



**TRASTOR
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ
ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

της περιόδου

από 1 Ιανουαρίου 2019 έως 30 Ιουνίου 2019

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

ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2019

Η συνημμένη Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. την 27η Σεπτεμβρίου 2019 και έχει αναρτηθεί στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας www.trastor.gr

Πίνακας Περιεχομένων

	Σελίδα
ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	3
ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	4
ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	13
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ	15
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	16
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	17
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ	18
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	19
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	20
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΚΑΙ ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ	21
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	21
2 ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	21
2.1 Βάση κατάρτισης της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης	21
2.2 Ενοποίηση	22
2.3 Μισθώσεις ΔΠΧΑ 16	22
2.4 Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες	23
3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	25
3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	25
3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	26
4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	26
4.1 Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι	26
4.2 Λειτουργικός κίνδυνος	28
4.3 Κεφαλαιουχικός κίνδυνος	29
4.4 Εκτίμηση εύλογης αξίας	29
5 ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ	30
6 ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ ΠΑΓΙΩΝ	32
7 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	32
8 ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	35
9 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	36
10 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	36
11 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	36
12 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	36
13 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	37
14 ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	37
15 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	38
16 ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	38
17 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	38
18 ΦΟΡΟΙ	39
19 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	39
20 ΕΣΟΔΑ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ	39
21 ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	39
22 ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	39
23 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	40
24 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ	40
25 ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	40
26 ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	40
27 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	40
28 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	41
29 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	41

**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 2019, 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, 27 Σεπτεμβρίου 2019

Οι δηλούντες

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ

Ο 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 01.01.2019 ΕΩΣ 30.06.2019
(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 2019 (περίοδος 01.01.2019 - 30.06.2019). 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 2019.

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ

Στη συνημμένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση, λόγω της απόκτησης από την Εταιρεία στις 07.05.2019 του 100% των μετοχών τεσσάρων εταιρειών, όπως αναλυτικά αναφέρεται στη συνέχεια στα «ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ Α' ΕΞΑΜΗΝΟΥ 2019», εκτός των ατομικών στοιχείων της Εταιρείας, παρατίθενται και τα ενοποιημένα στοιχεία του Ομίλου. Για την περίοδο από 07 Μαΐου 2019 έως 30 Ιουνίου 2019 οι αποκτηθείσες εταιρείες εισέφεραν στον Όμιλο συνολικά καθαρά κέρδη € 1.826 χιλ., ποσό το οποίο αφορά κέρδη από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων των θυγατρικών σε εύλογες αξίες.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Επενδύσεις σε ακίνητα

Στις 30.06.2019, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του Ομίλου περιελάμβανε 50 ακίνητα συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 113 χιλ. τ.μ., με εύλογη αξία € 163.564 χιλ., όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της εταιρείας CBRE Αξίες Α.Ε.. Στην παρούσα περίοδο η Εταιρεία προέβη στην αγορά 4 νέων ακινήτων συνολικής αξίας κτήσης € 18.683 χιλ., αξιοποιώντας κεφάλαια που προήλθαν κυρίως από τη σύναψη δανειακών συμβάσεων.

Από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου σε εύλογες αξίες στις 30.06.2019 προέκυψαν κέρδη € 3.570 χιλ., εκ των οποίων κέρδη € 1.688 χιλ. αφορούν την Εταιρεία, της οποίας τα κέρδη του αντίστοιχου εξαμήνου του 2018 ήταν € 112 χιλ..

Επενδύσεις σε συμμετοχές

Η Εταιρεία την 7η Μαΐου 2019 προέβη στην απόκτηση του 100% των μετοχών τεσσάρων ανωνύμων εταιρειών με ισάριθμα ιδιόκτητα κτίρια γραφείων, συνολικής εύλογης αξίας την 30.06.2019 € 29.586 χιλ., στο πλαίσιο της επενδυτικής πολιτικής της για την ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών των τεσσάρων εταιρειών ανήλθε σε € 16.310 χιλ..

Διαθέσιμα - Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου την 30.06.2019, συμπεριλαμβανομένων και των δεσμευμένων καταθέσεων, ανήλθαν σε € 6.749 χιλ.. Το αντίστοιχο ποσό σε επίπεδο Εταιρείας ήταν 5.495 χιλ., έναντι € 3.587 χιλ. της 31.12.2018.

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου την 30.06.2019, προ εξόδων εκδόσεως δανείων, ανήλθαν σε € 81.944 χιλ.. Οι αντίστοιχες δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας ήταν € 69.483 χιλ., έναντι € 33.216 χιλ. της 31.12.2018.

Έσοδα από μισθώματα

Τα έσοδα του Ομίλου από μισθώματα κατά το πρώτο εξάμηνο του 2019 ανήλθαν σε € 3.938 χιλ.. Τα έσοδα της Εταιρείας ανήλθαν σε € 3.669 χιλ., έναντι € 2.571 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2018, παρουσιάζοντας αύξηση 42,75%. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στις νέες επενδύσεις.

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου ανήλθαν σε κέρδη ύψους € 4.284 χιλ.. Σε επίπεδο Εταιρείας το πρώτο εξάμηνο του 2019 παρουσίασε λειτουργικά κέρδη ύψους € 2.361 χιλ., έναντι κερδών € 411 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2018.

Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου, μη συμπεριλαμβανομένων κερδών από αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία και προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις, ανήλθαν σε € 753 χιλ., ενώ τα αντίστοιχα κέρδη της Εταιρείας ήταν € 712 χιλ., έναντι € 364 χιλ. του πρώτου εξαμήνου του 2018.

Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου, τα οποία αφορούν στο σύνολό τους την Εταιρεία, ανήλθαν σε € 41 χιλ., έναντι € 33 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2018.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 1.241 χιλ.. Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας ανήλθαν σε € 1.179 χιλ., έναντι € 403 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2018. Η αύξηση οφείλεται στους τόκους των νέων δανείων της Εταιρείας.

Φόρος

Ο φόρος επί των επενδύσεων και διαθεσίμων του Ομίλου την 30.06.2019 ανήλθε σε € 516 χιλ.. Ο αντίστοιχος φόρος της Εταιρείας ήταν € 481 χιλ., αντί € 347 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2018.

Αποτελέσματα μετά από φόρους

Τα αποτελέσματα του Ομίλου μετά από φόρους για το πρώτο εξάμηνο του 2019 ανήλθαν σε κέρδη ύψους € 2.568 χιλ.. Η Εταιρεία για το ίδιο διάστημα είχε κέρδη € 742 χιλ., έναντι ζημιών € 307 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2018.

Βασικοί δείκτες

I. Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)

Κυκλοφορούν Ενεργητικό προς Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
0,6 : 1	1,8 : 1	0,5 : 1	1,8 : 1

II. Δείκτες Μόχλευσης

Δείκτης Μόχλευσης (1)

Σύνολο Δανειακών Υποχρεώσεων προς Σύνολο Ενεργητικού

47,8%	28,3%	44,3%	28,3%
-------	-------	-------	-------

Δείκτης Μόχλευσης (2)

Καθαρές Δανειακές Υποχρεώσεις (Δανειακές Υποχρεώσεις μείον Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα) προς Σύνολο Ενεργητικού μείον Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

45,6%	26,0%	42,3%	26,0%
-------	-------	-------	-------

III. LTV

LTV (1)

Σύνολο Δανειακών Υποχρεώσεων προς Επενδύσεις σε ακίνητα

50,1%	29,3%	51,9%	29,3%
-------	-------	-------	-------

LTV (2)

Καθαρές Δανειακές Υποχρεώσεις (Δανειακές Υποχρεώσεις μείον Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα) προς Επενδύσεις σε ακίνητα

46,0%	26,2%	47,8%	26,2%
-------	-------	-------	-------

Σημειώνεται ότι:

- Όπου αναφέρεται παραπάνω ο όρος "δανειακές υποχρεώσεις", αφορά τις δανειακές υποχρεώσεις προ εξόδων εκδόσεως δανείων (σημείωση 14).
- Εάν κατά τον υπολογισμό των παραπάνω δεικτών, εκτός από τις δανειακές υποχρεώσεις, λαμβάνονταν υπόψη και οι υποχρεώσεις μισθώσεων (ΔΠΧΑ 16), θα είχε ως αποτέλεσμα οι υφιστάμενοι δείκτες μόχλευσης και LTV να ήταν αυξημένοι κατά 20 μονάδες βάσης και κατά 30 μονάδες βάσης αντίστοιχα.

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

Τα κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες, τα οποία ορίζονται ως τα αποτελέσματα μετά φόρων χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οι αναπροσαρμογές των επενδυτικών ακινήτων, οι αποσβέσεις πάγιων στοιχείων, οι προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων και τα καθαρά χρηματοοικονομικά αποτελέσματα, έχουν ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018
Κέρδη/(Ζημιές) μετά φόρων	2.568	(307)	742	(307)
Μείον: (Κέρδη) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(3.570)	(112)	(1.688)	(112)
Πλέον: Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	82	13	82	13
Πλέον: Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	40	66	40	66
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	1.200	371	1.138	371
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (F.F.O.)	319	30	313	30

V. Προσαρμοσμένα EBITDA (ποσά σε χιλ. €)

Ως προσαρμοσμένα EBITDA, ορίζονται τα EBITDA προ αναπροσαρμογών επενδυτικών ακινήτων και προβλέψεων απομείωσης απαιτήσεων.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018
Κέρδη προ φόρων	3.084	40	1.223	40
Πλέον: Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	82	13	82	13
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	1.200	371	1.138	371
Κέρδη πρό φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA)	4.366	423	2.443	423
Μείον: (Κέρδη) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(3.570)	(112)	(1.688)	(112)
Πλέον: Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	40	66	40	66
Προσαρμοσμένα EBITDA	835	377	794	377

Τα EBITDA και τα προσαρμοσμένα EBITDA, έχουν επηρεαστεί θετικά κατά € 69 χιλ. λόγω της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16, σε σχέση με τα αντίστοιχα του 2018.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Χρηματιστηριακή αξία μετοχής:	1,040	0,790	1,040	0,790
Εσωτερική λογιστική αξία της μετοχής (Ν.Α.Υ./μετοχή): (σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων προς αριθμό μετοχών)	1,055	1,024	1,032	1,024

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Η αναπτυξιακή δυναμική της ελληνικής οικονομίας προβλέπεται να διατηρηθεί, παρά την επιβράδυνση των ρυθμών οικονομικής ανάπτυξης τόσο διεθνώς όσο και στην ευρωζώνη, υπό την προϋπόθεση της απρόσκοπτης συνέχισης των διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων, της εφαρμογής του προγράμματος των ιδιωτικοποιήσεων χωρίς καθυστερήσεις και της ενίσχυσης των παραγωγικών επενδύσεων.

Ο ρυθμός αύξησης του ΑΕΠ σε σταθερές τιμές διαμορφώθηκε σε 1,9% για το 2018 και προβλέπεται να παραμείνει σε αυτό το επίπεδο και τον τρέχον έτος, γεγονός που υποδηλώνει ότι η ελληνική οικονομία έχει εισέλθει σε τροχιά ανάπτυξης ενώ η Ευρωπαϊκή Επιτροπή, στην έκθεση αξιολόγησης του Φεβρουαρίου του 2019, εκτιμά ότι θα επιτευχθεί ο στόχος του πρωτογενούς πλεονάσματος το 2019 για τέταρτη συνεχή χρονιά.

Τα μέτρα ελάφρυνσης του χρέους που συμφωνήθηκαν τον Ιούνιο του 2018, σε συνδυασμό με την αυξημένη εκταμίευση από τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Σταθερότητας (ESM) για το σχηματισμό του ταμειακού αποθέματος ασφαλείας, έχουν βελτιώσει σημαντικά τη βιωσιμότητα του δημόσιου χρέους μεσοπρόθεσμα. Η επιστροφή στις διεθνείς χρηματοπιστωτικές αγορές το Φεβρουάριο του 2019 με την επιτυχή έκδοση πενταετούς ομολόγου και την επιτυχή έκδοση δεκαετούς ομολόγου το Μάρτιο του 2019, για πρώτη φορά μετά την έναρξη της κρίσης δημόσιου χρέους το 2010, αποτελούν ένδειξη βελτίωσης της πιστοληπτικής ικανότητας του Ελληνικού Δημοσίου και σημαντικό βήμα στην προσπάθεια για την ανάκτηση της εμπιστοσύνης των διεθνών αγορών.

Τον Ιούλιο του 2019 πραγματοποιήθηκε η τρίτη κατά σειρά έκδοση επταετούς Ελληνικού Ομολόγου ύψους € 2,5 δις. και απόδοσης 1,9%. Ταυτόχρονα, ιδιαίτερα θετικό στοιχείο αποτελεί η υποχώρηση της απόδοσης του δεκαετούς ομολόγου σε επίπεδα χαμηλότερα του 2,0% ως αποτέλεσμα και της ένδειξης πολιτικής σταθερότητας από την ανάδειξη αυτοδύναμης κυβέρνησης στις βουλευτικές εκλογές της 7ης Ιουλίου.

