόμα να προβλεφθούν παρά τη διαδικασία εμβολιασμού που σταδιακά ξεκίνησε από τις αρχές του 2021. Πάντως η επικρατούσα σημερινή εκτίμηση είναι ότι η πανδημία θα περιοριστεί σημαντικά εντός του 2022 και άρα και οι επιπτώσεις αυτής στις οικονομίες των χωρών.

Ο Όμιλος συνέχισε και κατά το α' εξάμηνο του 2021 την εφαρμογή συγκεκριμένων δράσεων και πρωτοβουλιών με γνώμονα την ασφάλεια του προσωπικού και την απρόσκοπτη λειτουργία και ανάπτυξη του, βασιζόμενος στις βασικές αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, κοινωνικής ευθύνης και εταιρικής διακυβέρνησης.

Ο Όμιλος κατά το α' εξάμηνο του 2021, βελτίωσε τους δείκτες γενικής ρευστότητας και μόχλευσης σε σχέση με την 31.12.2020 όπου δεν ίσχυε η κατάσταση πανδημίας από την αρχή του έτους, επιβεβαιώνοντας την ισχυρή χρηματοοικονομική διάρθρωσή του, έτσι ώστε να αντιμετωπίσει τις όποιες τυχόν επιπτώσεις της πανδημίας προκύψουν κατά το β' εξάμηνο του 2021.

Ο Όμιλος παρακολουθεί προσεκτικά τις εξελίξεις της πανδημίας και των επιπτώσεων αυτής με σκοπό να λαμβάνει έγκαιρα τις απαραίτητες αποφάσεις και να προχωρά σε σχετικές δράσεις προσαρμόζοντας τη λειτουργία τους στις εκάστοτε επικρατούσες συνθήκες τις οποίες διαμορφώνει η εξέλιξη της πανδημίας.

2.3 Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες της ΔΕΕΧΠ

Α) Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεις

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν συνάδουν με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί κατά την προηγούμενη οικονομική χρήση εκτός από τα παρακάτω πρότυπα τα οποία ο Όμιλος/ Εταιρεία έχει υιοθετήσει κατά την 1 Ιανουαρίου 2021.

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

Τον Αύγουστο του 2020, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) εξέδωσε τροποποιήσεις στα πρότυπα ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16, με τις οποίες ολοκληρώνονται οι εργασίες του αναφορικά με τις επιπτώσεις της αναμόρφωσης των διατραπεζικών επιτοκίων δανεισμού στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση. Οι τροποποιήσεις προβλέπουν προσωρινές διευκολύνσεις οι οποίες αντιμετωπίζουν τις επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση όταν ένα διατραπεζικό επιτόκιο δανεισμού αντικαθίσταται με ένα εναλλακτικό επιτόκιο σχεδόν μηδενικού κινδύνου. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις προβλέπουν μια πρακτική διευκόλυνση για τη λογιστική αντιμετώπιση αλλαγών στη βάση προσδιορισμού των συμβατικών ταμειακών ροών χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, απαιτώντας την προσαρμογή του πραγματικού επιτοκίου, όπως γίνεται στην περίπτωση αλλαγής στο επιτόκιο αγοράς. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις εισάγουν διευκολύνσεις για τη μη διακοπή των σχέσεων αντιστάθμισης, συμπεριλαμβανομένης μιας προσωρινής διευκόλυνσης από την απαίτηση διακριτής αναγνωρισιμότητας ενός εναλλακτικού επιτοκίου σχεδόν μηδενικού κινδύνου, που προσδιορίζεται ως αντιστάθμιση ενός στοιχείου κινδύνου. Ακόμη, οι τροποποιήσεις εισάγουν στο ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» πρόσθετες γνωστοποιήσεις που επιτρέπουν στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν τις επιπτώσεις της αναμόρφωσης των διατραπεζικών επιτοκίων δανεισμού στα χρηματοοικονομικά μέσα και στη στρατηγική διαχείρισης κινδύνων της οικονομικής οντότητας. Οι τροποποιήσεις δεν απαιτούν από την οντότητα να αναμορφώσει τις προηγούμενες περιόδους αναφοράς. Δεν υπήρξε επίδραση από τις ως άνω τροποποιήσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

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

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

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

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

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

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

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

ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Ωστόσο, λόγω της πανδημίας Covid-19 το ΣΔΛΠ ανέβαλε την ημερομηνία εφαρμογής κατά ένα έτος, δηλαδή από την 1η Ιανουαρίου 2023, δίνοντας περισσότερο χρόνο στις εταιρείες να προσδιορίσουν τυχόν αλλαγές στην ταξινόμηση των υποχρεώσεων. Οι τροποποιήσεις έχουν στόχο την επίτευξη συνέπειας στην εφαρμογή των απαιτήσεων του προτύπου, βοηθώντας τις εταιρείες να καθορίσουν κατά πόσο ο δανεισμός και οι λουπές υποχρεώσεις με αβέβαιη ημερομηνία διακανονισμού ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης. Οι τροποποιήσεις επηρεάζουν την παρουσίαση των υποχρεώσεων στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης, ενώ δεν τροποποιούν τις υφιστάμενες απαιτήσεις αναφορικά με την επιμέτρηση ή το χρόνο αναγνώρισης ενός περιουσιακού στοιχείου, υποχρέωσης, εσόδου ή εξόδου ή τις γνωστοποιήσεις επί των στοιχείων αυτών. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τις απαιτήσεις ταξινόμησης για το δανεισμό, τον οποίο μπορεί να διακανονήσει μία εταιρεία εκδίδοντας συμμετοχικούς τίτλους. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Ομίλου βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης και εκτιμά ότι αυτές οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων, ΔΛΠ 16 Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις, IAS 37 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία και Ετήσιες Αναβαθμίσεις 2018-2020 ΔΠΧΑ (Τροποποιήσεις)

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

- **ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων:** οι τροποποιήσεις επικαιροποιούν μία παραπομπή του ΔΠΧΑ 3 στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για Χρηματοοικονομικές Αναφορές χωρίς αλλαγή στις λογιστικές απαιτήσεις του προτύπου για συνενώσεις επιχειρήσεων.
- **ΔΛΠ 16 Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις:** οι τροποποιήσεις απαγορεύουν τη μείωση του κόστους των ενσώματων ακίνητοποιήσεων με ποσά που λαμβάνονται από την πώληση στοιχείων που παράγονται ενώ η εταιρεία προετοιμάζει το περιουσιακό στοιχείο για την προοριζόμενη χρήση του. Τα έσοδα από τις πωλήσεις και το σχετικό κόστος αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.
- **ΔΛΠ 37 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία:** οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν τις δαπάνες εκπλήρωσης μιας σύμβασης, στο πλαίσιο της αξιολόγησης της σύμβασης εάν είναι επαχθής.
- Μικρές τροποποιήσεις διενεργήθηκαν στις **Ετήσιες Αναβαθμίσεις 2018-2020** στα πρότυπα **ΔΠΧΑ 1- Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς**, στο **ΔΠΧΑ 9-Χρηματοοικονομικά Μέσα**, στο **ΔΛΠ 41-Γεωργία** και στα ενδεικτικά παραδείγματα που συνοδεύουν το **ΔΠΧΑ 16-Μισθώσεις**.

Η υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις-Εκπτώσεις ενοικίου που σχετίζονται με τον COVID-19 μετά την 30η Ιουνίου 2021 (Τροποποιήσεις)

Η Τροποποίηση εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Απριλίου 2021, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή, συμπεριλαμβανομένων των οικονομικών καταστάσεων που δεν έχουν ακόμη εγκριθεί για έκδοση κατά την 31η Μαρτίου 2021. Τον Μάρτιο του 2021, το ΣΔΛΠ τροποποίησε τους όρους της πρακτικής διευκόλυνσης που παρέχεται στον μισθωτή να αντιμετωπίσει λογιστικά οποιαδήποτε αλλαγή ή έκπτωση επί μισθωμάτων ως συνέπεια του Covid-19, με τον ίδιο τρόπο βάσει των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 16, εάν η αλλαγή ή έκπτωση δεν θεωρείτο τροποποίηση της μίσθωσης. Με βάση την τροποποίηση, η πρακτική διευκόλυνση εφαρμόζεται για μειώσεις σε πληρωμές μισθωμάτων και επηρεάζει πληρωμές που οφείλονται την ή πριν από την 30η Ιουνίου 2022, εφόσον πληρούνται οι υπόλοιπες προϋποθέσεις της πρακτικής διευκόλυνσης. Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

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

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την εφαρμογή κρίσης επί της σημαντικότητας στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αντικαθιστούν την απαίτηση γνωστοποίησης «σημαντικών» λογιστικών πολιτικών με την απαίτηση γνωστοποίησης «ουσιωδών» λογιστικών πολιτικών. Επίσης, προστίθενται οδηγίες και επεξηγηματικά παραδείγματα στη Δήλωση Πρακτικής για να βοηθήσουν στην εφαρμογή της έννοιας του ουσιώδους κατά τη διενέργεια κρίσεων στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

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

Οι τροποποιήσεις τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή και ισχύουν για αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και αλλαγές σε λογιστικές εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται κατά ή μετά την έναρξη αυτής της περιόδου. Οι τροποποιήσεις εισάγουν νέο ορισμό της λογιστικής εκτίμησης ως νομισματικά ποσά στις οικονομικές καταστάσεις που υπόκεινται σε αβεβαιότητα επιμέτρησης. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ποιες είναι οι αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και πώς διαφέρουν από τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και τις διορθώσεις λαθών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΛΠ 19 Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας

Η Επιτροπή Διεργητικών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς εξέδωσε τον Μάιο του 2021 την οριστική απόφαση ημερήσιας διάταξης υπό τον τίτλο «Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας (ΔΛΠ 19)» (στην οποία περιλαμβάνεται επεξηγηματικό υλικό αναφορικά με τον τρόπο κατανομής των παροχών σε περιόδους υπηρεσίας επί συγκεκριμένου προγράμματος καθορισμένων παροχών ανάλογου εκείνου που ορίζεται στο άρθρο 8 του Ν.3198/1955 ως προς την παροχή αποζημίωσης λόγω συνταξιοδότησης (το «Πρόγραμμα Καθορισμένων Παροχών του Εργατικού Δικαίου»). Οι εν λόγω επεξηγηματικές πληροφορίες διαφοροποιούν τον τρόπο με τον οποίο εφαρμόζονταν, στην Ελλάδα, κατά το παρελθόν οι βασικές αρχές και κανόνες του ΔΛΠ 19 ως προς το θέμα αυτό, και κατά συνέπεια, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο "IASB Due Process Handbook (παρ. 8.6)", οι οικονομικές οντότητες που συντάσσουν τις οικονομικές τους καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτείται να τροποποιήσουν ανάλογα την Λογιστική τους Πολιτική ως προς το θέμα αυτό. Βάσει των ανωτέρω, η ως άνω οριστική απόφαση ημερήσιας διάταξης της Επιτροπής θα αντιμετωπισθεί ως Μεταβολή Λογιστικής Πολιτικής. Η εφαρμογή της ως άνω απόφασης θα γίνει σύμφωνα με τις παρ. 19-22 του ΔΛΠ 8. Ο Όμιλος, ο οποίος κατανέμει τις παροχές στην περίοδο από την πρόσληψη μέχρι την ημερομηνία συνταξιοδότησης των εργαζομένων, εξετάζει τις επιπτώσεις αυτής της απόφασης με στόχο την ολοκλήρωση της αξιολόγησης μέχρι το τέλος του έτους για να αποτυπωθούν αναδρομικά οι επιπτώσεις στις οικονομικές καταστάσεις στις 31 Δεκεμβρίου 2021. Η Εταιρεία και ο Όμιλος, που κατανέμουν τις παροχές στην περίοδο από την ημερομηνία πρόσληψης μέχρι το έτος κατά το οποίο επιπλέον υπηρεσία δε δημιουργεί επιπλέον παροχή (16ο έτος), εξετάζουν τις επιπτώσεις αυτής της απόφασης με στόχο την ολοκλήρωση της αξιολόγησης μέχρι το τέλος του έτους για να αποτυπωθούν αναδρομικά οι επιπτώσεις στις οικονομικές καταστάσεις στις 31 Δεκεμβρίου 2021.

