

Α/Α	Περιγραφή Ακινήτου				Αξίες Ακινήτων				Τρέχουσα χρήση ακινήτου	Μισθωτές (ενεργοί στις 31.12.2022)
	Περιγραφή Οικοπέδου & Κτηρίου	Τοποθεσία & Διεύθυνση	Επιφάνεια σε τ.μ.		Αξία Κτήσης	Αντικειμενική Αξία	Αξία Αποτίμησης	% επί Συνόλου Επενδύσεων		
			Οικόπεδο	Κτήριο						
52	Επταώροφο κτήριο γραφείων και χώρων υπογείου	Μιχαλακοπούλου 80, Αθήνα, Ν. Αττικής	2.004,67	14.957,25	27.455.062	19.347.872	34.016.000	8,12%	Γραφεία	ΤΡ SERVGLOBAL Ε.Π.Ε. ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε. ΑΡΤΟΔΕΝΤΡΟ ΜΟΝ. Ι.Κ.Ε. ΗΘΙ GLOBAL S.E. WOLT ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΦΑΓΗΤΟΥ Α.Ε. FREEDOM FINANCE EUROPE LTD
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΕΠΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (Α2)			2.004,67	14.957,25	27.455.062	19.347.872	34.016.000	8,12%		
53	Οικόπεδο με κτίσμα	Ε.Ο. Αθηνών - Θεσ/νίκης, 275ο χλμ., θέση Κονταρόλακας, Δήμος Αλιμυρού, Ν. Μαγνησίας	6.878,39	169,66	77.063	34.340	11.000	0,00%		
54	Οικόπεδο άνευ κτίσματος	Αμαρουσίου Χαλανδρίου & Αττική Οδός, Μαρούσι, Ν. Αττικής	1.718,80	0,00	3.424.005	1.486.528	3.803.000	0,91%		
55	Οικόπεδο άνευ κτίσματος	Θέση Μελίσσια, Ασπρόπυργος, Ν. Αττικής	2.029,54	0,00	204.514	11.162	233.000	0,06%		
56	Οικόπεδο άνευ κτίσματος	Θέση Μελίσσια, Ασπρόπυργος, Ν. Αττικής	8.814,58	0,00	888.232	48.480	1.012.000	0,24%		
57	Οικόπεδο άνευ κτίσματος	Θέση Μελίσσια, Ασπρόπυργος, Ν. Αττικής	10.202,28	0,00	1.028.070	56.113	1.172.000	0,28%		
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΑ (Α3)			29.643,59	169,66	5.621.884	1.636.624	6.231.000	1,49%		
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ & ΟΙΚΟΠΕΔΑ (Α)			296.668,23	255.855,28	347.459.027	248.202.032	392.350.000	93,64%		

(B) ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ

Α/Α	Είδος Καταθέσεων	Υπόλοιπο	% επί Συνόλου Επενδύσεων
1	Μετρητά	281	0,00%
2	Καταθέσεις Όψεως	17.842.353	4,26%
3	Δεσμευμένες καταθέσεις	8.794.067	2,10%
ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ (B)		26.636.701	6,36%

ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ (Α + Β) **418.986.701** **100,00%**

(Γ) ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ - ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Α/Α	Είδος	Υπόλοιπο
1	Απαιτήσεις	11.091.779
2	Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	407.780
3	Υποχρεώσεις	218.126.783

(Δ) ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
	Μη Ελεγμένα	Ελεγμένα	Ελεγμένα
Σύνολο Ενεργητικού (βάσει Δ.Π.Χ.Α.)	430.486.260	351.828.051	320.484.867
Σύνολο Επενδύσεων σε Ακίνητα	392.350.000	304.528.500	286.212.000
% Αξίας Ακινήτων επί του Ενεργητικού	91,14%	86,56%	89,31%
Σύνολο Επενδύσεων σε Κινητές Αξίες	0	12.281.052	9.505.477
% Αξίας Κινητών Αξιών επί του Ενεργητικού	0,00%	3,49%	2,97%
Σύνολο Διαθεσίμων	26.636.701	23.349.663	16.989.279
% Διαθεσίμων επί του Ενεργητικού	6,19%	6,64%	5,30%
Σύνολο Απαιτήσεων και λοιπών στοιχείων Ενεργητικού	11.499.559	11.668.836	7.778.110
% Απαιτήσεων και λοιπών στοιχείων επί του Ενεργητικού	2,67%	3,32%	2,43%

- ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ:**
- Η Εταιρεία έχει την πλήρη κυριότητα επί του συνόλου των ακινήτων της, τα οποία περιλαμβάνονται στους ανωτέρω πίνακες (Α1) και (Α3).
 - Η Εταιρεία, εντός του 2022, ενσωμάτωσε στο χαρτοφυλάκιο της τα υπ' αριθμ. 48 και 49 ακίνητα, τα οποία προήλθαν από τη συγχώνευση με απορρόφηση των κατά 100% θυγατρικών εταιρειών της με τις επωνυμίες «ΔΩΡΙΔΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και «ΣΥΖΕΥΣΙΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ-ΤΕΧΝΙΚΗ-ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ». Οι αποφάσεις των αρμόδιων αρχών για την έγκριση της συμβολαιογραφικής πράξης συγχώνευσης καταχωρήθηκαν στο ΓΕΜΗ στις 17.06.2022. Οι αξίες που εμφανίζονται στη στήλη "αξία κτήσης" των εν λόγω ακινήτων, είναι οι αξίες των ακινήτων αυτών κατά την ημερομηνία απόκτησης των θυγατρικών, πλέον αγορών και προσηκώνών έως την 17.06.2022.
 - Η Εταιρεία, εντός του 2022, απέκτησε τα υπ' αριθμ 46, 47, 50, 51 & 55 έως 57 ακίνητα του ανωτέρω πίνακα (Α).
 - Επί των ακινήτων με αύξοντα αριθμό 1 έως 5, 9 έως 38, 40 έως 45 και 47 έως 51 έχουν εγγραφεί, έως 31.12.2022, προσημειώσεις υποθηκών συνολικού ύψους € 282.090 χιλ. υπέρ των "Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε." και "Τράπεζα Eurobank Α.Ε.".
 - Οι αμίσθωτοι χώροι των ακινήτων αντιπροσωπεύουν ποσοστό 5,6 % της συνολικής επιφάνειας.
 - Οι επιφάνειες (σε τ.μ.) των ακινήτων που αναγράφονται ανωτέρω, αφορούν τις επιφάνειες οι οποίες είναι δηλωμένες στη Δήλωση Στοιχείων Ακινήτων (Ε9) της Εταιρείας.
 - Οι επιφάνειες (σε τ.μ.) του ακινήτου με αύξοντα αριθμό 2 αντιστοιχούν στο ποσοστό πλήρους κυριότητας της Εταιρείας επί αυτού του ακινήτου, το οποίο είναι 50% εξ αδιαμέτου.
 - Οι αξίες που εμφανίζονται στη στήλη «αξία αποτίμησης» του πίνακα (Α) αναφέρονται στις εulογες αξίες των ακινήτων την 31.12.2022, όπως προσδιορίστηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές, ήτοι τις εταιρείες "CBRE Αξίες Α.Ε." και "Π.ΔΑΝΟΣ & Συνεργάτες Α.Ε." σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999.
 - Τα οικονομικά στοιχεία (Απαιτήσεις & Υποχρεώσεις) τα οποία περιλαμβάνονται ανωτέρω, ενδέχεται να διαφέρουν από τα τελικά στοιχεία τα οποία θα προκύψουν από την Ετήσια Οικονομική Έκθεση που θα συνταχθεί προσεχώς.
 - Τα ποσά σε ευρώ απεικονίζονται συστρογγυλοποιημένα στην πλησιέστερη μονάδα.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Αθήνα, 23 Φεβρουαρίου 2023	Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ
ΛΑΜΠΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ Α.Δ.Τ. 700587		ΤΑΣΟΣ ΚΑΖΙΝΟΣ Α.Δ.Τ. 669747	ΙΩΑΝΝΗΣ ΛΕΤΣΙΟΣ Α.Δ.Τ. ΑΝ 162296

ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Έκθεση Ευρημάτων Προσυμφωνημένων Διαδικασιών για την επιβεβαίωση των στοιχείων που αναφέρονται στην «Κατάσταση Επενδύσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2022»

Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία
Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Φραγκοκλησιάς 3α & Γρανικού
151 25 Μαρούσι
Αθήνα, Ελλάδα

Τηλ.: +30 210 6781 100
www.deloitte.gr

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

Σύμφωνα με την από 14η Ιουλίου 2022 εντολή που λάβαμε από το Διοικητικό Συμβούλιο της «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (εφεξής η «Εταιρεία») διενεργήσαμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες, στο πλαίσιο όσων προβλέπονται από την απόφαση 8/259/19.12.2002 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016 και τις διατάξεις του άρθρου 25 του Ν.2778/1999, σχετικά με την Κατάσταση Επενδύσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2022 (εφεξής «Κατάσταση Επενδύσεων») της Εταιρείας. Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη για τη σύνταξη της προαναφερόμενης Κατάστασης. Διενεργήσαμε αυτή την εργασία 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 τυχόν ευρήματά μας.

Διαδικασίες που διενεργήθηκαν

Οι προσυμφωνημένες διαδικασίες που διενεργήσαμε έχουν ως εξής:

- Εξετάσαμε κατά πόσο η Κατάσταση Επενδύσεων περιέχει όλες τις πληροφορίες σύμφωνα με όσα ορίζονται από το άρθρο 25 του Ν.2778/1999, όπως ισχύει και από την απόφαση 8/259/19.12.2002 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016, που αφορά ανώνυμες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία.
- Εξετάσαμε κατά πόσο η περιγραφή οικοπέδου & κτηρίου, η τοποθεσία & διεύθυνση καθώς και η επιφάνεια σε τ.μ. των ακινήτων που εμφανίζονται στην Κατάσταση Επενδύσεων στη στήλη «Περιγραφή Ακινήτου» συμφωνούν με τα αντίστοιχα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις Εκθέσεις Αποτίμησης Εulογης Αξίας των αρμόδιων ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2022 και/ή με τα αντίστοιχα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην τελευταία υποβληθείσα Βεβαίωση Δήλωσης Περιουσιακής Κατάστασης (Ε9).
- Εξετάσαμε κατά πόσο οι εulογες αξίες των ακινήτων που εμφανίζονται στη στήλη «Αξία Αποτίμησης» της Κατάστασης Επενδύσεων, προκύπτουν από τις σχετικές Εκθέσεις Αποτίμησης Εulογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31η Δεκεμβρίου 2022.
- Εξετάσαμε κατά πόσο η συνολική εulογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα που αναφέρεται στην Κατάσταση Επενδύσεων, συμφωνεί με την αντίστοιχη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα, όπως αυτή προκύπτει από τα ανέλεγκτα από εμάς λογιστικά βιβλία της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022.
- Εξετάσαμε κατά πόσο τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Επενδύσεων έχουν εξαχθεί από τα τηρούμενα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022.
- Επιβεβαίωσαμε την ορθότητα των αριθμητικών υπολογισμών της Κατάστασης Επενδύσεων.

Ευρήματα

Από τη διενέργεια των ανωτέρω προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν προέκυψαν ευρήματα.

Δεδομένου ότι η διενέργεια των ανωτέρω προσυμφωνημένων 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 αναφέρονται ανωτέρω. Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή αν είχαμε διενεργήσει έλεγχο ή επισκόπηση, ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας και άλλα θέματα, τα οποία θα σας γνωστοποιούσαμε.

Περιορισμός χρήσης

Η παρούσα Έκθεσή μας απευθύνεται αποκλειστικά προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στα πλαίσια της τήρησης των υποχρεώσεων της Εταιρείας, που απορρέουν από την 8/259/19.12.2002 απόφαση του Δ.Σ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016 και τις διατάξεις του άρθρου 25 του Ν.2778/1999. 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις που θα συντάξει η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022 για τις οποίες θα εκδώσουμε ξεχωριστή έκθεση ελέγχου.

Αθήνα, 23 Φεβρουαρίου 2023

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Αλεξάνδρα Β. Κωστάρα
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 19981
Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Φραγκοκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι
Α.Μ. ΣΟΕΛ: Ε 120