Πιο συγκεκριμένα, για την αγορά επαγγελματικών ακινήτων στην οποία δραστηριοποιείται η Εταιρεία, καταγράφεται αυξημένο επενδυτικό ενδιαφέρον στους κύριους τόπους εγκατάστασης της επιχειρηματικής δραστηριότητας γεγονός που έχει αποκλιμακώσει τις αποδόσεις ενοικίων. Κύριο στόχο των επενδυτικών κεφαλαίων αποτελούν ο κλάδος των γραφείων στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας που παρουσιάζει μηδενικό απόθεμα νέων κτηρίων και υψηλό ρυθμό αύξησης ενοικίων σε ακίνητα υψηλών προδιαγραφών. Οι ΑΕΕΑΠ που δραστηριοποιούνται στη χώρα αποτελούν τους πλέον ενεργούς επενδυτές στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων έχοντας πραγματοποιήσει εγχώριες επενδύσεις άνω των € 300 εκ..

Η TRASTOR, εντός της χρήσης 2019, προχωρά στη μεγέθυνση του χαρτοφυλακίου της προσθέτοντας νέα ακίνητα στο πλαίσιο των επιχειρηματικών της σχεδίων με την αξιοποίηση επενδυτικών ευκαιριών στο χώρο των ακινήτων. Ειδικότερα, οι κατηγορίες ακινήτων στις οποίες στοχεύει είναι κυρίως εμπορικά καταστήματα, γραφεία και αποθηκευτικοί χώροι ενώ παράλληλα εξετάζει και επενδύσεις τουριστικού ενδιαφέροντος.

Ο κύκλος εργασιών αναμένεται να παρουσιάσει περαιτέρω αύξηση κυρίως λόγω των επενδύσεων που πραγματοποιήθηκαν εντός του 2018, του Α' εξαμήνου του 2019 και των νέων που αναμένεται να υλοποιηθούν εντός του Β' εξαμήνου 2019 ενώ η αποτίμηση του χαρτοφυλακίου του Ομίλου αναμένεται από τη Διοίκηση της Εταιρείας να συνεχίσει ανοδικά εξαιτίας της βελτίωσης του κλίματος και των θετικών προοπτικών της αγοράς. Η πληρότητα των ακινήτων, στη χρήση 2019, εκτιμάται ότι θα παραμείνει σε υψηλό επίπεδο, της τάξης του 94 %.

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.

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

Κίνδυνος τιμών είναι ο κίνδυνος που προέρχεται από τη μεταβολή της αξίας 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 έντοκων στοιχείων του Ενεργητικού του, που αφορούν κυρίως διαθέσιμα και ισοδύναμα διαθέσιμων, 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) μεταβληθεί κατά + 1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση + € 488 χιλ., ενώ αν μεταβληθεί κατά - 1% δεν θα υπάρχει επίδραση καθώς το Euribor είναι ήδη αρνητικό.

• 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 του αντισυμβαλλομένου και ο κίνδυνος συγκέντρωσης.

i. Κίνδυνος αντισυμβαλλομένου

Ο κίνδυνος αντισυμβαλλομένου αναφέρεται στην πιθανότητα ο αντισυμβαλλόμενος σε μία συναλλαγή να αθετήσει 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 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 την προηγούμενη τριετία.

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, είχε 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.

Για το 2019 το ποσοστό της Τράπεζας Πειραιώς επί των ετησιοποιημένων μισθωμάτων του Ομίλου αναμένεται να ανέλθει σε 30%.

• 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.

Συνηθισμένη 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 τακτά χρονικά διαστήματα.

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.

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

Η Εταιρεία διαθέτει λειτουργία Κανονιστικής Συμμόρφωσης, προκειμένου να παρακολουθεί συστηματικά τις εξελίξεις στη νομοθεσία και το κανονιστικό πλαίσιο και να φροντίζει για τη συμμόρφωσή της 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 (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 πλήρως συμμορφούμενος.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

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

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

	ΟΜΙΛΟΣ		01.01.2019-30.06.2019	
	30.06.2019	30.06.2019	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	2.829.892	43.849.177	1.295.505	695.934
ΤΡ. ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΓΚΦΟΥΡΤΗΣ	726.415	19.528.400	5.154	434.206
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING A.E.	0	23.745	0	452
VARDE PARTNERS ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ	0	0	11.298	0
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. & ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	178.905
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	50.599	0	132.945
ΣΥΝΟΛΑ	3.556.307	63.451.921	1.311.957	1.442.442

	31.12.2018		01.01.2018-30.06.2018	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	1.572.784	13.501.965	1.098.802	125.651
ΤΡ. ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΓΚΦΟΥΡΤΗΣ	700.035	19.718.750	0	238.280
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING A.E.	0	10.000	0	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ ACT SERVICES A.E.	0	0	0	9.677
OLYMPIC A.E.	0	0	0	4.114
VARDE PARTNERS ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ	0	0	11.298	0
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. & ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	243.403
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	43.663	0	10.707
ΣΥΝΟΛΑ	2.272.819	33.274.378	1.110.100	631.832

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ		01.01.2019-30.06.2019	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	2.743.546	43.849.177	1.123.892	695.934
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ	726.415	19.528.400	5.154	434.206
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING A.E.	0	23.745	0	452
VARDE PARTNERS ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ	0	0	11.298	0
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	178.905
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	50.599	0	132.945
ΣΥΝΟΛΑ	3.469.961	63.451.921	1.140.344	1.442.442

	31.12.2018		01.01.2018-30.06.2018	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	1.572.784	13.501.965	1.098.802	125.651
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ	700.035	19.718.750	0	238.280
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING A.E.	0	10.000	0	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ ACT SERVICES A.E.	0	0	0	9.677
OLYMPIC ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.	0	0	0	4.114
VARDE PARTNERS ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ	0	0	11.298	0
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	243.403
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	43.663	0	10.707
ΣΥΝΟΛΑ	2.272.819	33.274.378	1.110.100	631.832

Αναλυτικότερα:

- ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ: Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις, 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 A.E.: Οι υποχρεώσεις αφορούν δάνεια για την αγορά ακινήτων ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους δανείων.
- VARDE PARTNERS ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ: Τα έσοδα από τη Varde Partners Ελλάς ΕΠΕ αφορούν μισθώματα από υπεκμισθωση γραφειακών χώρων.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ Α' ΕΞΑΜΗΝΟΥ 2019

Α. Εταιρικά γεγονότα

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

2. Στις 05.04.2019 το Διοικητικό Συμβούλιο που εξελέγη από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 5ης Απριλίου 2019, 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

-Hugo Manuel Gomes da Silva Moreira, Μη Εκτελεστικό Μέλος

-Jeremy Greenhalgh, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

-Howard Prince-Wright, 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 λήξη 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
- Hugo Moreira, Μέλος

Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

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

Η θητεία των ως άνω Επιτροπών είναι τετραετής.

3. Στις 05.04.2019 η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας εξέλεξε τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου της ως ακολούθως:

- Howard Prince - Wright, Πρόεδρος
- Γεώργιος Τίγγης, Μέλος
- Δημήτριος Γκούμας, Μέλος

Η θητεία της Επιτροπής Ελέγχου είναι τετραετής.

4. Στις 09.05.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι στο πλαίσιο της από 09.05.2019 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης κατά την οποία αποφασίσθηκε η αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με σκοπό τη άντληση κεφαλαίων έως του ποσού των €22.783.243, οι μέτοχοι δήλωσαν τις προθέσεις τους σύμφωνα με το άρθρο 4.1.3.13.2 του Κανονισμού του Χ.Α., ως ακολούθως:

Η WERT RED Sàrl δήλωσε ότι προτίθεται να ασκήσει πλήρως τα δικαιώματα προτίμησης που αναλογούν στο ποσοστό συμμετοχής της στην Εταιρεία καθώς και να προεγγραφεί πλήρως για τυχόν αδιάθετες μετοχές που θα απομείνουν μετά την λήξη της προθεσμίας για την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης των παλαιών μετόχων. Περαιτέρω, δήλωσε ότι προτίθεται να διατηρήσει το ποσοστό συμμετοχής της στην Εταιρεία έως την ολοκλήρωση της αύξησης και την εισαγωγή των νέων μετόχων στο Χ.Α., ενώ επιφυλάσσεται του δικαιώματός της να διαθέσει μετοχές κατά το χρονικό διάστημα των έξι (6) μηνών μετά την έναρξη διαπραγματεύσεως των νέων μετόχων.

Η Τράπεζα Πειραιώς δήλωσε ότι προτίθεται να ασκήσει πλήρως τα δικαιώματα προτίμησης που αναλογούν στο ποσοστό συμμετοχής της στην Εταιρεία. Περαιτέρω, δήλωσε ότι προτίθεται να διατηρήσει το ποσοστό συμμετοχής της στην Εταιρεία έως την ολοκλήρωση της αύξησης και την εισαγωγή των νέων μετόχων στο Χ.Α., ενώ δεν δεσμεύεται να διατηρήσει το ποσοστό συμμετοχής της, όπως αυτό θα έχει διαμορφωθεί μετά την ολοκλήρωση της αύξησης, για το χρονικό διάστημα των έξι (6) μηνών μετά την έναρξη διαπραγματεύσεως των νέων μετόχων.

5. Στις 03.06.2019 η Εταιρεία γνωστοποίησε στο επενδυτικό κοινό ότι στις 31.05.2019 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε την έναρξη διαδικασιών συγχώνευσης των κατά 100% θυγατρικών εταιρειών της με επωνυμίες «ΑΓΚ47 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», «ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», «ΜΑΝΤΕΚΟΛ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και «ΒΣ94 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (εφεξής οι «Θυγατρικές») με την Εταιρεία με ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού την 31.05.2019. Η συγχώνευση θα γίνει σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 (ιδίως τα άρθρα 6 παρ. 2 και 35), σε συνδυασμό με τις διατάξεις των άρθρων 1 - 5 του Ν. 2166/1993, όπως ισχύουν, με απορρόφηση των Θυγατρικών, οι οποίες θα λυθούν χωρίς να ακολουθήσει εκκαθάρισή τους, από την Εταιρεία και ενοποίηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού των ανωτέρω ανώνυμων εταιρειών (Εταιρείας και Θυγατρικών). Η ολοκλήρωση της συγχώνευσης τελεί υπό την αίρεση της λήψης των απαραίτητων εταιρικών αποφάσεων που θα οριστικοποιήσουν τη διαδικασία και θα εγκρίνουν τελικά τη σκοπούμενη συγχώνευση καθώς και της προβλεπόμενης από την ισχύουσα νομοθεσία έγκρισης των αρμόδιων προς τούτο αρχών.

6. Στις 28.06.2019 η Εταιρεία, σε συνέχεια της από 08.05.2019 ανακοίνωσής της, συνήψε Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου με την ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ERGASIAS A.E εμπραγμάτως εξασφαλισμένου μετά συμβάσεων καλύψεως, πρωτογενούς διαθέσεως και μεταβιβάσεων ομολογιών συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 28.000.000, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και του Ν. 3156/2003. Το δάνειο θα χρησιμοποιηθεί αφενός για την αποπληρωμή υφιστάμενου τραπεζικού δανεισμού και αφετέρου για την χρηματοδότηση της υλοποίησης του επενδυτικού πλάνου της Εταιρείας.

Β. Επενδύσεις

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

2. Στις 05.02.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε την ολοκλήρωση της απόκτησης του δεύτερου ορόφου επί της οδού Φιλλελλήνων & Όθωνος, στο κέντρο της Αθήνας, του οποίου είχε αναδειχθεί πλειοδότρια στις 10.10.2018. Η συνολική επιφάνεια του ακινήτου είναι 211,67 τ.μ.. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 682.500.

3. Στις 24.04.2019 η Εταιρεία, σε συνέχεια της από 27.02.2019 ανακοίνωσης περί ανακήρυξης της ως πλειοδότρια σε ιδιωτική πλειοδοτική διαδικασία, ανακοινώνει την ολοκλήρωση απόκτησης κτιριακού συγκροτήματος γραφείων. Το αποκτηθέν κτιριακό συγκρότημα αναπτύσσεται σε δύο αυτοτελή κτίρια γραφείων με υπόγειες αποθήκες και θέσεις στάθμευσης συνολικής επιφάνειας 6.265 τ.μ. περίπου και βρίσκεται στη συμβολή των οδών Γραβιάς 4 & Γρανικού, στον Παράδεισο Αμαρουσίου. Το τίμημα απόκτησης του ως άνω κτιριακού συγκροτήματος, ανήλθε σε € 12.000.000.