3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ, ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ

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

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

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

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

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

3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Κατά τον υπολογισμό των εύλογων αξιών των επενδυτικών ακινήτων την 30η Ιουνίου 2021, όπως αυτές υιοθετήθηκαν από τον Όμιλο, έχει ληφθεί υπόψη η επίδραση επ' αυτών του covid-19. Σύμφωνα με τους ανεξάρτητους εξωτερικούς εκτιμητές, παρά το γεγονός ότι τα μέτρα περιορισμού του covid-19 εξακολουθούν να επηρεάζουν την οικονομία, στην παρούσα φάση υπάρχει επαρκής όγκος συναλλαγών και άλλα συγκριτικά στοιχεία για να βασίσουν τις εκτιμήσεις τους χωρίς αυτές να υπόκεινται σε καθεστώς «σημαντικής εκτιμητικής αβεβαιότητας» όπως ορίζεται στο VPS 3 και στο VPGA 10 του RICS Valuation – Global Standards, πλην των ακινήτων που αφορούν σε εμπορικά κέντρα ή / και καταστήματα τύπου «big box», κλάδοι στους οποίους οι συναλλαγές και τα συγκριτικά στοιχεία είναι ελλιπή και οι εκτιμήσεις εξακολουθούν να υπόκεινται σε αυξημένη εκτιμητική αβεβαιότητα. Τα ακίνητα αυτά αποτελούν κάτω του 5% της συνολικής αξίας των Επενδύσεων του Ομίλου σε ακίνητα. Αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να μεταβληθούν λόγω δυναμικών αλλαγών στα μέτρα πρόληψης ή περαιτέρω εξάπλωσης του covid-19, επισημαίνουμε ότι η εκτιμώμενη αξία αναφέρεται αποκλειστικά στην κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.

β) Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας

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

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

γ) Πρόγραμμα παροχής κινήτρων Διευθυντικών Στελεχών

Η εκτίμηση της εύλογης αξίας των προγραμμάτων παροχής κινήτρων απαιτεί τη χρησιμοποίηση της κατάλληλης μεθόδου αποτίμησης, η οποία εξαρτάται από τους όρους και τις προϋποθέσεις των παροχών. Αυτή η εκτίμηση, επίσης, απαιτεί τη χρησιμοποίηση των κατάλληλων δεδομένων, συμπεριλαμβανομένης της ημερομηνίας παραχώρησης των δικαιωμάτων, της αναμενόμενης ζωής των δικαιωμάτων, το κατά πόσο οι προϋποθέσεις σχετίζονται με την αγορά ή όχι (market/ non market condition), των όρων κατοχύρωσης, της αναμενόμενης μερισματικής απόδοσης, και κάνοντας παραδοχές σχετικά με αυτά. Επίσης, η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη της τις προϋποθέσεις των παροχών (έναντι μετοχών ή καταβολής σε μετρητά), για την λογιστική πολιτική που θα ακολουθηθεί (σηματισμός αποθεματικού ή υποχρέωσης).

3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

Κατηγοριοποίηση νέων αγορασθέντων δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων σαν απόκτηση επιχειρήσεων ή σαν επενδυτικά ακίνητα

Ο Όμιλος καθορίζει εάν ένα νεοαποκτηθέν σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων, θα πρέπει αρχικά να αναγνωρισθεί σαν συνένωση επιχείρησης του Ομίλου ή σαν επένδυση σε ακίνητα. Ο Όμιλος αποκτά θυγατρικές εταιρείες οι οποίες έχουν στην κατοχή τους ακίνητη περιουσία. Κατά τη στιγμή της απόκτησης, ο Όμιλος εξετάζει κατά πόσον κάθε εξαγορά αντιπροσωπεύει την απόκτηση μιας επιχείρησης ή την απόκτηση ενός περιουσιακού στοιχείου. Ο Όμιλος θεωρεί μια εξαγορά ως απόκτηση επιχειρήσεων, όταν ένα ολοκληρωμένο σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων, συμπεριλαμβανομένου του περιουσιακού στοιχείου αποκτάται. Ειδικότερα, εξετάζεται ο βαθμός στον οποίο αποκτώνται σημαντικές διαδικασίες και, συγκεκριμένα, την έκταση των υπηρεσιών που παρέχει η θυγατρική. Όταν η απόκτηση θυγατρικών δεν αντιπροσωπεύει απόκτηση επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, θεωρείται ως εξαγορά μιας ομάδας περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων. Από τέτοιου είδους συναλλαγές δεν προκύπτει υπεραξία.

Αναταξινόμηση επενδυτικών ακινήτων σε ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση

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

Σημαντικές εκτιμήσεις στον προσδιορισμό της διάρκειας μισθώσεων με δικαίωμα ανανέωσης

Ο Όμιλος προσδιορίζει τη διάρκεια μίσθωσης ως τη συμβατική διάρκεια μίσθωσης, συμπεριλαμβανομένης της χρονικής περιόδου που καλύπτεται από (α) δικαίωμα επέκτασης της μίσθωσης, εάν είναι σχετικά βέβαιο ότι το δικαίωμα θα εξασκηθεί ή από (β) δικαίωμα λύσης της σύμβασης, εάν είναι σχετικά βέβαιο ότι το δικαίωμα δε θα εξασκηθεί.

Ο Όμιλος έχει το δικαίωμα για κάποιες μισθώσεις, να επεκτείνει τη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Ο Όμιλος αξιολογεί εάν υπάρχει σχετική βεβαιότητα ότι θα εξασκηθεί το δικαίωμα ανανέωσης, και, προκειμένου να εξασκήσει το δικαίωμα αυτό, λαμβάνει υπόψη όλους τους σχετικούς παράγοντες που δημιουργούν οικονομικό κίνητρο. Μεταγενέστερα της ημερομηνίας έναρξης της μίσθωσης, ο Όμιλος επανεξετάζει τη διάρκεια της μίσθωσης, εάν υπάρξει σημαντικό γεγονός ή αλλαγή στις συνθήκες που εμπύπτουν στον έλεγχό του και επηρεάζουν την επιλογή εξάσκησης (ή όχι) του δικαιώματος ανανέωσης (όπως για παράδειγμα μια αλλαγή στην επιχειρηματική στρατηγική του Ομίλου).

4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κινδύνους που προέρχονται από την αβεβαιότητα που χαρακτηρίζει τις εκτιμήσεις για τα ακριβή μεγέθη της αγοράς και την μελλοντική τους εξέλιξη. Στους κινδύνους περιλαμβάνονται οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι, οι λειτουργικοί κίνδυνοι και ο κεφαλαιουχικός κίνδυνος.

Ο Όμιλος αναγνωρίζει και κατηγοριοποιεί όλους τους κινδύνους του, τους οποίους παρακολουθεί και αξιολογεί συστηματικά, τόσο ποσοτικά όσο και ποιοτικά.

4.1 Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι ταξινομούνται στις ακόλουθες βασικές κατηγορίες:

• Κίνδυνος αγοράς

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

i. Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

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

ii. Κίνδυνος τιμών ακινήτων και μισθωμάτων

Κίνδυνος τιμών είναι ο κίνδυνος που προέρχεται από τη μεταβολή της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων, λαμβάνοντας υπόψη τη σημείωση 3.1.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

iii. Κίνδυνος επιτοκίου

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

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

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

Εάν το επιτόκιο δανεισμού Euribor, που αποτελεί το μεταβλητό κόστος δανεισμού του Ομίλου και το οποίο την 30.06.2021 ήταν αρνητικό 0,5%, αυξηθεί κατά 100 μονάδες βάσης η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση - € 747 χιλ., ενώ αν μειωθεί κατά 100 μονάδες βάσης δεν θα υπάρχει επίδραση.

• Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος απορρέει από την αδυναμία μερικής ή ολικής εκπλήρωσης των υποχρεώσεων κάθε είδους αντισυμβαλλομένου έναντι του οποίου υπάρχει απαίτηση.

Δύο σημαντικές εκφάνσεις του πιστωτικού κινδύνου είναι ο κίνδυνος αντισυμβαλλομένου και ο κίνδυνος συγκέντρωσης.

i. Κίνδυνος αντισυμβαλλομένου

Ο κίνδυνος αντισυμβαλλομένου αναφέρεται στην πιθανότητα ο αντισυμβαλλόμενος σε μία συναλλαγή να αθετήσει τη συμβατική του υποχρέωση πριν την οριστική τακτοποίηση των χρηματοροών που προκύπτουν από τη συναλλαγή.

Στην προκειμένη περίπτωση ο Όμιλος υπόκειται στον κίνδυνο της συνεργασίας με τυχόν αφερέγγυους μισθωτές, με συνέπεια τη δημιουργία επισφαλών/αβέβαιης εισπραξης απαιτήσεων.

Έτσι λαμβάνονται μέτρα τόσο κατά την επιλογή των μισθωτών όσο και κατά τη σύναψη των συμβάσεων μίσθωσης. Ειδικότερα, η επιλογή των μισθωτών, βασίζεται σε εκτενή αξιολόγησή τους, και σε στοιχεία που προκύπτουν από τη γενικότερη έρευνα του κλάδου δραστηριοποίησής τους.

Από την άλλη, ο Όμιλος μεριμνά, ώστε κατά τη μίσθωση να λαμβάνει από τον μισθωτή όσο το δυνατόν μεγαλύτερες οικονομικές εγγυήσεις που θα διασφαλίσουν σε ικανοποιητικό βαθμό το καλώς έχειν της μίσθωσης (χρηματική εγγύηση ή/και εγγυητικές επιστολές) και να συντάσσει τα μισθωτήρια συμβόλαια κατά τρόπο νομικό και ουσιαστικό προς όφελός του.

Η λήψη των αποφάσεων για τη σύναψη νέων μισθώσεων ή διαχείριση προβληματικών λαμβάνεται με βάση το ετήσιο μισθωτικό έσοδο του Ομίλου και την εξέταση του συνολικού προφίλ του μισθωτή, είτε σε επίπεδο CEO ή/και σε επίπεδο Επενδυτικής Επιτροπής ή/και σε επίπεδο Διοικητικού Συμβουλίου

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

ii. Κίνδυνος συγκέντρωσης

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

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

Το ποσοστό της Τράπεζας Πειραιώς επί των συμβασιοποιημένων μισθωμάτων του Ομίλου του 2021 αναμένεται να ανέλθει σε 22,6%, έναντι 29% του 2020.

• Κίνδυνος ρευστότητας

Ένας από τους βασικούς κινδύνους που αντιμετωπίζει μια εταιρεία είναι ο κίνδυνος ρευστότητας που συνίσταται στην έλλειψη χρηματικών διαθεσίμων ώστε να καλύψει τις τρέχουσες υποχρεώσεις της.

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

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

Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτή βάση μέσω του δείκτη γενικής ρευστότητας (current ratio). Ο δείκτης γενικής ρευστότητας είναι ο λόγος του κυκλοφορούντος ενεργητικού (κυκλοφορούν ενεργητικό πλέον ακινήτων διαθεσίμων προς πώληση) προς το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων όπως παρουσιάζεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ο δείκτης γενικής ρευστότητας υπολογίζεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>30.06.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>30.06.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Κυκλοφορούν Ενεργητικό (α)	32.703.747	23.751.625	31.456.407	22.656.964
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις (β)	7.783.936	7.012.129	7.684.739	6.771.101
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio) (α/β)	4,2	3,4	4,1	3,3

4.2 Λειτουργικός κίνδυνος

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

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

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

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

4.3 Κεφαλαιουχικός κίνδυνος

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

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

Για την αντιμετώπιση αυτού του κινδύνου, η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης παρακολουθείται βάσει συντελεστή μόχλευσης (gearing ratio) που αφορά τη σχέση του καθαρού δανεισμού προς τα απασχολούμενα κεφάλαια σε τακτά διαστήματα και σε κάθε περίπτωση πριν την απόφαση λήψης νέου δανείου.