4. Στις 07.05.2019 η Εταιρεία, σε συνέχεια της από 07.03.2019 ανακοίνωσής της, ενημερώνει ότι, μετά και την πλήρωση των σχετικών αιρέσεων, ολοκληρώθηκε η απόκτηση του 100% των μετοχών των κάτωθι τεσσάρων ανωνύμων εταιρειών με ιδιότητα κτίρια γραφείων συνολικής επιφάνειας 21.700 τ.μ. περίπου. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών των τεσσάρων εταιρειών ανήλθε συνολικά σε € 16.309.924.

i) της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΑΓΚ47 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (η «ΑΓΚ 47 Α.Ε») η οποία έχει στην ιδιοκτησία της ένα κτίριο γραφείων επί της οδού Αγ. Κωνσταντίνου 47 στο Δήμο Αμαρουσίου συνολικής επιφάνειας 4.378,12 τ.μ.. Λαμβάνοντας υπόψη την αξία του ακινήτου και τα υπόλοιπα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού της ΑΓΚ 47 Α.Ε κατά την ημερομηνία της συναλλαγής, το συνολικό κόστος της συμμετοχής ανέρχεται σε € 3.029.764.

ii) της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (η «ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε») η οποία έχει στην ιδιοκτησία της ένα κτίριο γραφείων επί της οδού Τ. Καβαλιεράτου 7 στο Δήμο Κηφισιάς συνολικής επιφάνειας 7.669,08 τ.μ.. Λαμβάνοντας υπόψη την αξία του ακινήτου και τα υπόλοιπα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού της ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε κατά την ημερομηνία της συναλλαγής, το συνολικό κόστος της συμμετοχής ανέρχεται σε € 1.640.884.

iii) της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΜΑΝΤΕΚΟΛ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (η «ΜΑΝΤΕΚΟΛ Α.Ε») η οποία έχει στην ιδιοκτησία της ένα κτίριο γραφείων στη συμβολή των οδών Κρήτης & Γραβιάς στο Δήμο Ελληνικού-Αργυρούπολης συνολικής επιφάνειας 1.720,02 τ.μ.. Λαμβάνοντας υπόψη την αξία του ακινήτου και τα υπόλοιπα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού της ΜΑΝΤΕΚΟΛ Α.Ε κατά την ημερομηνία της συναλλαγής, το συνολικό κόστος της συμμετοχής ανέρχεται σε € 452.281.

iv) της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΒΣ94 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (η «VS94 Α.Ε») η οποία έχει στην ιδιοκτησία της ένα κτίριο γραφείων στη Λεωφ. Βασ. Σοφίας στο Δήμο Αθηναίων συνολικής επιφάνειας 7.868,51 τ.μ.. Λαμβάνοντας υπόψη την αξία του ακινήτου και τα υπόλοιπα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού της VS94 Α.Ε κατά την ημερομηνία της συναλλαγής, το συνολικό κόστος της συμμετοχής σε € 11.186.995.

5. Στις 22.05.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι την 21.05.2019, υπέγραψε δεσμευτικό προσύμφωνο για την πώληση ακινήτου ιδιοκτησίας της και συγκεκριμένα οριζόντιας ιδιοκτησίας του 6ου ορόφου, επιφάνειας 917,00 τ.μ. καθώς και δεκαεπτά (17) θέσεων στάθμευσης υπογείου σε κτίριο γραφείων/καταστημάτων που βρίσκεται επί της οδού Θεοφάνους 4 στην Αθήνα έναντι συνολικού τιμήματος € 2.650.000. Η συναλλαγή δεν έχει ολοκληρωθεί.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. Στις 11.07.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση κτιρίου γραφείων επί της Γραβιάς 3 & Γρανικού, στο Μαρούσι. Η συνολική επιφάνεια του ακινήτου είναι 3.386 τ.μ. και είναι πλήρως μισθωμένο. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 4.450.000.

2. Στις 23.07.2019 η Εταιρεία αποπλήρωσε δάνειο ποσού € 6.500.000 που είχε συνάψει με την ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ERGASIAS Α.Ε στις 19.04.2019, κάνοντας χρήση κεφαλαίων του από 28.06.2019 ομολογιακού δανείου που συνήψε με την ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ERGASIAS Α.Ε..

3. Στις 07.08.2019 πιστοποιήθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, η οποία είχε αποφασισθεί κατά την από 09.05.2019 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της. Η αύξηση η οποία πραγματοποιήθηκε κατά την περίοδο 24.07.2019 έως και 06.08.2019, καλύφθηκε πλήρως με την άντληση του συνόλου των κεφαλαίων ποσού € 22.783.243.

4. Την 19.08.2019 δημοσιεύθηκε η υπ' αριθμόν 712/2019 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών με την οποία έγινε δεκτή η από 30.03.2018 αίτηση επικύρωσης συμφωνίας εξυγίανσης την οποία σύνηψε η εταιρεία PASAL DEVELOPMENT S.A με πιστωτές της σύμφωνα με τα άρθρα 99 και 106β του Ν. 3588/2007, ως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν, καθώς και οι πρόσθετες παρεμβάσεις των ALPHA BANK, ΕΘΝΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ, ARVEN S.A. και ΕΜΕΛ Α.Ε., και απερρίφθη η από 14.05.2018 (με ΓΑΚ 46127/2018) κύρια παρέμβαση της TRASTOR ΑΕΕΑΠ.

Ειδικότερα, σύμφωνα με το επικυρωμένο δια της ως άνω δικαστικής αποφάσεως σχέδιο εξυγίανσης, προβλέπεται ότι η PASAL DEVELOPMENT S.A. θα καταβάλει στην TRASTOR ΑΕΕΑΠ ποσοστό 5,2% της συνολικής απαίτησής της ύψους € 4.928.221, ήτοι το ποσό των € 255.000 σε πέντε ετήσιες δόσεις, € 51.000 εκάστης, πλέον επιτοκίου Euribor εξαμήνου +1%, αρχής γενομένης της πρώτης καταβολής σε ένα έτος από την έκδοση της ως άνω αποφάσεως, ενώ το υπόλοιπο της απαίτησης, αποσβένυται και διαγράφεται.

5. Στις 06.09.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε την ανακήρυξη της ως πλειοδότρια σε πλειοδοτική διαδικασία για την απόκτηση κτιρίου γραφείων επί της οδού Πατρόκλου 6, στο Μαρούσι. Η συνολική επιφάνεια του ακινήτου είναι 2.204 τ.μ.. Το συνολικό προσφερόμενο τίμημα ανήλθε σε € 2.911.363.

6. Στις 09.09.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση κτιρίου γραφείων επί της Προποντίδος 2 & Αττικής Οδού, στα Βριλήσσια. Η συνολική επιφάνεια του ακινήτου είναι 4.003,22 τ.μ. και είναι πλήρως μισθωμένο. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 5.750.000.

7. Στις 13.09.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση αυτοτελούς κτιρίου μεικτής χρήσης επί της Λεωφόρου Βουλιαγμένης 23 & Τζαβέλλα 13, στην Γλυφάδα. Η συνολική επιφάνεια του ακινήτου είναι 1.784 τ.μ. και είναι πλήρως μισθωμένο. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 1.750.000.

8. Στις 16.09.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση εμπορικής αποθήκης στην περιοχή «Μελίσσια» στον Ασπρόπυργο. Η συνολική επιφάνεια του ακινήτου είναι 5.678,86 τ.μ. και είναι πλήρως μισθωμένο. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 3.073.350.

9. Στις 19.09.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι, στα πλαίσια διαδικασιών ειδικής διαχείρισης ανώνυμης εταιρείας, αναδείχθηκε πλειοδότης για την απόκτηση επαγγελματικής αποθήκης στη θέση Μαγούλα του Δήμου Ασπρόπυργου Αττικής. Το τίμημα που προσέφερε η Εταιρεία ανήλθε σε € 1.100.000.

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου καθώς επίσης και η Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση του Α' Εξαμήνου του 2019 και η Έκθεση Επισκόπησης του Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή δημοσιοποιούνται στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας www.trastor.gr.

Αθήνα, 27 Σεπτεμβρίου 2019

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΛΑΜΠΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους μετόχους 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 2019 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξάμηνης 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 ουσιαδώς μικρότερο εύρος από τον έλεγχο, ο οποίος διενεργείται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και συνεπώς, δεν μας δίδει 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, 27 Σεπτεμβρίου 2019

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ανδρέας Χατζηδαμανού
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 2019 έως 30 Ιουνίου 2019

Βάση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 34

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ενσώματα πάγια		70.159	69.692	62.457	69.692
Δικαιώματα χρήσης παγίων	6	461.810	0	461.810	0
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		21.057	12.244	21.057	12.244
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	163.564.000	113.251.000	133.978.000	113.251.000
Συμμετοχές σε θυγατρικές	8	0	0	16.309.924	0
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων		0	102.050	0	102.050
Λοιπές απαιτήσεις	9	160.679	117.931	117.276	117.931
		164.277.705	113.552.917	150.950.525	113.552.917
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές απαιτήσεις	10	474.942	214.585	284.037	214.585
Λοιπές απαιτήσεις	9	66.799	117.184	58.809	117.184
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	6.749.288	3.586.543	5.494.764	3.586.543
		7.291.029	3.918.312	5.837.609	3.918.312
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		171.568.734	117.471.228	156.788.134	117.471.228
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους της εταιρείας					
Μετοχικό κεφάλαιο	12	40.345.327	40.345.327	40.345.327	40.345.327
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	12	7.387.866	7.387.866	7.387.866	7.387.866
Αποθεματικά	13	37.974.770	37.848.386	37.974.770	37.848.386
Ζημίες εις νέο		(608.682)	(2.936.348)	(2.434.602)	(2.936.348)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		85.099.280	82.645.232	83.273.360	82.645.232
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		84.663	75.895	84.663	75.895
Δανειακές υποχρεώσεις	14	73.033.622	31.777.702	60.573.608	31.777.702
Υποχρεώσεις μισθώσεων	15	340.504	0	340.504	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	16	1.051.968	738.519	963.871	738.519
		74.510.757	32.592.116	61.962.646	32.592.116
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	17	3.045.511	890.239	2.674.061	890.239
Δανειακές υποχρεώσεις	14	8.270.350	937.682	8.270.350	937.682
Υποχρεώσεις μισθώσεων	15	126.943	0	126.943	0
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	18	515.893	405.959	480.773	405.959
		11.958.697	2.233.881	11.552.127	2.233.881
Σύνολο υποχρεώσεων		86.469.454	34.825.997	73.514.774	34.825.997
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		171.568.734	117.471.228	156.788.134	117.471.228

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	01.01.2019 -	01.01.2018 -	01.01.2019 -	01.01.2018 -	
	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018	
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	19	3.937.530	2.571.006	3.669.329	2.571.006
Έσοδα κοινοχρήστων	20	229.296	100.645	153.545	100.645
Σύνολο Εσόδων		4.166.826	2.671.651	3.822.874	2.671.651
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	7	3.570.109	112.179	1.688.327	112.179
Έξοδα ακινήτων	21	(1.701.875)	(1.281.226)	(1.415.601)	(1.281.226)
Δαπάνες προσωπικού	22	(783.028)	(548.121)	(783.028)	(548.121)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	23	(880.457)	(498.832)	(863.801)	(498.832)
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων		(81.953)	(12.697)	(81.765)	(12.697)
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	9, 10	(39.711)	(65.732)	(39.711)	(65.732)
Άλλα έσοδα		33.910	33.490	33.760	33.490
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		4.283.821	410.712	2.361.056	410.712
Χρηματοοικονομικά έσοδα	24	41.345	32.501	41.328	32.501
Χρηματοοικονομικά έξοδα	24	(1.241.020)	(403.198)	(1.179.279)	(403.198)
Κέρδη προ φόρων		3.084.146	40.014	1.223.106	40.014
Φόρος	18	(515.893)	(346.558)	(480.773)	(346.558)
Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους		2.568.252	(306.543)	742.333	(306.543)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		0	0	0	0
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους		2.568.252	(306.543)	742.333	(306.543)
<u>Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους κατανεμόμενα σε :</u>					
Μετόχους της Εταιρείας		2.568.252	(306.543)	742.333	(306.543)
		2.568.252	(306.543)	742.333	(306.543)
<u>Συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα κατανεμόμενα σε :</u>					
Μετόχους της Εταιρείας		2.568.252	(306.543)	742.333	(306.543)
		2.568.252	(306.543)	742.333	(306.543)
<u>Κέρδη / (Ζημιές) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)</u>					
Βασικά και απομειωμένα	25	0,032	(0,004)	0,009	(0,004)

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

ΟΜΙΛΟΣ								
Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Τακτικό Αποθεματικό	Ειδικό αποθεματικό άρθρ. 4 παρ. 4α κ.ν. 2190/1920	Λοιπά Αποθεματικά	Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων	(Ζημίες)/Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2018	40.345.327	7.387.866	2.956.714	34.579.591	(26.068)	37.353	(5.673.870)	79.606.913
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου								
Ζημίες μετά από φόρους περιόδου 01.01.2018 – 30.06.2018	0	0	0	0	0	0	(306.543)	(306.543)
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών	0	0	0	0	0	0	0	0
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου	0	0	0	0	0	0	0	0
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	0	0	0	(306.543)	(306.543)
Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση								
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	6.424	0	6.424
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους	0	0	0	0	0	6.424	0	6.424
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2018	40.345.327	7.387.866	2.956.714	34.579.591	(26.068)	43.777	(5.980.413)	79.306.794
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2019	40.345.327	7.387.866	2.956.714	34.579.591	(8.557)	320.638	(2.936.348)	82.645.232
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου								
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01.2019 – 30.06.2019	0	0	0	0	0	0	2.568.252	2.568.252
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών	0	0	0	0	0	0	0	0
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου	0	0	0	0	0	0	0	0
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	0	0	0	2.568.252	2.568.252
Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση								
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0	0	0	0	0	0	(240.587)	(240.587)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	13	0	0	0	0	9.842	0	9.842
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	13	0	0	0	0	116.542	0	116.542
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους	0	0	0	0	0	126.383	(240.587)	(114.204)
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2019	40.345.327	7.387.866	2.956.714	34.579.591	(8.557)	447.022	(608.682)	85.099.280

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

ΕΤΑΙΡΕΙΑ								
Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Τακτικό Αποθεματικό	Ειδικό αποθεματικό άρθρ. 4 παρ. 4α κ.ν. 2190/1920	Λοιπά Αποθεματικά	Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων	(Ζημίες)/Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2018	40.345.327	7.387.866	2.956.714	34.579.591	(26.068)	37.353	(5.673.870)	79.606.913
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου								
Ζημίες μετά από φόρους περιόδου 01.01.2018 – 30.06.2018	0	0	0	0	0	0	(306.543)	(306.543)
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών	0	0	0	0	0	0	0	0
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου	0	0	0	0	0	0	0	0
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	0	0	0	(306.543)	(306.543)
Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση								
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	6.424	0	6.424
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους	0	0	0	0	0	6.424	0	6.424
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2018	40.345.327	7.387.866	2.956.714	34.579.591	(26.068)	43.777	(5.980.413)	79.306.794
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2019	40.345.327	7.387.866	2.956.714	34.579.591	(8.557)	320.638	(2.936.348)	82.645.232
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου								
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01.2019 – 30.06.2019	0	0	0	0	0	0	742.333	742.333
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών	0	0	0	0	0	0	0	0
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου	0	0	0	0	0	0	0	0
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	0	0	0	742.333	742.333
Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση								
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0	0	0	0	0	0	(240.587)	(240.587)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	13	0	0	0	0	9.842	0	9.842
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	13	0	0	0	0	116.542	0	116.542
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους	0	0	0	0	0	126.383	(240.587)	(114.204)
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2019	40.345.327	7.387.866	2.956.714	34.579.591	(8.557)	447.022	(2.434.602)	83.273.360

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2019 -	01.01.2018 -	01.01.2019 -	01.01.2018 -
	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2018
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες				
Κέρδη προ φόρων	3.084.146	40.014	1.223.106	40.014
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u>				
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	81.953	12.697	81.765	12.697
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	39.711	65.732	39.711	65.732
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	22 8.768	8.796	8.768	8.796
Λοιπές προβλέψεις προσωπικού	22 132.945	6.424	132.945	6.424
(Κέρδη) από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	7 (3.570.109)	(112.179)	(1.688.327)	(112.179)
Έσοδα από τόκους	24 (41.345)	(32.501)	(41.328)	(32.501)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	24 1.241.020	403.198	1.179.279	403.198
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</u>				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	214.430	8.181	142.953	8.181
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	1.034.280	776.354	1.027.606	776.354
Μείον :				
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβληθέντα	(741.623)	(269.779)	(685.281)	(269.779)
Καταβληθέντοι φόροι	(405.959)	(319.893)	(405.959)	(319.893)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	1.078.215	587.045	1.015.235	587.045
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες				
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	(18.165)	(13.537)	(18.165)	(13.537)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	7 (18.913.057)	(16.687.461)	(18.913.057)	(16.687.461)
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	7 (125.616)	(2.360)	(125.616)	(2.360)
Αγορές συμμετοχών	(16.309.924)	0	(16.309.924)	0
Προκαταβολές πώλησης/(αγοράς) επενδυτικών ακινήτων	500.000	(535.500)	500.000	(535.500)
Τόκοι εισπραχθέντες	24 9.735	32.501	9.718	32.501
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(34.857.027)	(17.206.357)	(34.857.044)	(17.206.357)
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες				
Αναληφθέντα δάνεια	14 52.780.014	14.000.000	40.320.000	14.000.000
Έξοδα έκδοσης δανείων	(208.000)	(240.000)	(208.000)	(240.000)
Πληρωμές σε αναληφθέντα δάνεια	14 (16.512.099)	(164.689)	(4.052.085)	(164.689)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων μίσθωσης	15 (69.298)	0	(69.298)	0
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	(240.587)	0	(240.587)	0
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	35.750.030	13.595.311	35.750.030	13.595.311
Καθαρή (μείωση)/αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου	1.971.218	(3.024.001)	1.908.221	(3.024.001)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου Εταιρείας	3.586.543	5.761.596	3.586.543	5.761.596
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης (06.05.2019) θυγατρικών	1.191.527	0	0	0
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	6.749.288	2.737.595	5.494.764	2.737.595

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 2019.

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 30.06.2019 είχε ως εξής:

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

Σημειωτέον ότι, μετά την ολοκλήρωση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας στις 07.08.2019 με την άντληση συνολικών κεφαλαίων ποσού € 22,8 εκ., η νέα μετοχική σύνθεση της Εταιρείας έχει ως εξής:

- Wert Red S.a.r.l. (συμφερόντων VARDE Partners) με ποσοστό συμμετοχής	56,57%
- Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. με ποσοστό συμμετοχής	39,39%
- Λοιποί Μέτοχοι με ποσοστό συμμετοχής	4,04%

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 27.09.2019 και έχει αναρτηθεί στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.trastor.gr.

2 ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

2.1. Βάση κατάρτισης της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της περιόδου που έληξε την 30η Ιουνίου 2019 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 31.12.2018, 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, καθώς η Εταιρεία απέκτησε τις θυγατρικές της εντός της περιόδου 01.01 - 30.06.2019. Επομένως, επειδή η Εταιρεία δεν αποτελούσε Όμιλο στις 31.12.2018, τα συγκριτικά στοιχεία που παρατίθενται στον Όμιλο, αφορούν τα στοιχεία της Εταιρείας για την αντίστοιχη περίοδο.

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 2018 με εξαίρεση την υιοθέτηση νέων λογιστικών αρχών και νέων τροποποιημένων προτύπων και δομής του Ομίλου όπως παρατίθενται κατωτέρω (σημείωση 2.2 και 2.3).

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

Όπου κρίθηκε απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία αναπροσαρμόστηκαν για να συμβαδίζουν με αλλαγές στην παρουσίαση κατά την τρέχουσα περίοδο. Οι πραγματοποιηθείσες αναταξινομήσεις δεν έχουν σημαντική επίδραση στην παρουσίαση των χρηματοοικονομικών στοιχείων.

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση 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.

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, 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 προέβη σε πρόωρη εφαρμογή κάποιου ΔΠΧΑ.

2.2. Ενοποίηση

Θυγατρικές είναι όλες οι επιχειρήσεις (συμπεριλαμβανομένων των επιχειρήσεων ειδικού σκοπού) στις οποίες ο Όμιλος ασκεί έλεγχο. Ο Όμιλος ασκεί έλεγχο σε μια επιχείρηση όταν εκτίθεται ή έχει δικαιώματα σε μεταβλητές αποδόσεις από τη συμμετοχή του στην επιχείρηση και έχει την ικανότητα να επηρεάζει αυτές τις αποδόσεις μέσω της δύναμης που ασκεί στην επιχείρηση. Οι θυγατρικές ενοποιούνται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης από την ημερομηνία που αποκτάται ο έλεγχος από τον Όμιλο και παύουν να ενοποιούνται από την ημερομηνία που τέτοιος έλεγχος δεν υφίσταται.

Η Διοίκηση της Εταιρείας αξιολογεί τις επενδύσεις στις θυγατρικές εταιρείες εάν πληρούν τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 3 και αποτελεί συνένωση επιχειρήσεων ή αποτελούν απόκτηση περιουσιακού στοιχείου ή ομάδας περιουσιακών στοιχείων που δεν αποτελούν επιχείρηση και συνεπώς οι αποκτήσεις αυτές είναι εκτός πεδίου εφαρμογής του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων». Στην περίπτωση αυτή, που οι επενδύσεις αποτελούν απόκτηση περιουσιακού στοιχείου ή ομάδας περιουσιακών στοιχείων, η Εταιρεία διαπιστώνει και αναγνωρίζει τα επιμέρους αναγνωρίσιμα αποκτηθέντα περιουσιακά στοιχεία και τις αναληφθείσες υποχρεώσεις.

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

Διεταιρικές συναλλαγές, υπόλοιπα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του Ομίλου απαλείφονται. Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημίες επίσης απαλείφονται. Οι λογιστικές αρχές που εφαρμόζονται από τις θυγατρικές έχουν προσαρμοστεί, όπου κρίθηκε αναγκαίο, ώστε να εναρμονιστούν με εκείνες που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

Όταν ο Όμιλος παύσει να έχει τον έλεγχο, το εναπομένον ποσοστό συμμετοχής επιμετράται εκ νέου στην εύλογη αξία του, ενώ τυχόν διαφορές που προκύπτουν σε σχέση με την τρέχουσα αξία καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Κατόπιν, το περιουσιακό αυτό στοιχείο αναγνωρίζεται ως συγγενής επιχείρηση, κοινοπραξία ή χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ενεργητικού στην εύλογη αυτή αξία. Επιπροσθέτως, σχετικά ποσά που είχαν προηγουμένως καταχωρηθεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα λογιστικοποιούνται με τον ίδιο τρόπο που θα ακολουθούσαν σε περίπτωση πώλησης των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, δηλαδή μπορεί να μεταφερθούν στα αποτελέσματα.

2.3. Μισθώσεις ΔΠΧΑ 16

α) Φύση της επίδρασης της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16

Το πρότυπο εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019. Το ΔΠΧΑ 16 καθορίζει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση, παρουσίαση και γνωστοποίηση των μισθώσεων για αμφότερα τα μέρη της σύμβασης, ήτοι για τον πελάτη («μισθωτή») και τον προμηθευτή («εκμισθωτή»).

Το ΔΠΧΑ 16 αντικαθιστά την υπάρχουσα λογιστική αντιμετώπιση των μισθώσεων βάσει των ΔΛΠ 17 Μισθώσεις, ΕΔΔΠΧΑ 4 Προσδιορισμός των συμφωνιών που περιέχουν μίσθωση, SIC 15 Λειτουργικές Μισθώσεις – Κινητρα και SIC 27 Αξιολόγηση συναλλαγών που έχουν τη νομική μορφή μίσθωσης.

Το νέο πρότυπο απαιτεί οι μισθωτές να αναγνωρίζουν τις περισσότερες μισθώσεις στις χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις. Οι μισθωτές έχουν ένα ενιαίο λογιστικό πλαίσιο για όλες τις μισθώσεις. Η λογιστική των εκμισθωτών παραμένει ουσιαστικά αμετάβλητη. Ο μισθωτής αναγνωρίζει ένα δικαίωμα χρήσης που αντιπροσωπεύει την υποχρέωσή του να πληρώνει τα σχετικά μισθώματα. Το πρότυπο παρέχει εξαιρέσεις για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις (μισθώσεις κάτω 12 μηνών) και τις μισθώσεις παγίων χαμηλής αξίας. Η λογιστική αντιμετώπιση των μισθώσεων για τους εκμισθωτές παραμένει αντίστοιχη με αυτή του προϋπάρχοντος προτύπου δηλαδή οι εκμισθωτές θα συνεχίζουν να ταξινομούν τις μισθώσεις τους σε χρηματοοικονομικές και λειτουργικές

Ο Όμιλος έχει συμβάσεις μίσθωσης για ακίνητα και μεταφορικά μέσα. Προγενέστερα της υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 16, ο Όμιλος (ως μισθωτής), ταξινομούσε τις μισθώσεις ως λειτουργικές. Μισθώσεις, στις οποίες ένα σημαντικό μέρος των κινδύνων και των οφελών της ιδιοκτησίας διατηρούνταν από τον εκμισθωτή, ταξινομούσαν ως λειτουργικές μισθώσεις και δεν κεφαλαιοποιούνταν, ενώ οι πληρωμές για λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονταν στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, και τα δεδουλευμένα μισθώματα περιλαμβάονταν στους «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις».

Κατά την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16, ο Όμιλος εφάρμοσε ένα ενιαίο λογιστικό πλαίσιο για όλες τις μισθώσεις, εκτός από κάποιες εξαιρέσεις για τις μισθώσεις χαμηλής αξίας. Το πρότυπο παρέχει συγκεκριμένες απαιτήσεις μετάβασης καθώς και πρακτικές διευκόλυνσης, οι οποίες εφαρμόστηκαν από τον Όμιλο.

- Μισθώσεις που προηγουμένως ταξινομούσαν ως χρηματοδοτικές

Ο Όμιλος δεν είχε χρηματοδοτικές μισθώσεις.

- Μισθώσεις που προηγουμένως ταξινομούσαν ως λειτουργικές

Ο Όμιλος αναγνώρισε δικαιώματα χρήσης παγίων και υποχρεώσεις για τις μισθώσεις αυτές που προηγουμένως ταξινομούσαν ως λειτουργικές, εκτός από τις μισθώσεις χαμηλής αξίας (<€ 5.000). Το δικαίωμα χρήσης παγίου αναγνωρίστηκε ως ίσο με την υποχρέωση μίσθωσης, προσαρμοσμένο κατά το ποσό τυχόν προπληρωμένου ποσού μίσθωσης που σχετίζεται με τη μίσθωση που αναγνωρίστηκε στην κατάσταση οικονομικής θέσης αμέσως πριν την ημερομηνίας αρχικής εφαρμογής. Η υποχρέωση μίσθωσης αναγνωρίστηκε ως η παρούσα αξία των υπολειπόμενων πληρωμών.

Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις 31.12.2018	Μεταφορικά		Σύνολο
	Κτίρια	Μέσα	
Έως 1 έτος	120.000	16.456	136.456
Από 2 έως 5 έτη	370.908	39.556	410.465
ΣΥΝΟΛΑ	490.908	56.013	546.921
Παρούσα Αξία 01.01.2019	452.617	52.279	504.896

Τα Περιουσιακά Στοιχεία με Δικαίωμα Χρήσης που αναγνώρισε ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την πρώτη εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 την 01.01.2019 αναλύονται ως εξής:

Λειτουργικές Μισθωτικές Συμβάσεις 31.12.2018	546.921
Προεξοφλητικό Επιτόκιο (IBR) 01.01.2019	4%
Παρούσα Αξία / Μισθωτικές Υποχρεώσεις 01.01.2019	504.896

Ο Όμιλος εφάρμοσε τις πρακτικές διευκόλυνσης όπως παρακάτω:

- Χρησιμοποίησε ένα ενιαίο προεξοφλητικό επιτόκιο για χαρτοφυλάκια μισθώσεων με παρόμοια χαρακτηριστικά
- Αξιολόγησε την ύπαρξη επαχθών συμβάσεων, αμέσως πριν την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής
- Από την αξιολόγηση της διάρκειας των μισθώσεων, προέκυψε ότι δεν υφίστανται συμβάσεις στις οποίες να περιλαμβάνεται όρος επέκτασης

Η επίδραση της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16 για την εξάμηνη περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2019 είναι € 69.298 θετική στα κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) και € 74.935 αρνητική στα καθαρά αποτελέσματα μετά από φόρους, λαμβάνοντας υπόψη τα έξοδα απόσβεσης των δικαιωμάτων χρήσης παγίων (€ 65.178) και τα έξοδα τόκων των σχετικών υποχρεώσεων μίσθωσης (€ 9.757).

β) Σύνοψη νέων λογιστικών πολιτικών

Παρακάτω παρατίθενται οι νέες λογιστικές πολιτικές του Ομίλου κατά την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16, που ισχύουν από την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής:

- Δικαιώματα χρήσης παγίων

Ο Όμιλος αναγνωρίζει δικαιώματα χρήσης παγίων στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Τα δικαιώματα χρήσης παγίων επιμετρούνται στο κόστος τους, μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους και προσαρμοσμένο κατά την επαναμέτρηση των αντίστοιχων υποχρεώσεων μισθώσεων. Το κόστος των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης περιλαμβάνει το ποσό των αναγνωρισμένων υποχρεώσεων μίσθωσης, το άμεσο κόστος και τις πληρωμές μισθώσεων που πραγματοποιήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης ή πριν από την ημερομηνία έναρξης μείον τα λαμβανόμενα κίνητρα μίσθωσης. Αν ο Όμιλος είναι βέβαιος ότι θα αποκτήσει την κυριότητα του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου στο τέλος της μίσθωσης, η απόσβεσή του θα πρέπει να πραγματοποιείται με τη σταθερή μέθοδο με την μικρότερη διάρκεια της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής του. Τα δικαιώματα χρήσης παγίων υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους.

- Υποχρεώσεις μισθώσεων

Κατά την έναρξη της μίσθωσης, ο Όμιλος αναγνωρίζει υποχρεώσεις μισθώσεων ίσες με την παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά τη συνολική διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Οι πληρωμές συμπεριλαμβάνουν τα συμβατικά σταθερά μισθώματα.

Για να υπολογίσει την παρούσα αξία των πληρωμών ο Όμιλος χρησιμοποιεί το κόστος επιπρόσθετου δανεισμού κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, εάν το πραγματικό επιτόκιο δεν προσδιορίζεται ευθέως από τη σύμβαση μίσθωσης. Μεταγενέστερα της έναρξης μίσθωσης, το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων προσαυξάνεται με έξοδα τόκων και μειώνεται με τις πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιούνται. Επιπλέον, η λογιστική αξία των υποχρεώσεων μισθώσεων επαναμετράται εάν υπάρξει τροποποίηση στη σύμβαση, ή οποιαδήποτε αλλαγή στη διάρκεια της σύμβασης, στα σταθερά μισθώματα ή στην αξιολόγηση αγοράς του περιουσιακού στοιχείου.

- Βραχυχρόνιες μισθώσεις και μισθώσεις παγίων χαμηλής αξίας

Ο Όμιλος εφαρμόζει την εξαίρεση σχετικά με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις (δηλαδή μισθώσεις διάρκειας μικρότερης ή ίσης των 12 μηνών, από την ημερομηνία έναρξης της σύμβασης μίσθωσης, όπου δεν υπάρχει το δικαίωμα αγοράς του περιουσιακού στοιχείου). Επίσης εφαρμόζει την εξαίρεση σχετικά με περιουσιακά στοιχεία χαμηλής αξίας (δηλαδή αξίας μικρότερης των € 5 χιλιάδων). Πληρωμές μισθωμάτων για βραχυχρόνιες και χαμηλής αξίας μισθώσεις αναγνωρίζονται ως έξοδα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

2.4. Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες 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 έχει υιοθετήσει κατά την 1 Ιανουαρίου 2019.

ΔΠΧΑ 16: Μισθώσεις

Το ΔΠΧΑ 16 καθορίζει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση, παρουσίαση και γνωστοποίηση των μισθώσεων για αμφότερα τα μέρη της σύμβασης, ήτοι για τον πελάτη («μισθωτή») και τον προμηθευτή («εκμισθωτή»). Το νέο πρότυπο απαιτεί οι μισθωτές να αναγνωρίζουν τις περισσότερες μισθώσεις στις οικονομικές τους καταστάσεις. Οι μισθωτές θα έχουν ένα ενιαίο λογιστικό πλαίσιο για όλες τις μισθώσεις, με ορισμένες εξαιρέσεις. Η λογιστική των εκμισθωτών παραμένει ουσιαστικά αμετάβλητη.

Ο Όμιλος εφάρμοσε για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 16 την 1 Ιανουαρίου 2019, χρησιμοποιώντας την τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση, βάσει της οποίας η αναδρομική επίδραση της εφαρμογής του προτύπου καταχωρήθηκε την ημερομηνία αυτή. Τα συγκριτικά στοιχεία δεν έχουν αναδιατυπωθεί. Ο Όμιλος χρησιμοποίησε την εξαίρεση που παρέχεται από το πρότυπο αναφορικά με τον προσδιορισμό των μισθώσεων. Αυτό πρακτικά σημαίνει πως εφάρμοσε τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 16 σε όλες τις συμβάσεις που ήταν σε ισχύ κατά την 1 Ιανουαρίου 2019 και είχαν αναγνωρισθεί ως μισθώσεις με βάση το ΔΛΠ 17 και την ΕΔΔΠΧΑ 4. Επιπλέον ο Όμιλος χρησιμοποιεί τις εξαίρεσεις του προτύπου αναφορικά με τις μισθώσεις παγίων χρονικής περιόδου μικρότερης των 12 μηνών και με τις μισθώσεις χαμηλής αξίας. Τέλος ο Όμιλος εφαρμόζει ενιαίο προεξοφλητικό επιτόκιο σε κάθε κατηγορία μισθώσεων με παρόμοια χαρακτηριστικά (όπως μισθώσεις με αντίστοιχη διάρκεια, για παρόμοια πάγια και σε αντίστοιχο οικονομικό περιβάλλον).

Η επίδραση της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16 κατά την 1 Ιανουαρίου 2019 (αύξηση) έχει ως εξής:

Μη κυκλοφορούν Ενεργητικά

Δικαιώματα χρήσης παγίων € 504.896

Υποχρεώσεις

Υποχρεώσεις μισθώσεων € 504.896

Η επίδραση του ΔΠΧΑ 16 δεν επηρέασε την Καθαρή Θέση του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 9: Δικαίωμα Προπληρωμής με Αρνητική Αποζημίωση (Τροποποίηση)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα προπληρωμής που επιτρέπουν ή απαιτούν από ένα συμβαλλόμενο μέρος είτε να καταβάλει είτε να λάβει εύλογη αποζημίωση για την πρόωρη λήξη της σύμβασης (υπό την έννοια ότι από την πλευρά του κατόχου του περιουσιακού στοιχείου ενδέχεται να υπάρχει επιβάρυνση λόγω πρόωρης εξόφλησης) επιτρέπεται να επιμετρηθούν στο αποσβέσιμο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Δεν υπήρξε επίδραση από την ως άνω τροποποίηση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

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

Οι τροποποιήσεις σχετίζονται με το κατά πόσο η επιμέτρηση (και κυρίως η απομείωση) των μακροπρόθεσμων συμμετοχών σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες, οι οποίες στην ουσία, αποτελούν μέρος της καθαρής επένδυσης στη συγγενή επιχείρηση ή στην κοινοπραξία, διέπονται από το ΔΠΧΠ 9, ΔΛΠ 28 ή ένα συνδυασμό των δύο προτύπων. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 9, προτού εφαρμόσει το ΔΛΠ 28, σε αυτές τις μακροπρόθεσμες συμμετοχές για τις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης. Κατά την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 9 η οικονομική οντότητα δεν λαμβάνει υπόψη τυχόν προσαρμογές στην λογιστική αξία των μακροπρόθεσμων συμμετοχών οι οποίες προκύπτουν από την εφαρμογή του ΔΛΠ 28. Δεν υπήρξε επίδραση από την ως άνω τροποποίηση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΑ ΕΔΔΠΧΑ 23: Αβεβαιότητα σχετικά με τις Θεωρήσεις Φόρου Εισοδήματος

Η διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση για την αντιμετώπιση της αβεβαιότητας που εμπεριέχεται σε φορολογικούς χειρισμούς, κατά το λογιστικό χειρισμό των φόρων εισοδήματος. Η διερμηνεία παρέχει πρόσθετες διευκρινίσεις σχετικά με την εξέταση αβέβαιων φορολογικών θεωρήσεων μεμονωμένα ή από κοινού, την εξέταση των φορολογικών θεωρήσεων από τις φορολογικές αρχές, την κατάλληλη μέθοδο ώστε να αντικατοπτρίζεται η αβεβαιότητα της αποδοχής της θεωρήσης από τις φορολογικές αρχές καθώς και την εξέταση των συνεπειών των αλλαγών στα πραγματικά περιστατικά και τις περιστάσεις. Δεν υπήρξε επίδραση από την ως άνω διερμηνεία στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

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

Οι τροποποιήσεις απαιτούν τις οντότητες να χρησιμοποιούν επικαιροποιημένες αναλογιστικές παραδοχές για τον προσδιορισμό του κόστους τρέχουσας απασχόλησης και του καθαρού τόκου για το υπόλοιπο της ετήσιας περιόδου αναφοράς, μετά την πραγματοποίηση μιας μεταβολής, περικοπής ή ενός διακανονισμού του προγράμματος καθορισμένων παροχών. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν επίσης, πως επηρεάζεται η εφαρμογή των απαιτήσεων του ανώτατου ορίου του περιουσιακού στοιχείου, από το λογιστικό χειρισμό μιας μεταβολής, περικοπής ή ενός διακανονισμού του προγράμματος καθορισμένων παροχών. Δεν υπήρξε επίδραση από την ως άνω τροποποίηση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

Το ΣΔΛΠ εξέδωσε νέο κύκλο ετήσιων αναβαθμίσεων των ΔΠΧΑ 2015 -2017, το οποίο είναι μια συλλογή τροποποιήσεων των ΔΠΧΑ. Η υιοθέτηση των Προτύπων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις επιχειρήσεων και ΔΠΧΑ 11 Σχήματα υπό κοινό έλεγχο

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

ΔΛΠ 12 Φόροι εισοδήματος

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

ΔΛΠ 23 Κόστος δανεισμού

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

Β) Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και ο 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 συνιστούν 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 του Προτύπου δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

Εννοιολογικό πλαίσιο Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

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

ΔΠΧΑ 3: Συνενώσεις Επιχειρήσεων (Τροποποιήσεις)

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

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

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

3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

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

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

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

3.1. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

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 υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.
- (ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές.
- (iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, 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.

Τα ανωτέρω παρουσιάζονται στη σημείωση 7.

β) Πρόβλεψη Επισφαλών Απαιτήσεων

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

γ) Πρόγραμμα παροχής κινήτρων Διευθυντικών Στελεχών

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 (σχηματισμός αποθεματικού ή υποχρέωσης).

3.2. Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

Κατηγοριοποίηση νέων αγορασθέντων ακινήτων σαν επενδυτικά ακίνητα ή ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα.

Ο Όμιλος καθορίζει εάν το εκάστοτε νέο αγορασθέν ακίνητο θα πρέπει αρχικά να αναγνωρισθεί σαν ενσώματο πάγιο του Ομίλου ή σαν επένδυση σε ακίνητα ανάλογα με την αναμενόμενη χρήση του. Για να ληφθεί η απόφαση αυτή, ο Όμιλος λαμβάνει υπόψη εάν το ακίνητο επιφέρει ταμειακές ροές ανεξαρτήτως λοιπών περιουσιακών στοιχείων που κατέχει.