Επίσης ο Όμιλος παρακολουθεί σε τακτική βάση όλους τους χρηματοοικονομικούς δείκτες των δανείων του, με τους οποίους είναι συμμορφούμενος την 30 Ιουνίου 2021.

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Δανειακές υποχρεώσεις (σημείωση 14, 15 & 16)	163.451.491	156.860.055	163.451.491	156.860.055
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (σημείωση 11)	(23.005.050)	(17.564.547)	(21.874.871)	(16.989.279)
Καθαρός Δανεισμός (α)	140.446.440	139.295.508	141.576.619	139.870.776
Σύνολο Ενεργητικού	338.089.004	321.734.840	336.135.351	320.484.867
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (σημείωση 11)	(23.005.050)	(17.564.547)	(21.874.871)	(16.989.279)
Συνολικά κεφάλαια (β)	315.083.953	304.170.293	314.260.480	303.495.588
Συντελεστής Μόχλευσης (α/β)	44,6%	45,8%	45,1%	46,1%

4.4 COVID-19

Στις 11 Μαρτίου 2020, ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας ανακήρυξε τον covid-19 ως πανδημία, δεδομένης της ταχείας εξάπλωσής του σε παγκόσμιο επίπεδο. Οι αρμόδιες αρχές έκτοτε έλαβαν ένα σημαντικό αριθμό αυστηρών μέτρων τα οποία διατηρήθηκαν και εντός του α' εξαμήνου του 2021, με σκοπό τον περιορισμό της, με σημαντικά αρνητικές συνέπειες στην παγκόσμια οικονομία. Μεταξύ άλλων, τα μέτρα αυτά προέβλεπαν τον περιορισμό της κυκλοφορίας, της λειτουργίας εμπορικών καταστημάτων, ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων και δημόσιων υπηρεσιών καθώς και την εφαρμογή καθεστώτος υποχρεωτικής τηλεργασίας.

Παράλληλα, από τις αρχές του 2021 ξεκίνησε σταδιακά στον παγκόσμιο πληθυσμό ο εμβολιασμός έναντι του κορωνοϊού covid-19.

Στο εγχώριο επίπεδο, η χαλάρωση των περιοριστικών μέτρων που υιοθέτησε η κυβέρνηση από τις αρχές του φετινού καλοκαιριού και η πορεία του τουρισμού αναμένεται να συνδράμουν ουσιαστικά στη σταδιακή ανάκαμψη της εγχώριας οικονομικής δραστηριότητας. Ωστόσο η εξέλιξη των σχετικών μεταλλάξεων του κορωνοϊού covid-19 από το τέλος του β' τριμήνου του 2021 μεταθέτει την εκτίμηση για την εξάλειψη της πανδημίας και των αντίστοιχων επιπτώσεων αυτής στην παγκόσμια οικονομία στο 2022. Εν κατακλείδι οι εν λόγω επιπτώσεις στα αποτελέσματα και τις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου δεν είναι εύκολο να προβλεφθούν.

Σε κάθε περίπτωση, έχοντας περάσει τα μέσα του 2021 και με δεδομένα τη σημαντική βελτίωση στους όρους χρηματοδότησης και ρευστότητας της ελληνικής οικονομίας, τους ρυθμούς ανάπτυξης του ελληνικού ΑΕΠ κατά το β' τρίμηνο, την αναμενόμενη διατήρηση της δημοσιονομικής χαλάρωσης αλλά κυρίως τις σημαντικές θετικές επιπτώσεις του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας ύψους € 30,5 δις, ποσό που αναμένεται να εκταμιευτεί σταδιακά από το β' εξάμηνο του 2021, ενισχύουν τις πρόσφατες επικαιροποιημένες εκτιμήσεις της ελληνικής κυβέρνησης αναφορικά με την ανάπτυξη της εγχώριας οικονομίας κατά το 2021.

Ο Όμιλος συνέχισε και κατά το α' εξάμηνο του 2021 την εφαρμογή συγκεκριμένων δράσεων και πρωτοβουλιών με γνώμονα την ασφάλεια του προσωπικού και την απρόσκοπτη λειτουργία και ανάπτυξή του, βασιζόμενος στις βασικές αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, κοινωνικής ευθύνης και εταιρικής διακυβέρνησης.

Ο Όμιλος κατά το διάστημα του α' εξαμήνου του 2021 βελτίωσε τους δείκτες γενικής ρευστότητας και μόχλευσης σε σχέση με την 31.12.2020 όπου δεν ίσχυε η κατάσταση πανδημίας από την αρχή του έτους, επιβεβαιώνοντας την ικανή χρηματοοικονομική διάρθρωσή του έτσι ώστε να αντιμετωπίσει τις όποιες τυχόν επιπτώσεις της πανδημίας προκύψουν κατά το β' εξάμηνο του 2021.

Ο Όμιλος παρακολουθεί προσεκτικά τις εξελίξεις της πανδημίας και των επιπτώσεων αυτής με σκοπό να λαμβάνει έγκαιρα τις απαραίτητες αποφάσεις και να προχωρά σε σχετικές δράσεις προσαρμόζοντας τη λειτουργία του στις εκάστοτε επικρατούσες συνθήκες τις οποίες διαμορφώνει η εξέλιξη της πανδημίας.

4.5 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού

4.5.1 Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων που τηρούνται σε εύλογες αξίες

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

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

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

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

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

Στον κάτωθι πίνακα γνωστοποιείται η αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού του Ομίλου και της Εταιρείας, που επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 30 Ιουνίου 2021:

<u>Χρηματοοικονομικά στοιχεία Ενεργητικού Ομίλου</u>	<u>Επίπεδο 1</u>	<u>Επίπεδο 2</u>	<u>Επίπεδο 3</u>	<u>Σύνολο</u>
Επενδύσεις σε ακίνητα & ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	-	-	312.887.500	312.887.500
Σύνολο	-	-	312.887.500	312.887.500
<u>Χρηματοοικονομικά στοιχεία Ενεργητικού Εταιρείας</u>	<u>Επίπεδο 1</u>	<u>Επίπεδο 2</u>	<u>Επίπεδο 3</u>	<u>Σύνολο</u>
Επενδύσεις σε ακίνητα & ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	-	-	296.985.500	296.985.500
Σύνολο	-	-	296.985.500	296.985.500

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

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

Κατά την 30η Ιουνίου 2021, η λογιστική αξία των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των δανειακών υποχρεώσεων, καθώς και των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας, προσέγγιζε την εύλογη αξία.

5 ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ

Ο Όμιλος διακρίνει το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του στους κάτωθι επιχειρηματικούς τομείς ανάλογα με την χρήση κάθε ακινήτου και την προέλευση του εσόδου (μισθώματος):

- τομέας γραφείων
- τομέας καταστημάτων
- τομέας μικτής χρήσης
- τομέας αποθηκών
- τομέας λοιπών ακινήτων

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

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

ΟΜΙΛΟΣ							
01.01-30.06.2021	Μη						Σύνολο
	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	κατανεμόμενα	
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	5.190.500	1.018.709	1.014.388	695.200	156.146	0	8.074.943
Έσοδα κοινοχρήστων	231.707	84.912	39.900	2.761	0	0	359.280
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	5.422.207	1.103.621	1.054.289	697.961	156.146	0	8.434.223
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	5.457.692	861.000	770.614	949.316	(10.500)	0	8.028.122
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	0	98.000	0	0	(3.000)	0	95.000
Έξοδα ακινήτων	(1.734.156)	(439.002)	(416.509)	(134.745)	(234.318)	0	(2.958.730)
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	(1.541.430)	(1.541.430)
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	40.561	40.561
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	41.820	41.820
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.348.494)	(263.729)	(215.359)	(47.576)	0	(1.260.286)	(3.135.444)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	7.797.249	1.359.891	1.193.035	1.464.956	(91.672)	(2.719.335)	9.004.123
Φόρος	(138.082)	(39.790)	(30.225)	(19.002)	(4.116)	68.806	(162.409)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	7.659.167	1.320.101	1.162.810	1.445.954	(95.788)	(2.650.530)	8.841.713
30.06.2021							
Επενδύσεις σε ακίνητα	184.052.000	52.922.000	36.245.000	28.028.000	3.613.500	0	304.860.500
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	2.577.000	280.000	4.432.000	0	738.000	0	8.027.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	362.161	362.161
Σύνολο απαιτήσεων	742.007	428.161	136.733	308.171	45.992	173.228	1.834.292
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων	0	0	0	0	0	23.005.050	23.005.050
Σύνολο Ενεργητικού	187.371.007	53.630.161	40.813.733	28.336.171	4.397.492	23.540.440	338.089.004
Σύνολο Υποχρεώσεων	93.833.831	15.538.270	12.836.460	3.175.363	196.982	45.899.836	171.480.742
01.01-30.06.2020							
						Μη	
	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	3.082.060	1.117.932	1.152.227	96.992	233.907	0	5.683.118
Έσοδα κοινοχρήστων	164.497	110.153	35.127	0	0	0	309.777
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	3.246.557	1.228.084	1.187.354	96.992	233.907	0	5.992.895
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	4.682.431	(1.525.000)	(435.000)	498.052	4.000	0	3.224.484
Έξοδα ακινήτων	(1.303.385)	(472.271)	(494.820)	(78.258)	(185.131)	0	(2.533.864)
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	(1.909.133)	(1.909.133)
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	467.219	467.219
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	13.883	13.883
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.358.934)	(305.656)	(285.843)	(73.253)	0	(352.733)	(2.376.419)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	5.266.670	(1.074.843)	(28.309)	443.533	52.777	(1.780.765)	2.879.063
Φόρος	(69.504)	(22.683)	(16.962)	(1.969)	(3.357)	(17.070)	(131.544)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	5.197.166	(1.097.525)	(45.271)	441.564	49.420	(1.797.835)	2.747.519
31.12.2020							
Επενδύσεις σε ακίνητα	180.554.000	53.193.000	39.872.000	20.118.000	3.633.000	0	297.370.000
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	0	0	0	0	4.193.000	0	4.193.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	447.409	447.409
Σύνολο απαιτήσεων	379.066	387.174	113.488	16.617	56.191	1.207.348	2.159.884
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων	0	0	0	0	0	17.564.547	17.564.547
Σύνολο Ενεργητικού	180.933.066	53.580.174	39.985.488	20.134.617	7.882.191	19.219.304	321.734.840
Σύνολο Υποχρεώσεων	93.897.590	15.503.777	12.785.161	3.098.689	25.550	37.279.140	162.589.906