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

Κίνδυνος τιμών είναι ο κίνδυνος που προέρχεται από τη μεταβολή της αξίας 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 ορισθεί 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 διαθέσιμων, 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) μεταβληθεί κατά + 1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση + € 488 χιλ., ενώ αν μεταβληθεί κατά - 1% δεν θα υπάρχει επίδραση καθώς το Euribor είναι ήδη αρνητικό.

• 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 του αντισυμβαλλομένου και ο κίνδυνος συγκέντρωσης.

i. Κίνδυνος αντισυμβαλλομένου

Ο κίνδυνος αντισυμβαλλομένου αναφέρεται στην πιθανότητα ο αντισυμβαλλόμενος σε μία συναλλαγή να αθετήσει 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 μερμνά, 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 την προηγούμενη τριετία.

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 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 2019 το ποσοστό της Τράπεζας Πειραιώς επί των ετησιοποιημένων μισθωμάτων του Ομίλου αναμένεται να ανέλθει σε 30%.

• 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.

Συνετής 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 τακτά χρονικά διαστήματα μέσω του δείκτη γενικής ρευστότητας (current ratio). Ο δείκτης γενικής ρευστότητας είναι ο λόγος των βραχυπρόθεσμων περιουσιακών στοιχείων (κυκλοφορούν ενεργητικό) προς το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων όπως παρουσιάζεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ο δείκτης γενικής ρευστότητας του Ομίλου την 30.06.2019 ήταν 0,6:1 (από 1,8:1 την 31.12.2018 της Εταιρείας), που σημαίνει ότι η αξία των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων ήταν 0,6 φορές η αξία των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων.

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.

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

Η Εταιρεία διαθέτει λειτουργία Κανονιστικής Συμμόρφωσης, προκειμένου να παρακολουθεί συστηματικά τις εξελίξεις στη νομοθεσία και το κανονιστικό πλαίσιο και να φροντίζει για τη συμμόρφωσή της 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 πλήρως συμμορφούμενος.

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Συνολικός δανεισμός (σημείωση 14)	81.943.764	33.215.835	69.483.750	33.215.835
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (σημείωση 11)	(6.749.288)	(3.586.543)	(5.494.764)	(3.586.543)
Καθαρός Δανεισμός (α)	75.194.476	29.629.292	63.988.986	29.629.292
Πλέον: Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	85.099.280	82.645.232	83.273.360	82.645.232
Συνολικά κεφάλαια (β)	160.293.756	112.274.524	147.262.347	112.274.524
Συντελεστής Μόχλευσης (α/β)	46,91%	26,39%	43,45%	26,39%

4.4. Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού

4.4.1 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 2019:

<u>Χρηματοοικονομικά στοιχεία Ενεργητικού Ομίλου</u>	<u>Επίπεδο 1</u>	<u>Επίπεδο 2</u>	<u>Επίπεδο 3</u>	<u>Σύνολο</u>
Επενδύσεις σε Ακίνητα	-	-	163.564.000	163.564.000
Σύνολο	-	-	163.564.000	163.564.000

<u>Χρηματοοικονομικά στοιχεία Ενεργητικού Εταιρείας</u>	<u>Επίπεδο 1</u>	<u>Επίπεδο 2</u>	<u>Επίπεδο 3</u>	<u>Σύνολο</u>
Επενδύσεις σε Ακίνητα	-	-	133.978.000	133.978.000
Σύνολο	-	-	133.978.000	133.978.000

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

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

Κατά την 30η Ιουνίου 2019, 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, προσεγγίζει 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 καταστημάτων
- τομέας γραφείων
- τομέας μικτής χρήσης
- τομέας πρατηρίων υγρών καυσίμων
- τομέας σταθμών αυτοκινήτων

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

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

01.01-30.06.2019	ΟΜΙΛΟΣ						
	Καταστήματα	Γραφεία	Μικτής χρήσης	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	1.094.813	1.575.961	1.007.350	189.107	70.298	0	3.937.530
Έσοδα κοινοχρήστων	115.741	96.035	17.520	0	0	0	229.296
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	1.210.554	1.671.996	1.024.870	189.107	70.298	0	4.166.826
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	270.106	2.564.669	776.334	(56.000)	15.000	0	3.570.109
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	(492.269)	(623.077)	(385.476)	(67.290)	(133.762)	(1.785.149)	(3.487.024)
Λοιπά έσοδα	500	0	0	0	0	33.410	33.910
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	41.345	41.345
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(332.138)	(407.769)	(204.182)	0	0	(296.931)	(1.241.020)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	656.753	3.205.819	1.211.545	65.817	(48.463)	(2.007.325)	3.084.146
Φόρος	(137.239)	(220.060)	(113.176)	(15.482)	(9.493)	(20.444)	(515.893)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	519.514	2.985.759	1.098.369	50.336	(57.957)	(2.027.769)	2.568.252
30.06.2019							
Επενδύσεις σε ακίνητα	45.307.000	72.649.000	37.363.000	5.111.000	3.134.000	0	163.564.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	553.027	553.027
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	295.589	129.720	91.677	477	48.032	6.886.211	7.451.708
Σύνολο Ενεργητικού	45.602.589	72.778.720	37.454.677	5.111.477	3.182.032	7.439.238	171.568.734
Σύνολο υποχρεώσεων	16.416.220	24.774.593	10.294.846	64.220	123.498	34.796.076	86.469.454
01.01-30.06.2018	Καταστήματα	Γραφεία	Μικτής χρήσης	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	667.000	980.690	666.175	188.127	69.015	0	2.571.006
Έσοδα κοινοχρήστων	91.594	0	9.051	0	0	0	100.645
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	758.593	980.690	675.226	188.127	69.015	0	2.671.651
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	636.547	639.446	(331.419)	(236.395)	(596.000)	0	112.179
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	(601.543)	(240.470)	(253.462)	(69.320)	(116.430)	(1.125.382)	(2.406.608)
Λοιπά έσοδα	1.250	0	0	0	0	32.240	33.490
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	32.501	32.501
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(136.098)	(115.865)	(19.500)	0	0	(131.735)	(403.198)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	658.749	1.263.800	70.844	(117.587)	(643.415)	(1.192.376)	40.014
Φόρος	(120.103)	(101.245)	(86.425)	(18.203)	(11.002)	(9.580)	(346.558)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	538.646	1.162.555	(15.581)	(135.791)	(654.417)	(1.201.956)	(306.543)
31.12.2018							
Επενδύσεις σε ακίνητα	38.910.000	34.723.000	31.332.000	5.167.000	3.119.000	0	113.251.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	183.986	183.986
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	298.724	7.421	57.987	0	62.750	3.609.361	4.036.242
Σύνολο Ενεργητικού	39.208.724	34.730.421	31.389.987	5.167.000	3.181.750	3.793.347	117.471.228
Σύνολο υποχρεώσεων	10.812.896	12.913.123	10.105.230	3.000	15.290	976.457	34.825.997

ΕΤΑΙΡΕΙΑ							
01.01-30.06.2019	Καταστήματα	Γραφεία	Μικτής χρήσης	Πρατήρια καυσίμων	Σταθμοί Αυτ/των	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	1.094.813	1.339.964	975.146	189.107	70.298	0	3.669.329
Έσοδα κοινοχρήστων	115.741	25.168	12.636	0	0	0	153.545
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	1.210.554	1.365.132	987.782	189.107	70.298	0	3.822.874
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	270.106	1.245.051	214.171	(56.000)	15.000	0	1.688.327
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	(492.269)	(381.024)	(341.256)	(67.290)	(133.762)	(1.768.304)	(3.183.905)
Λοιπά έσοδα	500	0	0	0	0	33.260	33.760
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	41.328	41.328
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(332.138)	(360.011)	(193.325)	0	0	(293.805)	(1.179.279)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	656.753	1.869.148	667.372	65.817	(48.463)	(1.987.521)	1.223.106
Φόρος	(156.177)	(168.252)	(108.983)	(17.618)	(10.803)	(18.941)	(480.773)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	500.576	1.700.897	558.389	48.199	(59.266)	(2.006.462)	742.333
30.06.2019							
Επενδύσεις σε ακίνητα	45.307.000	48.810.000	31.616.000	5.111.000	3.134.000	0	133.978.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	16.855.249	16.855.249
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	299.189	5.224	91.677	477	48.032	5.510.285	5.954.885
Σύνολο Ενεργητικού	45.606.189	48.815.224	31.707.677	5.111.477	3.182.032	22.365.534	156.788.134
Σύνολο υποχρεώσεων	16.416.220	24.585.145	10.207.330	64.220	123.498	22.118.361	73.514.774
01.01-30.06.2018							
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	667.000	980.690	666.175	188.127	69.015	0	2.571.006
Έσοδα κοινοχρήστων	91.594	0	9.051	0	0	0	100.645
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	758.593	980.690	675.226	188.127	69.015	0	2.671.651
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	636.547	639.446	(331.419)	(236.395)	(596.000)	0	112.179
Σύνολο λειτουργικών εξόδων	(601.543)	(240.470)	(253.462)	(69.320)	(116.430)	(1.125.382)	(2.406.608)
Λοιπά έσοδα	1.250	0	0	0	0	32.240	33.490
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	32.501	32.501
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(136.098)	(115.865)	(19.500)	0	0	(131.735)	(403.198)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	658.749	1.263.800	70.844	(117.587)	(643.415)	(1.192.376)	40.014
Φόρος	(120.103)	(101.245)	(86.425)	(18.203)	(11.002)	(9.580)	(346.558)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	538.646	1.162.555	(15.581)	(135.791)	(654.417)	(1.201.956)	(306.543)
31.12.2018							
Επενδύσεις σε ακίνητα	38.910.000	34.723.000	31.332.000	5.167.000	3.119.000	0	113.251.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	183.986	183.986
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	298.724	7.421	57.987	0	62.750	3.609.361	4.036.242
Σύνολο Ενεργητικού	39.208.724	34.730.421	31.389.987	5.167.000	3.181.750	3.793.347	117.471.228
Σύνολο υποχρεώσεων	10.812.896	12.913.123	10.105.230	3.000	15.290	976.457	34.825.997

Σχετικά με την παραπάνω ανάλυση των επιχειρηματικών τομέων αναφέρουμε ότι:

α) Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των επιχειρηματικών τομέων.

β) Τα περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων αποτελούνται από επενδύσεις σε ακίνητα και πάγια περιουσιακά στοιχεία.

γ) Τα μη κατανεμόμενα περιουσιακά στοιχεία αφορούν ενσώματα και άυλα περιουσιακά στοιχεία.

δ) Το σύνολο των απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων αφορά απαιτήσεις από μισθωτές, εγγυήσεις, λοιπές απαιτήσεις και ταμειακά διαθέσιμα. Τα μη κατανεμόμενα αφορούν ταμειακά διαθέσιμα και λοιπές απαιτήσεις.

6 ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ ΠΑΓΙΩΝ

Τα δικαιώματα χρήσης παγίων αφορούν τα δικαιώματα χρήσης κτιρίων (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 (σημείωση 2.3).

Η κίνηση του λογαριασμού έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ			ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	Κτίρια	Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο	Κτίρια	Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο
Αξία κτήσης						
Υπόλοιπο 01.01.2019	452.617	52.279	504.896	452.617	52.279	504.896
Προσθήκης περιόδου	0	22.093	22.093	0	22.093	22.093
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	452.617	74.372	526.988	452.617	74.372	526.988
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο 01.01.2019	0	0	0	0	0	0
Αποσβέσεις περιόδου	56.577	8.601	65.178	56.577	8.601	65.178
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	56.577	8.601	65.178	56.577	8.601	65.178
Αναπόσβεστη αξία	396.040	65.770	461.810	396.040	65.770	461.810

7 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

• Κίνηση λογαριασμού

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου Εταιρείας	113.251.000	79.497.000	113.251.000	79.497.000
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	27.704.218	0	0	0
Αγορές/Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων	18.913.057	30.390.008	18.913.057	30.390.008
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	125.616	108.713	125.616	108.713
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	3.570.109	3.255.278	1.688.327	3.255.278
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	163.564.000	113.251.000	133.978.000	113.251.000

• Αγορές επενδυτικών ακινήτων

Στις 30.01.2019 η Εταιρεία απέκτησε εμπορικό κατάστημα επί της οδού Βουκουρεστίου 24, στο κέντρο της Αθήνας. Η συνολική επιφάνεια του ακινήτου είναι 227,15 τ.μ. και είναι πλήρως μισθωμένο. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 6.000.000, πλέον εξόδων απόκτησης € 109.994.

Στις 05.02.2019 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση του δεύτερου ορόφου επί της οδού Φιλλελλήνων & Όθωνος, στο κέντρο της Αθήνας, του οποίου είχε αναδειχθεί πλειοδότης στις 10.10.2018. Η συνολική επιφάνεια του ακινήτου είναι 211,67 τ.μ.. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 682.500, πλέον εξόδων απόκτησης € 10.282.

Στις 24.04.2019 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση κτιριακού συγκροτήματος γραφείων του οποίου είχε αναδειχθεί πλειοδότης στις 27.02.2019. Το αποκτηθέν κτιριακό συγκρότημα αναπτύσσεται σε δύο αυτοτελή κτίρια γραφείων με υπόγειες αποθήκες και θέσεις στάθμευσης συνολικής επιφάνειας 6.265 τ.μ. περίπου και βρίσκεται στη συμβολή των οδών Γραβιάς 4 & Γρανικού, στον Παράδεισο Αμαρουσίου. Το τίμημα απόκτησης του ως άνω κτιριακού συγκροτήματος ανήλθε σε € 12.000.000, πλέον εξόδων απόκτησης € 95.701.

• Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών 07.05.2019

Η αξία των επενδυτικών ακινήτων των Θυγατρικών εταιρειών στις 07.05.2019 είχε ως εξής:

ΒΣ 94 Α.Ε	17.218.651
ΑΓΚ 47 Α.Ε	5.184.837
ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε.	4.340.609
ΜΑΝΤΕΚΟΛ Α.Ε.	960.122
ΣΥΝΟΛΟ	27.704.218

• 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	Καταστήματα	Γραφεία	Μικτής χρήσης	Πρατήρια υγρών καυσίμων	Σταθμοί αυτοκινήτων	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 01.01.2019	38.910.000	34.723.000	31.332.000	5.167.000	3.119.000	113.251.000
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	0	22.519.381	5.184.837	0	0	27.704.218
Αγορές Επενδυτικών Ακινήτων	6.109.994	12.788.483	14.580	0	0	18.913.057
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	16.900	53.466	55.250	0	0	125.616
Αποτελέσματα Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	270.106	2.564.669	776.334	(56.000)	15.000	3.570.109
Εύλογη αξία 30.06.2019	45.307.000	72.649.000	37.363.000	5.111.000	3.134.000	163.564.000

Χρήση	Καταστήματα	Γραφεία	Μικτής χρήσης	Πρατήρια υγρών καυσίμων	Σταθμοί αυτοκινήτων	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 01.01.2018	29.790.000	19.790.000	20.740.000	5.437.000	3.740.000	79.497.000
Αγορές Επενδυτικών Ακινήτων	7.498.207	12.941.890	9.949.912	0	0	30.390.008
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	106.279	375	665	1.395	0	108.713
Αποτελέσματα Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	1.515.515	1.990.735	641.423	(271.395)	(621.000)	3.255.278
Εύλογη αξία 31.12.2018	38.910.000	34.723.000	31.332.000	5.167.000	3.119.000	113.251.000

ΕΤΑΙΡΕΙΑ						
Χρήση	Καταστήματα	Γραφεία	Μικτής χρήσης	Πρατήρια υγρών καυσίμων	Σταθμοί αυτοκινήτων	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 01.01.2019	38.910.000	34.723.000	31.332.000	5.167.000	3.119.000	113.251.000
Αγορές Επενδυτικών Ακινήτων	6.109.994	12.788.483	14.580	0	0	18.913.057
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	16.900	53.466	55.250	0	0	125.616
Αποτελέσματα Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	270.106	1.245.051	214.171	(56.000)	15.000	1.688.327
Εύλογη αξία 30.06.2019	45.307.000	48.810.000	31.616.000	5.111.000	3.134.000	133.978.000

Χρήση	Καταστήματα	Γραφεία	Μικτής χρήσης	Πρατήρια υγρών καυσίμων	Σταθμοί Αυτοκινήτων	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 01.01.2018	29.790.000	19.790.000	20.740.000	5.437.000	3.740.000	79.497.000
Αγορές Επενδυτικών Ακινήτων	7.498.207	12.941.890	9.949.912	0	0	30.390.008
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	106.279	375	665	1.395	0	108.713
Αποτελέσματα Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	1.515.515	1.990.735	641.423	(271.395)	(621.000)	3.255.278
Εύλογη αξία 31.12.2018	38.910.000	34.723.000	31.332.000	5.167.000	3.119.000	113.251.000

• Επιμέτρηση εύλογης αξίας

Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου επιμετρώνται στην εύλογη αξία και κατηγοριοποιούνται στο επίπεδο 3.

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 ακινήτων του Ομίλου έγινε με βάση τις από 30.06.2019 εκθέσεις εκτίμησης της εταιρείας CBRE Αξίες Α.Ε, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν. 2778/1999. Από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου σε εύλογες αξίες προέκυψαν κέρδη € 3.570.109, εκ των οποίων κέρδη € 1.688.327 αφορούν την Εταιρεία και κέρδη € 1.881.782 αφορούν τις ενοποιημένες θυγατρικές.

Ειδικότερα, από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας, 31 ακίνητα του χαρτοφυλακίου της εμφάνισαν κέρδη συνολικού ύψους € 2.320,9 χιλ., 12 ακίνητα εμφάνισαν ζημιές συνολικού ύψους € 632,6 χιλ., ενώ 3 ακίνητα παρέμειναν με αμετάβλητη αξία.

Η αύξηση των εύλογων αξιών των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας εντός του 1ου εξαμήνου του 2019, οφείλεται κυρίως σε δύο λόγους, στις συνθήκες της κτηματαγοράς και στη βέλτιστη διαχείριση των ακινήτων.

Αναφορικά με τις συνθήκες της κτηματαγοράς πρέπει να σημειωθεί ότι εμφανίζεται αύξηση των μισθωτικών αξιών και κατ' επέκταση και των εμπορικών αξιών. Η αύξηση αυτή συναντάται σε ακίνητα τόσο γραφειακής, όσο και λιανικής χρήσης, κατά βάση επί βασικών αξόνων, και σε ακίνητα με καλά χαρακτηριστικά.

Αναφορικά με τη βέλτιστη διαχείριση πρέπει να σημειωθεί ότι πολλά ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας είτε αποκτήθηκαν σε χαμηλότερες αξίες από τις εύλογες, είτε αποκτήθηκαν κενά μίσθωσης και μισθώθηκαν κατά τη μετέπειτα διάρκεια με ευνοϊκούς όρους μίσθωσης.

Τα κέρδη τα οποία προέκυψαν από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων των ενοποιημένων θυγατρικών € 1.881.782, οφείλονται στο γεγονός ότι οι αξίες των τεσσάρων ακινήτων των θυγατρικών της 07.05.2019 (ημερομηνία εξαγοράς) ήταν χαμηλότερες των εύλογων αξιών της 30.06.2019.

• 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 %	Συντελεστής κεφαλαιοποίησης
Καταστήματα	45.307.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 3.299.985 3 έτη ΔTK+1,00% & στη συνέχεια ΔTK+1,50% έως 2,00%	8,25% - 10,75%	6,5% - 8,5%	-
Γραφεία	72.649.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 6.399.089 3 έτη ΔTK+1,00% & στη συνέχεια ΔTK+1,50% έως 2,00%	8,5% - 10,75%	6,5% - 8,75%	-
Μικτής χρήσης	37.363.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 2.905.097 3 έτη ΔTK+1,00% & στη συνέχεια ΔTK+1,50% έως 2,00%	9,25% - 10,5%	7,25% - 8,5%	-
Πρατήρια υγρών καυσίμων (α)	5.061.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος	€ 378.215 ΔTK - ΔTK+1,00%	8,75% - 12,25%	6,75% - 8,5%	6,5% - 9,5%
Πρατήρια υγρών καυσίμων (β)	50.000	100% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	-	-	-	-
Σταθμοί αυτοκινήτων	3.134.000	20% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 80% συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 255.540 3 έτη ΔTK+1,00% & στη συνέχεια ΔTK+1,50%	11%	9%	-
Σύνολο	163.564.000					

• 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 2019, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 0,50% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 4.367 χιλ. χαμηλότερη ή € 4.333 χιλ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 30η Ιουνίου 2019, ο συντελεστής απόδοσης στη λήξη που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 0,50% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 4.323 χιλ. χαμηλότερη ή € 4.704 χιλ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 30η Ιουνίου 2019, ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στη μέθοδο κεφαλαιοποίησης εισοδήματος διέφερε κατά +/- 0,50% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 65 χιλ. χαμηλότερη ή € 76 χιλ. υψηλότερη.

• Λοιπές πληροφορίες

Ο Όμιλος έχει την πλήρη κυριότητα επί του συνόλου των ακινήτων του. 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 αντιστοιχα.

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

Έχει κοινοποιηθεί στην Εταιρεία αίτηση του Ελληνικού Δημοσίου περί καθορισμού προσωρινής τιμής μονάδος λόγω απαλλοτρίωσης τμήματος 3.600 τ.μ. οικοπέδου της Εταιρείας στην Ανθήλη Φθιώτιδος (πρατήριο). Η εύλογη αξία του εν λόγω επενδυτικού ακινήτου κατά την 30.06.2019 ήταν € 573.000. Η οριστική απόφαση για τον καθορισμό του οριστικού ποσού αποζημίωσης αναμένεται εντός του 2020. Η Εταιρεία δεν αναμένει να προκύψει ζημία από την ως άνω απαλλοτρίωση.

Επί ακινήτων του Ομίλου είχαν εγγραφεί έως 30.06.2019 προσημειώσεις υποθηκών συνολικού ύψους € 84.000.000 προς εξασφάλιση δανειακών υποχρεώσεων του, όπως αναλυτικότερα αναφέρεται στη σημείωση 14.

Στις 21.05.2019 η Εταιρεία υπέγραψε δεσμευτικό προσύμφωνο για την πώληση ακινήτου ιδιοκτησίας της και συγκεκριμένα οριζόντιας ιδιοκτησίας του βου ορόφου, επιφάνειας 917,00 τ.μ. καθώς και δεκαεπτά (17) θέσεων στάθμευσης υπογείου σε κτίριο γραφείων/καταστημάτων που βρίσκεται επί της οδού Θεοφάνους 4 στην Αθήνα, λαμβάνοντας προκαταβολή € 500.000, έναντι συνολικού τιμήματος € 2.650.000.

8 ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ

Η κίνηση του λογαριασμού έχει ως εξής:

	30.06.2019	31.12.2018
Κόστος συμμετοχών	16.309.924	0
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών	0	0
Μείον: Απομείωση συμμετοχών	0	0
ΣΥΝΟΛΑ	16.309.924	0

Οι συμμετοχές της Εταιρείας σε θυγατρικές επιχειρήσεις στις 30.06.2019 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>
ΒΣ 94 Α.Ε.	Ελλάδα	100,00%	Ολική	11.186.995	2013 - 2018
ΑΓΚ 47 Α.Ε.	Ελλάδα	100,00%	Ολική	3.029.764	2014 - 2018
ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε.	Ελλάδα	100,00%	Ολική	1.640.884	2013 - 2018
ΜΑΝΤΕΚΟΛ Α.Ε.	Ελλάδα	100,00%	Ολική	452.281	2013 - 2018
				16.309.924	

Η Εταιρεία, κατά την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2019 και ειδικότερα την 7η Μαΐου 2019, προέβη στην απόκτηση του 100% των μετοχών των παρακάτω τεσσάρων ανωνύμων εταιρειών, με ισάριθμα ιδιόκτητα κτίρια γραφείων, στο πλαίσιο της επενδυτικής πολιτικής της για την ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της.

I. Η Εταιρεία «ΒΣ 94 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», με το διακριτικό τίτλο «ΒΣ 94 Α.Ε.» κατά την ημερομηνία της απόκτησης είχε στην ιδιοκτησία της ένα ακίνητο συνολικής επιφάνειας 7,9 χιλ. τ.μ. το οποίο βρίσκεται στην Αθήνα.

II. Η Εταιρεία «ΑΓΚ 47 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», με το διακριτικό τίτλο «ΑΓΚ 47 Α.Ε.» κατά την ημερομηνία της απόκτησης είχε στην ιδιοκτησία της ένα ακίνητο συνολικής επιφάνειας 4,4 χιλ. τ.μ. το οποίο βρίσκεται στο Μαρούσι Αττικής.

III. Η Εταιρεία «ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», με το διακριτικό τίτλο «ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ Α.Ε.» κατά την ημερομηνία της απόκτησης είχε στην ιδιοκτησία της ένα ακίνητο συνολικής επιφάνειας 7,7 χιλ. τ.μ. το οποίο βρίσκεται στην Κηφισιά Αττικής.

IV. Η Εταιρεία «ΜΑΝΤΕΚΟΛ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», με το διακριτικό τίτλο «ΜΑΝΤΕΚΟΛ Α.Ε.» κατά την ημερομηνία της απόκτησης είχε στην ιδιοκτησία της ένα ακίνητο συνολικής επιφάνειας 1,7 χιλ. τ.μ. το οποίο βρίσκεται στο Ελληνικό Αττικής.

Η Διοίκηση της Εταιρείας αξιολόγησε τις επενδύσεις στις ανωτέρω θυγατρικές εταιρείες ως απόκτηση περιουσιακού στοιχείου ή ομάδας περιουσιακών στοιχείων που δεν αποτελούν επιχείρηση. Σε περιπτώσεις όπως αυτή, ο αποκτών θα διαπιστώσει και θα αναγνωρίσει τα επιμέρους αναγνωρίσιμα αποκτηθέντα περιουσιακά στοιχεία και τις αναληφθείσες υποχρεώσεις. Η απόκτηση αυτή είναι εκτός πεδίου εφαρμογής του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων».