ΕΤΑΙΡΕΙΑ							
01.01-30.06.2021	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Μη		Σύνολο
					Λοιπά ακίνητα	κατανεμόμενα	
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	5.190.500	1.018.709	1.014.388	277.200	156.146	0	7.656.943
Έσοδα κοινοχρήστων	231.707	84.912	39.900	2.761	0	0	359.280
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	5.422.207	1.103.621	1.054.289	279.961	156.146	0	8.016.223
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	5.457.692	861.000	770.614	398.316	(10.500)	0	7.477.122
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	0	98.000	0	0	(3.000)	0	95.000
Έξοδα ακινήτων	(1.734.156)	(439.002)	(416.509)	(84.795)	(234.318)	0	(2.908.780)
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	(1.540.857)	(1.540.857)
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	22.636	22.636
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	124.379	124.379
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.348.494)	(263.729)	(215.359)	(47.576)	0	(1.260.127)	(3.135.285)
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	7.797.249	1.359.891	1.193.035	545.906	(91.672)	(2.653.969)	8.150.439
Φόρος	(138.082)	(39.790)	(30.225)	(7.245)	(4.116)	65.220	(154.237)
Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους	7.659.167	1.320.101	1.162.810	538.661	(95.788)	(2.588.748)	7.996.202
30.06.2021							
Επενδύσεις σε ακίνητα	184.052.000	52.922.000	36.245.000	12.126.000	3.613.500	0	288.958.500
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	2.577.000	280.000	4.432.000	0	738.000	0	8.027.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	9.867.639	9.867.639
Σύνολο απαιτήσεων	742.007	428.161	136.733	62.781	45.992	5.991.667	7.407.341
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων	0	0	0	0	0	21.874.871	21.874.871
Σύνολο Ενεργητικού	187.371.007	53.630.161	40.813.733	12.188.781	4.397.492	37.734.177	336.135.351
Σύνολο υποχρεώσεων	93.833.831	15.538.270	12.836.460	3.037.909	196.982	45.843.093	171.286.546
01.01-30.06.2020							
01.01-30.06.2020	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Μη		Σύνολο
					Λοιπά ακίνητα	κατανεμόμενα	
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	2.592.342	1.117.932	1.065.987	96.992	233.907	0	5.107.160
Έσοδα κοινοχρήστων	164.497	110.153	35.127	0	0	0	309.777
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	2.756.839	1.228.084	1.101.114	96.992	233.907	0	5.416.937
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	4.682.431	(1.525.000)	(435.000)	498.052	4.000	0	3.224.484
Έξοδα ακινήτων	(1.263.811)	(472.271)	(486.414)	(78.258)	(185.131)	0	(2.485.884)
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	(1.843.383)	(1.843.383)
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	418.826	418.826
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	13.883	13.883
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.257.270)	(305.656)	(264.637)	(73.253)	0	(352.408)	(2.253.224)
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	4.918.190	(1.074.843)	(84.938)	443.533	52.777	(1.763.083)	2.491.637
Φόρος	(69.504)	(22.683)	(16.962)	(1.969)	(3.357)	(17.070)	(131.544)
Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους	4.848.686	(1.097.525)	(101.899)	441.564	49.420	(1.780.153)	2.360.093
31.12.2020							
Επενδύσεις σε ακίνητα	180.554.000	53.193.000	39.872.000	4.767.000	3.633.000	0	282.019.000
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	0	0	0	0	4.193.000	0	4.193.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	9.952.886	9.952.886
Σύνολο απαιτήσεων	379.066	387.174	113.488	6.827	56.191	6.387.956	7.330.701
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων	0	0	0	0	0	16.989.279	16.989.279
Σύνολο Ενεργητικού	180.933.066	53.580.174	39.985.488	4.773.827	7.882.191	33.330.121	320.484.867
Σύνολο υποχρεώσεων	93.897.590	15.503.777	12.785.161	3.003.689	25.550	37.038.111	162.253.877

Σχετικά με την παραπάνω ανάλυση των επιχειρηματικών τομέων αναφέρουμε ότι:

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

6 ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ ΠΑΓΙΩΝ

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

Η κίνηση του λογαριασμού έχει ως εξής:

Αξία κτήσης	ΟΜΙΛΟΣ					
	30.06.2021			31.12.2020		
	Κτήρια	Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο	Κτήρια	Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	452.617	148.187	600.804	452.617	96.915	549.532
Προσθήκες περιόδου	0	0	0	0	51.272	51.272
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	452.617	148.187	600.804	452.617	148.187	600.804
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	226.308	51.394	277.703	113.154	21.480	134.634
Αποσβέσεις περιόδου	56.577	18.940	75.517	113.154	29.914	143.068
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	282.886	70.334	353.219	226.308	51.394	277.703
Αναπόσβεστη αξία τέλους περιόδου	169.731	77.854	247.585	226.308	96.793	323.102

Αξία κτήσης	ΕΤΑΙΡΕΙΑ					
	30.06.2021			31.12.2020		
	Κτήρια	Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο	Κτήρια	Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2020	452.617	148.187	600.804	452.617	96.915	549.532
Προσθήκες περιόδου	0	0	0	0	51.272	51.272
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	452.617	148.187	600.804	452.617	148.187	600.804
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο 01.01.2020	226.308	51.394	277.703	113.154	21.480	134.634
Αποσβέσεις περιόδου	56.577	18.940	75.517	113.154	29.914	143.068
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	282.886	70.334	353.219	226.308	51.394	277.703
Αναπόσβεστη αξία τέλους περιόδου	169.731	77.854	247.585	226.308	96.793	323.102

7 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

• Κίνηση λογαριασμού

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	301.563.000	200.706.000	286.212.000	168.123.000
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση	0	14.725.286	0	0
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απορρόφηση	0	0	0	32.583.000
Αγορές επενδυτικών ακινήτων (τίμημα πλέον έξοδα αγοράς)	6.960.684	61.092.087	6.960.684	61.092.087
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	(4.316.000)	(2.840.000)	(4.316.000)	(2.840.000)
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα και δικαιώματα	651.693	1.759.531	651.693	1.759.531
Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων (αρχική αναγνώριση)	0	25.067.101	0	25.067.101
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων και δικαιωμάτων σε εύλογες αξίες	8.028.122	1.052.995	7.477.122	427.282
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	312.887.500	301.563.000	296.985.500	286.212.000
Αναταξινόμηση κονδυλίων σε ακίνητα προς πώληση	(8.027.000)	(4.193.000)	(8.027.000)	(4.193.000)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	304.860.500	297.370.000	288.958.500	282.019.000

• Αγορές επενδυτικών ακινήτων

Στις 08.03.2021 η Εταιρεία απέκτησε εμπορική αποθήκη στην περιοχή «Δύο Πεύκα» στον Ασπρόπυργο. Η αποθήκη είναι συνολικής επιφάνειας 11.634 τ.μ. και το τίμημα για την απόκτησή της ανήλθε σε € 6.900.000.

• Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων

Στις 19.02.2021 η Εταιρεία πούλησε τρία πρατήρια υγρών καυσίμων που βρίσκονται ανά την Ελληνική Επικράτεια και ειδικότερα:

- Στο Δήμο Κέρκυρας
- Στον οικισμό Γουβιών της νήσου Κέρκυρας και
- Στο Δήμο Ζίτσας Ιωαννίνων

Το συνολικό τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 1.965.000.

Στις 23.03.2021 η Εταιρεία πούλησε πρατήριο υγρών καυσίμων που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Κορίνθου και Άστιγος στην Πάτρα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 641.000.

Στις 08.04.2021 η Εταιρεία πούλησε πρατήριο υγρών καυσίμων που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Σταδίου και Καλής Παναγίας στην Βέροια. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 445.000.

Στις 19.04.2021 η Εταιρεία υπέγραψε δεσμευτικό προσύμφωνο για την πώληση ακινήτου ιδιοκτησίας της και συγκεκριμένα πολυώροφο επαγγελματικό κτηριακό συγκρότημα συνολικής επιφάνειας 4.003,58 τ.μ., που βρίσκεται επί της Λεωφ. Κηφισίας 278 στο Χαλάνδρι Αττικής, έναντι συνολικού τιμήματος € 5.050.000.

Στις 23.06.2021 η Εταιρεία πούλησε πρατήριο υγρών καυσίμων που βρίσκεται επί της Λεωφόρου Ποσειδώνος στην Γλυφάδα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 410.000.

Στις 29.06.2021 η Εταιρεία πούλησε εμπορικό κατάστημα που βρίσκεται που βρίσκεται επί της οδού Κολοκοτρώνη 1, στην Κηφισιά. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 950.000.

• Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων

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

Το δικαίωμα χρήσης επενδυτικών ακινήτων αναγνωρίζεται αρχικά στο κόστος κτήσης των ακινήτων και στη συνέχεια στην εύλογη αξία τους. Επομένως, με βάση τα ανωτέρω δεδομένα της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, το δικαίωμα χρήσης αναγνωρίστηκε αρχικά στο ποσό των € 25.067.101. Στη συνέχεια το ποσό αυτό αυξήθηκε κατά € 1.939.383 λόγω κεφαλαιουχικών εξόδων και κατά € 3.401.516 λόγω της υπεραξίας που προέκυψε κατά την αποτίμηση του ακινήτου σε εύλογη αξία την 30.06.2021. Επομένως έχουμε:

Αρχική αναγνώριση δικαιωμάτων	25.067.101
Πλέον: Κεφαλαιουχικά έξοδα	1.939.383
Πλέον: Υπεραξία αποτίμησης ακινήτου 30.06.2021	3.401.516
Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων τέλους περιόδου	30.408.000

• Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση

Ο Όμιλος στην τρέχουσα περίοδο προέβη στην αναταξινόμηση επενδυτικών ακινήτων σε ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση. Πρόκειται συνολικά για επτά (7) ακίνητα, εκ των οποίων τα τρία (3) πουλήθηκαν ήδη (σημείωση 30), και η πώληση των υπολοίπων τεσσάρων (4) είναι πολύ πιθανή.

• Ανάλυση επενδύσεων ανά λειτουργικό τομέα

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

ΟΜΙΛΟΣ						
Χρήση	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση εύλογης αξίας	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 01.01.2021	180.554.000	53.193.000	39.872.000	20.118.000	7.826.000	301.563.000
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	0	0	0	0	0	0
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	0	0	0	6.960.684	0	6.960.684
Πωλήσεις Επενδυτικών Ακινήτων	0	(852.000)	0	0	(3.464.000)	(4.316.000)
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	617.308	0	34.386	0	0	651.693
Κέρδη / (ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	5.457.692	861.000	770.614	949.316	(10.500)	8.028.122
Εύλογη αξία 30.06.2021	186.629.000	53.202.000	40.677.000	28.028.000	4.351.500	312.887.500

Χρήση	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση εύλογης αξίας	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 01.01.2020	93.895.000	55.224.000	40.590.000	3.054.000	7.943.000	200.706.000
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	0	0	0	14.725.286	0	14.725.286
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	58.507.425	1.480.052	0	1.104.610	0	61.092.087
Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων	25.067.101	0	0	0	0	25.067.101
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	(2.840.000)	0	0	0	0	(2.840.000)
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	1.650.921	0	52.500	56.110	0	1.759.531
Κέρδη / (ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	4.273.554	(3.511.052)	(770.500)	1.177.993	(117.000)	1.052.995
Εύλογη αξία 31.12.2020	180.554.000	53.193.000	39.872.000	20.118.000	7.826.000	301.563.000

ΕΤΑΙΡΕΙΑ						
Χρήση	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση εύλογης αξίας	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 01.01.2021	180.554.000	53.193.000	39.872.000	4.767.000	7.826.000	286.212.000
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	0	0	0	6.960.684	0	6.960.684
Πωλήσεις επενδυτικών κινήτων	0	(852.000)	0	0	(3.464.000)	(4.316.000)
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	617.308	0	34.386	0	0	651.693
Κέρδη / (ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	5.457.692	861.000	770.614	398.316	(10.500)	7.477.122
Εύλογη αξία 30.06.2021	186.629.000	53.202.000	40.677.000	12.126.000	4.351.500	296.985.500

Χρήση	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση εύλογης αξίας	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 01.01.2020	67.586.000	55.224.000	34.316.000	3.054.000	7.943.000	168.123.000
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	58.507.425	1.480.052	0	1.104.610	0	61.092.087
Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων	25.067.101	0	0	0	0	25.067.101
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	26.309.000	0	6.274.000	0	0	32.583.000
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	(2.840.000)	0	0	0	0	(2.840.000)
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	1.650.921	0	52.500	56.110	0	1.759.531
Κέρδη / (ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	4.273.554	(3.511.052)	(770.500)	552.280	(117.000)	427.282
Εύλογη αξία 31.12.2020	180.554.000	53.193.000	39.872.000	4.767.000	7.826.000	286.212.000

• Επιμέτρηση εύλογης αξίας

Οι επενδύσεις σε ακίνητα και δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων (εφεξής "επενδυτικά ακίνητα") του Ομίλου επιμετρώνται στην εύλογη αξία και κατηγοριοποιούνται στο επίπεδο 3 (σημείωση 4.5.1).

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

Η τελευταία αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου έγινε με βάση τις από 30.06.2021 εκθέσεις εκτίμησης των εταιρειών "CBRE Αξίες Α.Ε." και "Π.ΔΑΝΟΣ & Συνεργάτες Α.Ε.", όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν. 2778/1999. Από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου σε εύλογες αξίες προέκυψαν κέρδη € 8.028.122.

Ειδικότερα, από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας, 39 ακίνητα του χαρτοφυλακίου της εμφάνισαν κέρδη συνολικού ύψους € 9.876,6 χιλ., 19 ακίνητα εμφάνισαν ζημιές συνολικού ύψους € 1.848,5 χιλ., ενώ 1 ακίνητο παρέμεινε με αμετάβλητη αξία.

Η αύξηση των εύλογων αξιών των επενδυτικών ακινήτων του χαρτοφυλακίου εντός του α' εξαμήνου του 2021, οφείλεται κατά κύριο λόγο στη μείωση των συντελεστών κεφαλαιοποίησης (cap rates) και των συντελεστών προεξόφλησης (discount rates) εξαιτίας της βελτίωσης του οικονομικού κλίματος και της κτηματαγοράς ειδικότερα, καθώς φαίνεται ότι ξεπερνιέται η αβεβαιότητα που δημιουργήθηκε από την πανδημία. Η βελτίωση αυτή έφερε και αυξήσεις στα αγοραία μισθώματα (ERV). Επιπλέον, εντός του εξαμήνου, η Εταιρεία προχώρησε σε νέες μισθώσεις κενών χώρων, με σημαντικότερη αυτή του κτηρίου στην οδό Μιχαλακοπούλου 80, το οποίο συνεισφέρει σημαντικά στα συνολικά έσοδα εξαιτίας του μεγέθους του.

Το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας αποτελείται, σχεδόν εξ ολοκλήρου, από ακίνητα με ιδιαίτερα καλά χαρακτηριστικά (premium) τα οποία εμφάνισαν σημαντική αύξηση των εμπορικών αξιών τους. Η αύξηση αυτή αφορά τόσο ακίνητα γραφείων και αποθηκευτικούς χώρους (logistics), κατηγορίες ακινήτων στις οποίες επικεντρώθηκαν οι επενδύσεις της Εταιρείας το τελευταίο χρονικό διάστημα, οι οποίες δεν επλήγησαν από την πανδημία καθώς και καταστήματα, τα οποία αν και επηρεάστηκαν από την πανδημία, χάνοντας ένα μέρος του ετήσιου εσόδου τους, αναμένεται να επανακάμψουν άμεσα εξαιτίας των χαρακτηριστικών τους (θέση και μισθωτές).

• Πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους εκτίμησης των επενδυτικών ακινήτων ανά κατηγορία λειτουργικού τομέα

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Βασικές υποθέσεις και δεδομένα εκτίμησης		
			Εκτιμώμενο μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα και αναπροσαρμογή του	Προεξοφλητικό επιτόκιο %	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη %
Γραφεία	186.629.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 1.170.297 1 έτος ΔTK+1,00% & στη συνέχεια ΔTK+0,50% έως 2,00%	8% - 10,5%	6% - 9%
Καταστήματα	53.202.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 321.624 1 έτος 0% έως ΔTK+1,00% & στη συνέχεια ΔTK έως ΔTK+1,50%	7,75% - 10,3%	5,75% - 8,5%
Μικτής χρήσης	40.677.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 261.812 1 έτος 0% έως ΔTK+1,00%, 2ο έως 5ο έτος ΔTK έως ΔTK+1,00% & στη συνέχεια ΔTK έως ΔTK+2,00%	9% - 10%	7,25% - 8%
Αποθήκες	28.028.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 181.058 ΔTK+1,00%	9,55% - 10,8%	7,75% - 9%
Λουτά ακίνητα (Πρατήρια καυσίμων)	1.173.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης	€ 7.498 ΔTK+1,00%	9,55% - 12,05%	7,75% - 10,25%
Λουτά ακίνητα (Σταθμοί αυτοκινήτων)	3.146.000	20% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 80%	€ 21.601 ΔTK+1,00%	10,55%	8,75%
Λουτά ακίνητα (Οικόπεδα)	32.500	100% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	-	-	-
Σύνολο	312.887.500				

• Ανάλυση ευαισθησίας της επιμέτρησης εύλογης αξίας

Στη μέθοδο προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) χρησιμοποιήθηκε ως παραδοχή, για το χρονικό διάστημα κατά το οποίο τα μίσθια παραμένουν κενά (υφιστάμενα και μελλοντικά κενά μίσθια λόγω λήξης συμβάσεων μίσθωσης), το διάστημα από 1 έως 6 μήνες.

Εάν κατά την 30η Ιουνίου 2021, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 8.367 χιλ. χαμηλότερη ή € 8.764 χιλ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 30η Ιουνίου 2021, ο συντελεστής απόδοσης στη λήξη που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 8.876 χιλ. χαμηλότερη ή € 10.252 χιλ. υψηλότερη.

• Λοιπές πληροφορίες

Ο Όμιλος έχει την πλήρη κυριότητα επί του συνόλου των ακινήτων του, εκτός του ακινήτου που αποκτήθηκε με σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Επί του ακινήτου επί της Λεωφόρου Συγγρού 87 και του ακινήτου επί της Αγ. Κωνσταντίνου 49 έχει την πλήρη κυριότητα του 50% και 80% εξ αδιαίρετου αντίστοιχα.

Η κατηγορία «Λουτά ακίνητα (Οικόπεδα)» αφορά 3 πρατήρια καυσίμων (οικόπεδα με κτίσματα) τα οποία είναι κενά και η μελλοντική χρήση τους σαν πρατήριο υγρών καυσίμων είναι αβέβαιη, με πιθανότερο σενάριο αξιοποίησής τους την πώλησή τους σαν οικόπεδα. Ως εκ τούτου αποτιμώνται ως γήπεδα με την χρήση της συγκριτικής μεθόδου.

Στα πλαίσια αναγκαστικής απαλλοτρίωσης τμήματος 4.244 τ.μ. οικοπέδου της Εταιρείας στην Ανθήλη Φθιώτιδος (πρατήριο καυσίμων) έχει καθορισθεί προσωρινά τιμή μονάδος αποζημίωσης. Η εύλογη αξία του εν λόγω επενδυτικού ακινήτου κατά την 30.06.2021 ήταν € 99.000, έναντι € 100.000 την 31.12.2020. Η οριστική απόφαση για τον καθορισμό του οριστικού ποσού αποζημίωσης αναμένεται εντός του 2021. Η Εταιρεία δεν αναμένει να προκύψει περαιτέρω ζημία από την ως άνω απαλλοτρίωση.

Επί ακινήτων του Ομίλου είχαν εγγραφεί έως 30.06.2021 προσημειώσεις υποθηκών συνολικού ύψους € 203.860.000 προς εξασφάλιση δανειακών υποχρεώσεών του, όπως αναλυτικότερα αναφέρεται στη σημείωση 14.

8 ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ

Η κίνηση του λογαριασμού "Συμμετοχές σε θυγατρικές" της Εταιρείας έχει ως εξής:

	30.06.2021	31.12.2020
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	9.505.477	16.309.924
Απαλοιφή λόγω απορρόφησης θυγατρικών	0	(16.309.924)
Αγορά νέας συμμετοχής	0	9.505.477
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	9.505.477	9.505.477

Οι συμμετοχές της Εταιρείας σε θυγατρικές επιχειρήσεις στις 30.06.2021 έχουν ως εξής:

<u>Θυγατρικές</u>	<u>Έδρα</u>	<u>Ποσοστό Συμμετοχής</u>	<u>Μέθοδος Ενοποίησης</u>	<u>Αξία Συμμετοχής</u>	<u>Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις</u>
ΔΩΡΙΔΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΕ	Ελλάδα	100,00%	Ολική	9.505.477	2018 - 2020
				9.505.477	

9 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Εγγυήσεις	162.596	165.806	152.806	156.017
Λοιπές απαιτήσεις	322.327	322.327	322.327	322.327
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας	(322.327)	(322.327)	(322.327)	(322.327)
ΣΥΝΟΛΑ	162.596	165.806	152.806	156.017

Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
	Χρεώστες διάφοροι	405.695	332.497	405.677
Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο	0	347.890	0	254.543
Φόρος Συγκέντρωσης Κεφαλαίου	0	196.699	0	196.699
Έξοδα επόμενων χρήσεων	84.064	2.291	77.169	2.291
Έσοδα χρήσης δουλευμένα	71.263	128.878	196.616	171.580
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας	(93.418)	(66.963)	(93.418)	(66.963)
ΣΥΝΟΛΑ	467.605	941.291	586.043	890.629

Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας, αξιολογώντας τους κινδύνους που σχετίζονται με την είσπραξη των ανωτέρω λοιπών απαιτήσεων (μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων), αποφάσισε το σχηματισμό πρόβλεψης αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας, επιβαρύνοντας τα αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρείας κατά το ποσό των € 26.455.

10 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Πελάτες-Μισθωτές ακινήτων	1.420.866	799.439	1.185.266	799.439
Επιταγές εισπρακτέες πελατών	0	468.730	0	0
Γραμμάτια εισπρακτέα πελατών	0	0	0	0
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας	(216.775)	(215.383)	(216.775)	(215.383)
ΣΥΝΟΛΑ	1.204.092	1.052.786	968.492	584.056

Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας, αξιολογώντας τους κινδύνους που σχετίζονται με την είσπραξη των ανωτέρω εμπορικών απαιτήσεων, αποφάσισε το σχηματισμό πρόβλεψης αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας, επιβαρύνοντας τα αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρείας κατά το ποσό των € 1.392.

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

11 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Καταθέσεις όψεως και ταμειακά διαθέσιμα	15.160.403	9.243.834	14.030.224	8.668.566
Δεσμευμένες καταθέσεις όψεως	7.844.647	8.320.713	7.844.647	8.320.713
ΣΥΝΟΛΑ	23.005.050	17.564.547	21.874.871	16.989.279

Οι δεσμευμένες καταθέσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αφορούν:

- Ποσό ύψους € 4.344.124 για διασφάλιση των πληρωμών των δανειακών υποχρεώσεων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις δανειακές συμβάσεις, και
- Ποσό ύψους € 3.500.523, το οποίο είναι μέρος του Ομολογιακού δανείου των € 30 εκατ. που έχει εκδώσει η Εταιρεία. Σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος Έκδοσης σκοπός της έκδοσης των Ομολογιών Σειράς Β' (€ 3.500.000) είναι η εκπλήρωση γενικών επιχειρηματικών σκοπών, (συμπεριλαμβανομένου του κεφαλαίου κίνησης), και η αποκατάσταση των Ελλειμμάτων Ταμειακών Ροών.

12 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2020	109.169.707	54.584.854	15.523.547	70.108.400
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	41.350.798	20.675.399	16.540.319	37.215.718
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με δωρεάν διανομή μετοχών	133.774	66.887	0	66.887
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0	0	(478.303)	(478.303)
Υπόλοιπο 31.12.2020	150.654.279	75.327.140	31.585.562	106.912.702
Υπόλοιπο 01.01.2021	150.654.279	75.327.140	31.585.562	106.912.702
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	0	0	0
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0	0	0	0
Υπόλοιπο 30.06.2021	150.654.279	75.327.140	31.585.562	106.912.702

Η Εταιρεία δεν έχει εκδώσει προνομιούχες μετοχές.

Το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου έχει πλήρως καταβληθεί.

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

13 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

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

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

Τα ποσά τα οποία έχουν αναγνωρισθεί στα αποθεματικά προγραμμάτων παροχής κινήτρων για το α' εξάμηνο του 2021, αφορούν την αμοιβή Διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας για την επίτευξη στόχων απόδοσης, η οποία συνίσταται στην καταβολή αμοιβής, που αποδίδεται στον δικαιούχο σε είδος, ήτοι σε μετοχές εκδόσεως της Εταιρείας. Ειδικότερα, όπως είχε εγκριθεί και από την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 21.04.2021, στο βραχυπρόθεσμο αποθεματικό έχει αναγνωρισθεί το ποσό των € 11.615 και στο μακροπρόθεσμο αποθεματικό το ποσό των € 116.542. Έτσι τα υπόλοιπα των αποθεματικών αυτών την 30.06.2021 διαμορφώνονται σε € 153.475 και € 815.793 αντίστοιχα. Σημειωτέον ότι κατά την ως άνω Τακτική Γ.Σ. των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε η κεφαλαιοποίηση μέρους του βραχυπρόθεσμου αποθεματικού.

14 ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις				
Ομολογιακά δάνεια	142.902.762	117.237.324	142.902.762	117.237.324
Τραπεζικά δάνεια	0	17.918.750	0	17.918.750
Συνολική δανειακή υποχρέωση	142.902.762	135.156.074	142.902.762	135.156.074
Μείον: Προπληρωμένα έξοδα δανείων	(298.851)	(582.547)	(298.851)	(582.547)
ΣΥΝΟΛΑ	142.603.911	134.573.527	142.603.911	134.573.527
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις				
Ομολογιακά δάνεια	2.932.558	3.267.950	2.932.558	3.267.950
Τραπεζικά δάνεια	0	600.000	0	600.000
Συνολική δανειακή υποχρέωση	2.932.558	3.867.950	2.932.558	3.867.950
Μείον: Προπληρωμένα έξοδα δανείων	(91.557)	(229.379)	(91.557)	(229.379)
ΣΥΝΟΛΑ	2.841.001	3.638.571	2.841.001	3.638.571

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

Στις 28.06.2019 η Εταιρεία συνήψε ομολογιακό δάνειο με την ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK A.E. συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 28.000.000, με επιτόκιο 3m euribor πλέον περιθωρίου. Έως 30.06.2021 η Εταιρεία είχε κάνει χρήση κεφαλαίων ύψους € 26.860.014, ενώ παρέμειναν διαθέσιμα προς άντληση κεφάλαια ύψους € 1.139.986. Για την εξασφάλιση του δανείου αυτού έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης επί 16 ακινήτων συνολικού ύψους € 36.400.000.

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

Στις 26.05.2020 η Εταιρεία συνήψε ομολογιακό δάνειο με την ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK A.E. συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 21.000.000, με επιτόκιο 3m euribor πλέον περιθωρίου, το οποίο έχει αντληθεί στο σύνολό του. Για την εξασφάλιση του δανείου αυτού έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης επί 9 ακινήτων συνολικού ύψους € 27.300.000.

Στις 11.11.2020 η Εταιρεία, κατόπιν της από 05.11.2020 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, σύνηψε Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου εμπραγμάτως εξασφαλισμένου μετά συμβάσεων καλύψεως, πρωτογενούς διαθέσεως και μεταβιβάσεων ομολογιών συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 84.300.000, επταετούς διάρκειας, με επιτόκιο 3μηνου euribor πλέον περιθωρίου. Η κάλυψη του ομολογιακού δανείου θα πραγματοποιηθεί στο σύνολό του από την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. Μέρος του δανείου, ήτοι ποσό € 63.210.000 χρησιμοποιήθηκε στις 22.04.2021 για την αποπληρωμή ήδη υφιστάμενου τραπεζικού δανεισμού, ενώ το υπόλοιπο θα χρηματοδοτήσει την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας. Έως 30.06.2021 η Εταιρεία είχε κάνει χρήση κεφαλαίων ύψους € 72.210.000, ενώ παρέμειναν διαθέσιμα προς άντληση κεφάλαια ύψους € 11.000.000. Για την εξασφάλιση του δανείου αυτού έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης επί 30 ακινήτων συνολικού ύψους € 101.160.000.

Η αποπληρωμή αφορούσε τα εξής τραπεζικά και ομολογιακά δάνεια:

- Τραπεζικό δάνειο με την Τράπεζα Πειραιώς Φραγκφούρτης ποσού έως € 20.000.000, επταετούς διάρκειας, με επιτόκιο 3m euribor πλέον περιθωρίου, το οποίο είχε συναφθεί στις 10.04.2017.
- Ομολογιακό δάνειο με την Τράπεζα Πειραιώς και την Πειραιώς Leasing συνολικής ονομαστικής αξίας έως και € 24.000.000, πενταετούς διάρκειας, με επιτόκιο 3m euribor πλέον περιθωρίου, το οποίο είχε συναφθεί στις 11.09.2018.
- Ομολογιακό δάνειο με την Τράπεζα Πειραιώς συνολικής ονομαστικής αξίας έως και € 26.000.000, πενταετούς διάρκειας, με επιτόκιο 3m euribor πλέον περιθωρίου, το οποίο είχε συναφθεί στις 22.02.2019.

Την 30.06.2021 πληρούνταν όλοι οι χρηματοοικονομικοί όροι των ανωτέρω δανείων που μεταξύ άλλων περιλαμβάνουν:

α) το λόγο του συνόλου των μισθωμάτων των προσημειωμένων ακινήτων μείον του αναλογούντος σε αυτά ΕΝΦΙΑ προς τους χρεωστικούς τόκους του δανείου πλέον το τρέχον καταβληθέν κεφάλαιο.

β) την αναλογία του ανεξόφλητου κεφαλαίου του δανείου σε σχέση με τη εμπορική αξία των προσημειωμένων ακινήτων. Η εμπορική αξία των προσημειωμένων ακινήτων, θα ορίζεται από τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

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

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	138.212.099	94.177.614	138.212.099	81.717.600
Υποχρεώσεις απορροφώμενων θυγατρικών εταιρειών της 03.04.2020	0	0	0	12.460.014
Υποχρεώσεις απορροφώμενων θυγατρικών εταιρειών της 06.08.2020	0	5.944.113	0	0
Ταμειακές εισροές (Δάνεια)	72.210.000	63.460.014	72.210.000	63.460.014
Ταμειακές εκροές (Δάνεια)	(65.398.704)	(25.292.217)	(65.398.704)	(19.348.104)
Λουτές μη ταμειακές μεταβολές	421.517	(77.425)	421.517	(77.425)
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	145.444.912	138.212.099	145.444.912	138.212.099

15 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΕΝΣΩΜΑΤΩΝ ΠΑΓΙΩΝ

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων παγίων αφορούν τις υποχρεώσεις για μισθώματα κτηρίων (γραφεία Εταιρείας) και μεταφορικών μέσων, τις οποίες αναγνώρισε ο Όμιλος, στα πλαίσια της πλήρους εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16 από την 01.01.2019, προεξοφλώντας τα μελλοντικά μισθώματα, σύμφωνα με τις υπάρχουσες συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Στη συνέχεια οι υποχρεώσεις για μισθώματα θα αναγνωρίζονται στην έναρξη των σχετικών συμβάσεων. Το προεξοφλητικό επιτόκιο προσεγγίζει το επιτόκιο δανεισμού της Εταιρείας.

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

	ΟΜΙΛΟΣ					
	30.06.2021			31.12.2020		
	Μισθωμένα Κτήρια	Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο	Μισθωμένα Κτήρια	Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	122.804	59.488	182.292	238.987	50.590	289.576
Προσθήκες περιόδου	0	0	0	0	51.272	51.272
(-) Μεταφορά σε βραχυπρ. υποχρεώσεις	(60.789)	(17.688)	(78.477)	(116.182)	(42.375)	(158.557)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	62.015	41.799	103.815	122.804	59.488	182.292
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	116.182	37.557	153.739	109.846	25.983	135.829
Μεταφορά από μακροπρ. υποχρεώσεις	60.789	17.688	78.477	116.182	42.375	158.557
Τόκοι περιόδου	4.302	1.543	5.845	11.954	3.024	14.978
(-) Πληρωμές περιόδου	(60.900)	(20.148)	(81.048)	(121.800)	(33.825)	(155.625)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	120.374	36.640	157.013	116.182	37.557	153.739
	ΕΤΑΙΡΕΙΑ					
	30.06.2021			31.12.2020		
	Μισθωμένα Κτήρια	Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο	Μισθωμένα Κτήρια	Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	122.804	59.488	182.292	238.987	50.590	289.576
Προσθήκες περιόδου	0	0	0	0	51.272	51.272
(-) Μεταφορά σε βραχυπρ. υποχρεώσεις	(60.789)	(17.688)	(78.477)	(116.182)	(42.375)	(158.557)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	62.015	41.799	103.815	122.804	59.488	182.292
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	116.182	37.557	153.739	109.846	25.983	135.829
Μεταφορά από μακροπρ. υποχρεώσεις	60.789	17.688	78.477	116.182	42.375	158.557
Τόκοι περιόδου	4.302	1.543	5.845	11.954	3.024	14.978
(-) Πληρωμές περιόδου	(60.900)	(20.148)	(81.048)	(121.800)	(33.825)	(155.625)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	120.374	36.640	157.013	116.182	37.557	153.739

16 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων αφορούν τις υποχρεώσεις που προκύπτουν από την από 13.03.2020 σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτου την οποία συνήψε η Εταιρεία (σημείωση 7). Ο υπολογισμός των μισθωμάτων έχει γίνει με βάση το ευρίβορ εξαμήνου με αξία 0,00%, πλέον συμφωνημένου περιθωρίου 3%. Κατά τη συμφωνημένη ημερομηνία λήξης της σύμβασης, η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αγοράσει το ακίνητο αντί τιμήματος € 5.

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων				
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	17.208.500	0	17.208.500	0
Προσθήκες περιόδου	0	22.567.100	0	22.567.100
(-) Μεταφορά σε βραχυπρ. υποχρεώσεις	(149.057)	(5.358.601)	(149.057)	(5.358.601)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	17.059.443	17.208.500	17.059.443	17.208.500
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων				
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	291.500	0	291.500	0
Μεταφορά από μακροπρ. υποχρεώσεις	149.057	5.358.601	149.057	5.358.601
Τόκοι περιόδου (σημείωση 25)	259.876	417.742	259.876	417.742
(-) Πληρωμές περιόδου (καταβαλλόμενα μισθώματα)	(144.657)	(5.067.101)	(144.657)	(5.067.101)
(-) Πληρωμές περιόδου (καταβαλλόμενοι τόκοι)	(259.876)	(417.742)	(259.876)	(417.742)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	295.900	291.500	295.900	291.500

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Έως 1 έτος	812.514	812.514	812.514	812.514
Από 2 έως 5 έτη	3.250.055	3.250.055	3.250.055	3.250.055
Άνω των 5	19.474.075	19.880.332	19.474.075	19.880.332
	23.536.644	23.942.900	23.536.644	23.942.900

17 ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν :

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων	3.661.705	3.349.334	3.566.705	3.254.334
Ληφθείσα άυλη εμπορική αξία	58.333	63.889	58.333	63.889
Υποχρέωση βραχυχρόνιου προγράμματος παροχής κινήτρων σε Διευθυντικά στελέχη	21.140	25.772	21.140	25.772
ΣΥΝΟΛΑ	3.741.178	3.438.994	3.646.178	3.343.994

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

18 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Πιστωτές διάφοροι	659.887	623.511	659.887	665.468
Πιστωτικά υπόλοιπα μισθωτών	46.830	307.197	46.830	71.597
Χαρτόσημο μισθωμάτων & λοιποί φόροι	674.908	485.169	667.967	485.169
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	1.927.230	206.442	1.884.777	206.442
Έσοδα επόμενης περιόδου	11.111	223.667	11.111	223.667
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	275.487	105.133	274.887	105.133
Τόκοι δανείων δουλευμένοι	677.841	732.920	677.841	732.920
Μερίσματα πληρωτέα	447	0	447	0
Υποχρέωση βραχυχρόνιου προγράμματος παροχής κινήτρων σε Διευθυντικά στελέχη	12.840	42.400	12.840	42.400
ΣΥΝΟΛΑ	4.286.582	2.726.438	4.236.588	2.532.795

Οι πιστωτές 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 με το άρθρο 53 του Ν. 4646/2019, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανομένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

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

Το συνολικό ποσό του φόρου αναλύεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020
Φόρος α' εξαμήνου	162.409	131.544	154.237	131.544
ΣΥΝΟΛΑ	162.409	131.544	154.237	131.544

20 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020
Καταστήματα	1.018.709	1.117.932	1.018.709	1.117.932
Γραφεία	5.190.500	3.082.060	5.190.500	2.592.342
Μικτής χρήσης	1.014.388	1.152.227	1.014.388	1.065.987
Αποθήκες	695.200	96.992	277.200	96.992
Λοιπά ακίνητα	156.146	233.907	156.146	233.907
ΣΥΝΟΛΑ	8.074.943	5.683.118	7.656.943	5.107.160

Το ανωτέρω ποσό των εσόδων έχει μειωθεί κατά € 1.485 χιλ. για τον Όμιλο και € 1.333 χιλ. για την Εταιρεία, λόγω των υποχρεωτικών μειώσεων των μισθωμάτων οι οποίες επιβλήθηκαν στα πλαίσια των μέτρων που έλαβε η ελληνική κυβέρνηση για την αντιμετώπιση των συνεπειών του κορωνοϊού στη χώρα μας. Ειδικότερα, οι υποχρεωτικές μειώσεις των μισθωμάτων ποσού € 2.248 χιλ. για τον Όμιλο και € 2.096 χιλ. για την Εταιρεία μειώθηκαν λόγω των αποζημιώσεων του ελληνικού δημοσίου οι οποίες ανήλθαν σε € 763 χιλ. για τον Όμιλο και για την Εταιρεία. Αναλυτικότερα:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020
Μισθώματα συμβατικά	9.560.186	6.210.933	8.990.186	5.634.975
Μείον: Υποχρεωτικές μειώσεις βάσει ΠΝΠ	(2.248.211)	(527.815)	(2.096.211)	(527.815)
Πλέον: Αποζημίωση Ελληνικού Δημοσίου	762.968	0	762.968	0
Έσοδα από Μισθώματα	8.074.943	5.683.118	7.656.943	5.107.160

Οι επιχορηγήσεις που αφορούν έξοδα αναγνωρίζονται αφαιρητικά αυτών των εξόδων κατά τη διάρκεια της περιόδου που απαιτείται για τη συστηματική συσχέτιση τους με τα επιχορηγούμενα έξοδα. Κρατική επιχορήγηση που καθίσταται εισπρακτέα ως αντιστάθμιση για έξοδα ή ζημιές που ήδη πραγματοποιήθηκαν (εν προκειμένω για υποχρεωτικές μειώσεις μισθωμάτων) ή προκειμένου να παρασχεθεί στην Εταιρεία ή/και τον Όμιλο άμεση οικονομική υποστήριξη χωρίς να επισύρει σχετικό μελλοντικό κόστος, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της περιόδου κατά την οποία καθίσταται εισπρακτέα.

21 ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα έξοδα ακινήτων αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020
Μεσιτείες ακινήτων	152.300	16.800	152.300	16.800
Αμοιβές εκτιμητών	47.050	62.925	46.450	62.925
Ασφάλιστρα	81.780	55.941	74.884	38.999
Υπηρεσίες φύλαξης	0	38.055	0	38.055
Συντηρησίες επενδυτικών ακινήτων	309.328	435.137	309.328	404.099
Κοινόχρηστες δαπάνες	493.803	361.383	493.803	361.383
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	1.750.813	1.392.226	1.708.360	1.392.226
Φόροι - τέλη	119.827	164.228	119.827	164.228
Λοιπά έξοδα	3.829	7.169	3.829	7.169
ΣΥΝΟΛΑ	2.958.730	2.533.864	2.908.780	2.485.884

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

22 ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Οι δαπάνες προσωπικού αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020
Τακτικές αποδοχές	574.678	671.472	574.678	671.472
Εργοδοτικές εισφορές	109.538	117.935	109.538	117.935
Λοιπές παροχές προσωπικού	38.800	27.685	38.800	27.685
Έκτακτες αμοιβές προσωπικού	19.140	0	19.140	0
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	13.997	12.252	13.997	12.252
Βραχυπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων σε Διευθυντικά στελέχη	19.359	19.642	19.359	19.642
Μακροπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων σε Διευθυντικά στελέχη	116.542	116.542	116.542	116.542
ΣΥΝΟΛΑ	892.054	965.528	892.054	965.528

Ο αριθμός του προσωπικού του Ομίλου την 30.06.2021 ήταν 15 άτομα, ενώ την 30.06.2020 ήταν 18 άτομα.

Το ανωτέρω ποσό εξόδου € 19,3 χιλ. του βραχυχρόνιου προγράμματος παροχής κινήτρων έχει αναγνωριστεί ως υποχρέωση σε χρήμα για ποσό € 8,2 χιλ. στις υποχρεώσεις της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης (σημειώσεις 17, 18) και ως υποχρέωση σε μετοχές για ποσό € 11,6 χιλ. στα αποθεματικά της Κατάστασης Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (σημείωση 13).

Το ανωτέρω ποσό εξόδου € 116,5 χιλ. του μακροχρόνιου προγράμματος παροχής κινήτρων έχει αναγνωριστεί ως ισόποση υποχρέωση σε μετοχές στα αποθεματικά της Κατάστασης Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (σημείωση 13).

23 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020
Αμοιβές τρίτων	184.281	295.323	184.281	280.323
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	80.667	66.000	80.667	66.000
Φόροι - τέλη	50.493	137.444	50.472	125.570
Συνδρομές	34.908	27.905	34.491	26.615
Δωρεές	0	75.000	0	75.000
Διάφορα έξοδα	164.266	198.262	164.132	160.676
ΣΥΝΟΛΑ	514.616	799.933	514.043	734.183

24 ΑΛΛΑ ΕΣΟΔΑ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020
Άλλα έσοδα	40.561	467.219	22.636	418.826
ΣΥΝΟΛΑ	40.561	467.219	22.636	418.826

Τα άλλα έσοδα, για την περίοδο 01.01-30.06.2020, αφορούσαν κυρίως είσπραξη απαίτησης ποσού € 255 χιλ., για την οποία είχε σχηματισθεί ισόποση πρόβλεψη πιστωτικής ζημίας σε προηγούμενα έτη, συμμετοχή πρώην μετόχου θυγατρικής εταιρείας σε καταβλημένους φόρους προηγούμενου έτους ποσού € 136 χιλ. και επιστροφή από τη Φ.Α.Ε. μέρους φορολογικού προστίμου που είχε καταβληθεί το προηγούμενο έτος ποσού € 49 χιλ..

25 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020
Τόκοι από καταθέσεις όψεως	41.820	12.000	41.729	12.000
Τόκοι χορηγηθέντος ενδοομιλικού δανείου	0	0	82.650	0
Τόκοι αποπληρωμής μακροπρόθεσμων απαιτήσεων	0	1.883	0	1.883
ΣΥΝΟΛΑ	41.820	13.883	124.379	13.883

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020
Τόκοι δανείων	2.214.412	2.070.263	2.214.412	1.947.393
Χρηματοοικονομικά έξοδα	655.311	166.956	655.152	166.631
Τόκοι μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων ΔΠΧΑ 16 (σημείωση 16)	259.876	131.250	259.876	131.250
Τόκοι μισθώσεων ενσώματων παγίων ΔΠΧΑ 16 (σημείωση 15)	5.845	7.950	5.845	7.950
ΣΥΝΟΛΑ	3.135.444	2.376.419	3.135.285	2.253.224

Η αύξηση των χρηματοοικονομικών εξόδων σε σχέση με την προηγούμενη περίοδο, οφείλεται στη σύναψη του νέου ομολογιακού δανείου ύψους έως και € 84,3 εκατ., μέρος του οποίου χρησιμοποιήθηκε για αποπληρωμή ήδη υφιστάμενου τραπεζικού δανεισμού.

Το γεγονός αυτό είχε ως αποτέλεσμα την αναγνώριση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων χρηματοοικονομικού εξόδου συνολικού ύψους € 549.837 εκ των οποίων, ποσό € 423.417, αφορά το αναπόσβεστο υπόλοιπο των εξόδων έκδοσης των προηγούμενων δανειακών συμβάσεων.

26 ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

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

	ΟΜΙΛΟΣ	
	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020
Κέρδη μετά από φόρους	8.841.713	2.747.519
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	150.654.279	109.396.909
Βασικά και απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή (ποσά σε €)	0,059	0,025

27 ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 21.04.2021 αποφάσισε τη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2020 ποσού € 1.506.543.

28 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

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

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

	ΟΜΙΛΟΣ				
	30.06.2021		ΑΓΟΡΕΣ	01.01.2021-30.06.2021	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	12.240.111	71.615.658	0	2.663.055	1.283.294
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.577	0	0	0	419.850
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Α.Ε.	0	0	0	0	263
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	0	220.402
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	33.980	0	0	135.901
ΣΥΝΟΛΑ	12.295.688	71.649.638	0	2.663.055	2.059.710

	31.12.2020		ΑΓΟΡΕΣ	01.01.2020-30.06.2020	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	7.059.722	45.751.049	0	1.721.957
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	5.999	18.623.323	0	0	421.878
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Α.Ε.	0	22.665	18.565.000	0	445
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	0	204.306
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	68.172	0	0	136.183
ΣΥΝΟΛΑ	7.065.721	64.465.209	18.565.000	1.721.957	1.777.717

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ				
	30.06.2021		ΑΓΟΡΕΣ	01.01.2021-30.06.2021	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	12.240.111	71.615.658	0	2.663.055	1.283.294
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.577	0	0	0	419.850
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Α.Ε.	0	0	0	0	263
ΔΩΡΙΔΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.	5.825.353	0	0	83.250	0
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	0	220.402
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	33.980	0	0	135.901
ΣΥΝΟΛΑ	18.121.040	71.649.638	0	2.746.305	2.059.710

	31.12.2020		ΑΓΟΡΕΣ	01.01.2020-30.06.2020	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	7.059.722	45.751.049	0	1.436.957
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	5.999	18.623.323	0	0	421.878
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Α.Ε.	0	22.665	18.565.000	0	445
ΔΩΡΙΔΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.	5.700.000	42.454	0	0	0
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	0	204.306
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	68.172	0	0	136.183
ΣΥΝΟΛΑ	12.765.721	64.507.662	18.565.000	1.436.957	1.777.717

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

• ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ: Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις, οι υποχρεώσεις αφορούν δάνεια, ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους δανείων.

• ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING Α.Ε.: Οι υποχρεώσεις αφορούν δάνεια για την αγορά ακινήτων ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους δανείων.

• ΔΩΡΙΔΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.: Οι απαιτήσεις αφορούν χορηγηθέν ομολογιακό δάνειο, τα έσοδα αφορούν μισθώματα από υπεκμίσθωση των γραφειακών της χώρων και τόκους χορηγηθέντος δανείου.

Στις αμοιβές μελών Δ.Σ. και επιτροπών καθώς και στο πρόγραμμα παροχών κινήτρων διευθυντικών στελεχών, περιλαμβάνονται συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης συνολικού ποσού για το 2021 € 140 χιλ. και 136 χιλ. αντίστοιχα (2020: 138 χιλ. και 136 χιλ.).

29 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά του Ομίλου, ούτε λουτέες ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 30.06.2021 που θα επηρέαζαν τη χρηματοοικονομική κατάστασή του.

30 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

1. Την 01.07.2021 η Εταιρεία απέκτησε το 100% των εταιρικών μεριδίων της “ΣΥΖΕΥΞΙΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ-ΤΕΧΝΙΚΗ-ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ», η οποία έχει στην ιδιοκτησία της μια εμπορική αποθήκη συνολικής επιφάνειας 5.262 τ.μ. επί γηπέδου εμβαδού 11.349 τ.μ. που βρίσκεται στην θέση «Ρουπάκι» ή «Μελίσσια» στον Ασπρόπυργο Αττικής, πλήρως μισθωμένη. Το τίμημα για την απόκτηση των εταιρικών μεριδίων της εταιρείας ανήλθε σε € 2.325.574 ενώ η αξία των στοιχείων ενεργητικού της αποκτηθείσας εταιρείας ανέρχεται σε € 2.800.000.

2. Στις 15.07.2021 η Έκτακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας εξέλεξε Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο συγκροτήθηκε σε σώμα αυθημερόν και καθόρισε τα εκτελεστικά και μη εκτελεστικά μέλη του ως εξής:

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

Περαιτέρω, το Διοικητικό Συμβούλιο εξέλεξε τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής και της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων ως ακολούθως:

Επενδυτική Επιτροπή

- Τάσος Καζίνος, Πρόεδρος
- Γεώργιος Τίγγης, Μέλος
- Luca Malighetti, Μέλος

Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

- Jeremy Greenhalgh, Πρόεδρος
- Γεώργιος Τίγγης, Μέλος
- Σουζάνα Πογιατζή, Μέλος

Τέλος, το Διοικητικό Συμβούλιο όρισε τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου, και κατόπιν της σχετικής αυθημερόν απόφασής της, εξελέγησαν τα μέλη και ο Πρόεδρος αυτής ως ακολούθως:

Επιτροπή Ελέγχου

- Σουζάνα Πογιατζή, Πρόεδρος
- Γεώργιος Τίγγης, Μέλος
- Λάμπρος Παπαδόπουλος, Μέλος

3. Στις 28.07.2021 η Εταιρεία, σε συνέχεια της από 19ης Απριλίου 2021 υπογραφής προσυμφώνου, ολοκλήρωσε την πώληση ενός αυτοτελούς κτηρίου καταστημάτων και γραφείων το οποίο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Κηφισίας 278, στο Χαλάνδρι, έναντι συνολικού τιμήματος € 5.050.000. Το ακίνητο είχε αποκτηθεί τον Νοέμβριο του 2018 προς € 4.000.000.

4. Στις 03.08.2021 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο η υπ' αριθμ. 87816/03.08.2021 απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων με την οποία εγκρίθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, η οποία είχε αποφασισθεί κατά την από 21.04.2021 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, συνολικού ποσού € 36.645,50 με ισόποση κεφαλαιοποίηση του διανεμητέου αποθεματικού υπό τον τίτλο «αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρ.)».

5. Στις 06.08.2021 η θυγατρική εταιρεία "ΔΩΡΙΔΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΕ" απέκτησε οικοπέδο επιφάνειας 16.013,50 τ.μ., που βρίσκεται στη θέση «Μελίσσια» στον Ασπρόπυργο Αττικής, το οποίο είναι όμορο σε υπάρχουσα ιδιοκτησία της. Το τίμημα για την απόκτηση του οικοπέδου ανήλθε σε € 800.000.

6. Στις 17.09.2021 η Εταιρεία πούλησε ένα αυτοτελές κτήριο γραφείων το οποίο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Μεσογείων 109-111, στην Αθήνα, έναντι συνολικού τιμήματος € 1.600.000. Το ακίνητο είχε αποκτηθεί τον Σεπτέμβριο του 2018 προς € 965.000.

7. Στις 22.09.2021 η Εταιρεία πούλησε πρατήριο υγρών καυσίμων που βρίσκεται επί της Ε.Ο. Αγρινίου - Άρτας στο Αγρίνιο. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 247.000.

8. Στις 24.09.2021 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση οικοπέδου επιφανείας 1.718.80 τ.μ., του οποίου είχε αναδειχθεί πλειοδότης στις 22.07.2021. Το οικόπεδο βρίσκεται στον Παράδεισο Αμαρουσίου Αττικής επί της οδού Αμαρουσίου – Χαλανδρίου και το τίμημα απόκτησής του ανήλθε σε € 3.015.700.

Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 30ης Ιουνίου 2021 γεγονότα που να αφορούν τον Όμιλο για τα οποία χρειάζεται αναφορά.

Αθήνα, 29 Σεπτεμβρίου 2021

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. &
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

ΛΑΜΠΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Δ.Τ. 700587

ΤΑΣΟΣ ΚΑΖΙΝΟΣ
Α.Δ.Τ. 669747

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

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

Γνωστοποιείται, σύμφωνα με τα άρθρα 4.1.2, 4.1.3.9 και 4.1.3.13.2(2) του κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής το «Χ.Α.»), καθώς και τις αποφάσεις 25/17.07.2008 του Δ.Σ του Χ.Α. και 8/754/14.04.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιογοράς, ότι από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου εν μέρει με καταβολή μετρητών και εν μέρει με συμψηφισμό απαίτησης που αποφάσισε το Δ.Σ. της Εταιρείας την 12.12.2019 δυνάμει της εξουσιοδότησης που του παρασέχθηκε με την από 29.10.2019 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, αντλήθηκαν συνολικά κεφάλαια ύψους € 37.215.718,20, εκ των οποίων € 22.265.718,30 σε μετρητά και € 14.949.999,90 με συμψηφισμό απαίτησης. Τα έξοδα της έκδοσης ανήλθαν σε € 478.303,31 και καλύφθηκαν εξ' ολοκλήρου από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν από την παραπάνω αύξηση. Ως εκ τούτου, το συνολικό ποσό που αντλήθηκε μετά από την αφαίρεση των εξόδων της έκδοσης ανήλθε σε € 36.737.414,89. Η πιστοποίηση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου από το Δ.Σ. της Εταιρείας έλαβε χώρα την 30.06.2020. Το Χρηματιστήριο Αθηνών, κατά την από 02.07.2020 συνεδρίασή του, ενέκρινε την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στο Χ.Α. των 41.350.798 νέων μετοχών. Η διαπραγμάτευση των νέων μετοχών στο Χ.Α. ξεκίνησε την 06.07.2020.

Μέχρι 30.06.2021 τα αντληθέντα κεφάλαια, διατέθηκαν σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από την παράγραφο 3.3.1 του Ενημερωτικού Δελτίου, ως ακολούθως :

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

(Ποσά σε € στρογγυλοποιημένα στην πλησιέστερη μονάδα)

ΤΡΟΠΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ	ΔΙΑΤΕΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΕΩΣ 30.06.2021	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ 30.06.2021
Επενδύσεις σε Ακίνητα	36.737.415	36.737.415	0
Σύνολο	36.737.415	36.737.415	0

Σημειώσεις :

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

1. Την 12η Φεβρουαρίου 2020 η Εταιρεία απέκτησε αποθήκη στη θέση Μαγούλα, στον Ασπρόπυργο Αττικής. Τα διατεθέντα κεφάλαια για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθαν στο ποσό των € 1.100.000. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που διενήργησαν ανεξάρτητοι εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ανερχόταν σε ποσό € 1.403.000.

2. Την 13η Μαρτίου 2020 η Εταιρεία συνήψε σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ύψους € 25.000.000 με την Εθνική Leasing για την απόκτηση πολυωρόφου ακινήτου συνολικής επιφάνειας 14.957 τ.μ. επί της οδού Μιχαλακοπούλου αρ. 80, στην Αθήνα. Τα διατεθέντα κεφάλαια έως 31.12.2020, σε εκπλήρωση των υποχρεώσεων που απορρέουν από τη χρηματοδοτική μίσθωση, ανήλθαν στο ποσό των € 7.500.000.

3. Την 7η Μαΐου 2020 η Εταιρεία απέκτησε ακίνητο επί της οδού Αγ. Κωνσταντίνου αρ. 57, στο Μαρούσι Αττικής. Τα διατεθέντα κεφάλαια για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθαν στο ποσό των € 6.350.000. Σύμφωνα με σχετικές εκτιμήσεις που διενήργησαν ανεξάρτητοι εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ανερχόταν σε € 6.367.000.

II. Το υπόλοιπο από τα συνολικώς αντληθέντα κεφάλαια, ήτοι ποσό € 22.265.718, το οποίο αντλήθηκε σε μετρητά, αφαιρουμένων των εξόδων έκδοσης ποσού € 478.303, χρησιμοποιήθηκε από την Εταιρεία για την απόκτηση των κάτωθι επενδυτικών ακινήτων:

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

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

6. Την 8η Μαρτίου 2021 η Εταιρεία απέκτησε εμπορική αποθήκη στην περιοχή «Δύο Πεύκα» στον Ασπρόπυργο, συνολικής επιφάνειας 11.634 τ.μ..Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 6.900.000 και χρηματοδοτήθηκε κατά το ποσό των € 4.062.415 από κεφάλαια τα οποία αντλήθηκαν από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας που ολοκληρώθηκε τον Ιούνιο του 2020. Σύμφωνα με σχετικές εκτιμήσεις που διενήργησαν ανεξάρτητοι εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ανερχόταν σε € 7.117.000.

Αθήνα, 29 Σεπτεμβρίου 2021

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. &
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

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

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

Διενεργήσαμε τις διαδικασίες που συμφωνήθηκαν με την από 28/09/2021 επιστολή ανάθεσης έργου, όπως απαριθμούνται κατωτέρω, επί της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων (εφεξής η «Έκθεση»). Η διοίκηση της Εταιρείας Trastor Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (εφεξής η «Εταιρεία»), έχει την ευθύνη για τη σύνταξη της Έκθεσης αυτής σύμφωνα με τα όσα προβλέπονται από την Απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 8/754/14.04.2016 και την Απόφαση 25/17.07.2008 του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής «Αποφάσεις»).

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

Διαδικασίες που διενεργήθηκαν

Συγκεκριμένα οι διαδικασίες που διενεργήσαμε συνοψίζονται ως εξής:

- Συγκρίναμε εάν το περιεχόμενο της Έκθεσης είναι σύμφωνο με τις ανωτέρω Αποφάσεις.
- Συγκρίναμε τη συνέπεια του περιεχομένου της Έκθεσης με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 04/06/2020, καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας.
- Συγκρίναμε το ποσό της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου που αναφέρεται στην Έκθεση εάν συμφωνεί με (α) το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε στην από 29 Οκτωβρίου 2019 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας (β) το ποσό που αναφέρεται στο ως άνω Ενημερωτικό Δελτίο (γ) το ποσό που έχει κατατεθεί στους τραπεζικούς λογαριασμούς με αριθμό ΤΡ.ΠΕΙΡΑΙΩΣ 5011-010127-904 και ΤΡ. ΠΕΙΡΑΙΩΣ 2910-593335-028 που τηρεί η Εταιρεία στην Τράπεζα Πειραιώς.
- Συμφωνήσαμε την διάθεση των αντληθέντων ποσών από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με τις προβλεπόμενες χρήσεις τους και εντός του καθορισμένου χρονοδιαγράμματος, με βάση τα οριζόμενα στην παράγραφο 4.1.1 «ΛΟΓΟΙ ΤΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΚΑΙ ΧΡΗΣΗ ΤΩΝ ΕΣΟΔΩΝ» του Ενημερωτικού Δελτίου και με τις σχετικές λογιστικές εγγραφές.

Ευρήματα

Από τη διενέργεια των προαναφερόμενων διαδικασιών διαπιστώσαμε τα εξής:

- 1) Διαπιστώσαμε ότι το περιεχόμενο της Έκθεσης είναι σύμφωνο με τις ανωτέρω Αποφάσεις.
- 2) Επιβεβαιώσαμε τη συνέπεια του περιεχομένου της Έκθεσης με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 04/06/2020, καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας.
- 3) Συμφωνήσαμε το ποσό της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου που αναφέρεται στην Έκθεση με (α) το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε στην από 29 Οκτωβρίου 2019 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας (β) το ποσό που αναφέρεται στο ως άνω Ενημερωτικό Δελτίο (γ) το ποσό που έχει κατατεθεί στους τραπεζικούς λογαριασμούς με αριθμό ΤΡ.ΠΕΙΡΑΙΩΣ 5011-010127-904 και ΤΡ. ΠΕΙΡΑΙΩΣ 2910-593335-028 που τηρεί η Εταιρεία στην Τράπεζα Πειραιώς.
- 4) Συμφωνήσαμε ότι τα αντληθέντα ποσά από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου έχουν διατεθεί σύμφωνα με τις προβλεπόμενες χρήσεις τους και εντός του καθορισμένου χρονοδιαγράμματος, με βάση τα οριζόμενα στην παράγραφο 4.1.1 «ΛΟΓΟΙ ΤΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΚΑΙ ΧΡΗΣΗ ΤΩΝ ΕΣΟΔΩΝ» του Ενημερωτικού Δελτίου και με τις σχετικές λογιστικές εγγραφές.

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

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

Περιορισμός Χρήσης

Η παρούσα Έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στο πλαίσιο της τήρησης των υποχρεώσεων της προς το ισχύον Κανονιστικό Πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για οποιονδήποτε άλλο σκοπό, αφού περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις που συνέταξε η Εταιρεία για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2021, για την οποία θα εκδώσουμε ξεχωριστή έκθεση επισκόπησης.

Αθήνα, 30 Σεπτεμβρίου 2021

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

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