Το οριστικό τίμημα για την απόκτηση των παραπάνω εταιρειών ήταν ίσο με την εύλογη αξία των καθαρών περιουσιακών τους στοιχείων κατά την ημερομηνία της απόκτησής τους, ήτοι € 16.310 χιλ. και καταβλήθηκε σε μετρητά από το προϊόν χρηματοδότησης ομολογιακού δανείου.

Για την περίοδο από 07 Μαΐου 2019 έως 30 Ιουνίου 2019 οι αποκτηθείσες εταιρείες εισέφεραν στον Όμιλο συνολικά καθαρά κέρδη € 1.826 χιλ..

9 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Εγγυήσεις	121.537	117.931	117.276	117.931
Λοιπές απαιτήσεις	5.375.770	5.305.018	5.336.628	5.305.018
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	(5.336.628)	(5.305.018)	(5.336.628)	(5.305.018)
ΣΥΝΟΛΑ	160.679	117.931	117.276	117.931

Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
	Λοιποί χρεώστες	86.686	71.409	78.696
Έξοδα επόμενων χρήσεων	1.925	2.579	1.925	2.579
Έσοδα χρήσης δεδουλευμένα	0	71.007	0	71.007
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	(27.812)	(27.812)	(27.812)	(27.812)
Πλέον : Έσοδα από προβλέψεις προηγούμενων χρήσεων	6.000	0	6.000	0
ΣΥΝΟΛΑ	66.799	117.184	58.809	117.184

Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας, αξιολογώντας τους κινδύνους που σχετίζονται με την είσπραξη των ανωτέρω μακροπρόθεσμων απαιτήσεων, αποφάσισε το σχηματισμό πρόβλεψης απομείωσης των απαιτήσεων αυτών, επιβαρύνοντας τα αποτελέσματα του Ομίλου κατά το ποσό των € 31.610.

10 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Πελάτες-Μισθωτές ακινήτων	593.918	325.822	403.012	325.822
Επιταγές εισπρακτέες πελατών	12.316	12.316	12.316	12.316
Γραμμάτια εισπρακτέα πελατών	19.533	19.533	19.533	19.533
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(151.187)	(179.465)	(151.187)	(179.465)
Πλέον : Διαγραφή προβλέψεων προηγούμενων χρήσεων	0	14.634	0	14.634
Πλέον : Έσοδα από προβλέψεις προηγούμενων χρήσεων	362	21.744	362	21.744
ΣΥΝΟΛΑ	474.942	214.585	284.037	214.585

Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας, αξιολογώντας τους κινδύνους που σχετίζονται με την είσπραξη των ανωτέρω εμπορικών απαιτήσεων, αποφάσισε το σχηματισμό πρόβλεψης απομείωσης αυτών των εμπορικών απαιτήσεων, επιβαρύνοντας τα αποτελέσματα του Ομίλου κατά το ποσό των € 8.100.

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

11 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Καταθέσεις όψεως και ταμειακά διαθέσιμα	6.749.288	3.586.543	5.494.764	3.586.543
ΣΥΝΟΛΑ	6.749.288	3.586.543	5.494.764	3.586.543

Στις καταθέσεις όψεως του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται δεσμευμένο ποσό ύψους € 1.487 χιλ. και € 1.236 χιλ. αντίστοιχα (31.12.2018: € 620 χιλ. Εταιρείας), προκειμένου να διασφαλίζονται οι πληρωμές των δανειακών υποχρεώσεων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις δανειακές συμβάσεις.

12 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2018	80.690.653	40.345.327	7.387.866	47.733.193
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	0	0	0
Υπόλοιπο 31.12.2018	80.690.653	40.345.327	7.387.866	47.733.193
Υπόλοιπο 01.01.2019	80.690.653	40.345.327	7.387.866	47.733.193
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	0	0	0
Υπόλοιπο 30.06.2019	80.690.653	40.345.327	7.387.866	47.733.193

Ο συνολικός αριθμός μετοχών είναι 80.690.653 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 0,50. 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:

Το ποσά τα οποία έχουν αναγνωρισθεί στα αποθεματικά προγραμμάτων παροχής κινήτρων για το Α' εξάμηνο του 2019, 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 στο βραχυπρόθεσμο αποθεματικό έχει αναγνωρισθεί το ποσό των € 9.842 και στο μακροπρόθεσμο αποθεματικό το ποσό των € 116.542. Έτσι τα υπόλοιπα των αποθεματικών αυτών την 30.06.2019 διαμορφώνονται σε € 97.397 και € 349.626 αντίστοιχα.

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	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις				
Ομολογιακά δάνεια	42.250.400	13.056.753	42.250.400	13.056.753
Τραπεζικά δάνεια	31.278.764	19.118.750	18.818.750	19.118.750
Συνολική Τραπεζική υποχρέωση	73.529.164	32.175.503	61.069.150	32.175.503
Μείον: Προπληρωμένα έξοδα δανείων	(495.542)	(397.800)	(495.542)	(397.800)
ΣΥΝΟΛΑ	73.033.622	31.777.702	60.573.608	31.777.702
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις				
Ομολογιακά δάνεια	1.314.600	440.333	1.314.600	440.333
Τραπεζικά δάνεια	7.100.000	600.000	7.100.000	600.000
Συνολική Τραπεζική υποχρέωση	8.414.600	1.040.333	8.414.600	1.040.333
Μείον: Προπληρωμένα έξοδα δανείων	(144.250)	(102.650)	(144.250)	(102.650)
ΣΥΝΟΛΑ	8.270.350	937.682	8.270.350	937.682

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

Στις 10.04.2017, η Εταιρεία συνήψε τραπεζικό δάνειο με την Τράπεζα Πειραιώς Φραγκφούρτης ποσού έως € 20.000.000, πενταετούς διάρκειας, με επιτόκιο 3m euribor πλέον περιθωρίου, το οποίο έχει αντληθεί στο σύνολό του. Για την εξασφάλιση του δανείου αυτού έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης επί 5 ακινήτων συνολικού ύψους € 24.000.000.

Στις 11.09.2018, η Εταιρεία συνήψε 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 έχει αντληθεί στο σύνολό του. Για την εξασφάλιση του δανείου αυτού έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης επί 12 ακινήτων συνολικού ύψους € 28.800.000.

Στις 22.02.2019, η Εταιρεία συνήψε ομολογιακό δάνειο με την Τράπεζα Πειραιώς συνολικής ονομαστικής αξίας έως και €26.000.000, πενταετούς διάρκειας, με επιτόκιο 3m euribor πλέον περιθωρίου. Έως 30.06.2019 η Εταιρεία είχε κάνει χρήση κεφαλαίων ύψους € 19.820.000 ενώ παραμένουν διαθέσιμα προς άντληση κεφάλαια € 6.180.000. Για την εξασφάλιση του δανείου αυτού έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης επί 14 ακινήτων συνολικού ύψους € 31.200.000.

Στις 19.04.2019, η Εταιρεία συνήψε με την ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ERGASIAS A.E. συμβάση πίστωσης με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό ποσού έως € 6.500.000, με επιτόκιο Euribor 360 ημερών, πλέον περιθωρίου και εισφοράς του Ν. 128/1975, το οποίο έχει αντληθεί στο σύνολό του.

Στις 26.06.2019, οι θυγατρικές της Εταιρείας, συνήψαν τραπεζικά δάνεια με την ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ERGASIAS A.E., με την εγγύηση της Εταιρείας, με επιτόκιο Euribor 360 ημερών, πλέον περιθωρίου και εισφοράς του Ν. 128/1975 ως εξής:

- ΑΓΚ 47 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ποσό έως € 2.147.500
- ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ποσό έως € 3.037.014
- ΒΣ 94 ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ποσό έως € 6.650.000
- ΜΑΝΤΕΚΟΛ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ποσό έως € 625.500

Έως 30.06.2019 είχε αντληθεί από τις θυγατρικές το σύνολο των παραπάνω ποσών.

Στις 28.06.2019 η Εταιρεία συνήψε ομολογιακό δάνειο με την ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ERGASIAS A.E συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 28.000.000, με επιτόκιο 3m euribor πλέον περιθωρίου. Έως 30.06.2019 η Εταιρεία δεν είχε κάνει χρήση των κεφαλαίων αυτών. Το δάνειο θα χρησιμοποιηθεί αφενός μεν για την αποπληρωμή της ανωτέρω υφιστάμενης σύμβασης πίστωσης αλληλόχρεου λογαριασμού της Εταιρείας και των τραπεζικών δανείων των θυγατρικών της και αφετέρου για την χρηματοδότηση της υλοποίησης του επενδυτικού πλάνου της Εταιρείας.

Την 30.06.2019 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 του 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.

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Υποχρεώσεις Εταιρείας από χρηματοδοτικές δραστηριότητες έναρξης περιόδου	32.715.384	5.061.104	32.715.384	5.061.104
Υποχρεώσεις Θυγατρικών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 07.05.2019	12.460.014	0	0	0
Ταμειακές εισροές (Δάνεια)	52.780.014	30.000.000	40.320.000	30.000.000
Ταμειακές εκροές (Δάνεια)	(16.512.099)	(2.237.865)	(4.052.085)	(2.237.865)
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	(139.342)	(107.854)	(139.342)	(107.854)
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες λήξης περιόδου	81.303.972	32.715.384	68.843.958	32.715.384

15 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων αφορούν τις υποχρεώσεις για μισθώματα κτιρίων (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 (σημείωση 2.3).

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

	ΟΜΙΛΟΣ			ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	Μισθωμένα Κτίρια	Μισθωμένα Μεταφορικά	Σύνολο	Μισθωμένα Κτίρια	Μισθωμένα Μεταφορικά	Σύνολο
		Μέσα			Μέσα	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων						
Υπόλοιπο 01.01.2019	348.833	37.648	386.480	348.833	37.648	386.480
Προσθήκες περιόδου	0	18.651	18.651	0	18.651	18.651
(-) Μεταφορά σε βραχυπρ. υποχρεώσεις	(54.375)	(10.252)	(64.627)	(54.375)	(10.252)	(64.627)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	294.458	46.047	340.504	294.458	46.047	340.504
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων						
Υπόλοιπο 01.01.2019	103.784	14.631	118.416	103.784	14.631	118.416
Προσθήκες περιόδου	0	3.441	3.441	0	3.441	3.441
Μεταφορά από μακροπρ. υποχρεώσεις	54.375	10.252	64.627	54.375	10.252	64.627
Τόκοι περιόδου	8.626	1.131	9.757	8.626	1.131	9.757
(-) Πληρωμές περιόδου	(60.000)	(9.298)	(69.298)	(60.000)	(9.298)	(69.298)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	106.785	20.158	126.943	106.785	20.158	126.943

16 ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν :

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων	954.093	633.704	865.997	633.704
Ληφθείσα άυλη εμπορική αξία	80.556	86.111	80.556	86.111
Υποχρέωση βραχυχρόνιου προγράμματος παροχής	17.319	18.703	17.319	18.703
ΣΥΝΟΛΑ	1.051.968	738.519	963.871	738.519

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

17 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Πιστωτές διάφοροι	200.641	213.110	137.791	213.110
Χαρτόσημο μισθωμάτων & λοιποί φόροι	661.022	304.419	569.995	304.419
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	1.055.305	0	866.436	0
Ληφθείσα προκαταβολή για πώληση ακινήτου (σημείωση 7)	500.000	0	500.000	0
Έξοδα χρήσεως δουλεωμένα	585.657	334.322	556.954	334.322
Μερίσματα πληρωτέα	9.606	13.428	9.606	13.428
Υποχρέωση βραχυχρόνιου προγράμματος παροχής	33.280	24.960	33.280	24.960
ΣΥΝΟΛΑ	3.045.511	890.239	2.674.061	890.239

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

18 ΦΟΡΟΙ

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

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

Το συνολικό ποσό του φόρου αναλύεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Φόρος α' εξαμήνου	515.893	346.558	480.773	346.558
ΣΥΝΟΛΑ	515.893	346.558	480.773	346.558

19 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Καταστήματα	1.094.813	667.000	1.094.813	667.000
Γραφεία	1.575.961	980.690	1.339.964	980.690
Μικτής χρήσης	1.007.350	666.175	975.146	666.175
Πρατήρια υγρών καυσίμων	189.107	188.127	189.107	188.127
Σταθμοί αυτοκινήτων	70.298	69.015	70.298	69.015
ΣΥΝΟΛΑ	3.937.530	2.571.006	3.669.329	2.571.006

20 ΕΣΟΔΑ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ

Τα έσοδα κοινοχρήστων αφορούν επανατιμολόγηση δαπάνων που πραγματοποιεί ο Όμιλος για λογαριασμό μισθωτών του.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Έσοδα κοινοχρήστων	229.296	100.645	153.545	100.645
ΣΥΝΟΛΑ	229.296	100.645	153.545	100.645

21 ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα έξοδα ακινήτων αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Μεσιτείες ακινήτων	930	136.709	930	136.709
Αμοιβές εκτιμητών	35.900	25.190	35.900	25.190
Ασφάλιστρα	45.712	30.500	34.422	30.500
Συντηρήσεις - κοινόχρηστα	485.590	346.999	399.481	346.999
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	1.055.985	646.257	867.116	646.257
Φόροι - τέλη	60.552	76.889	60.547	76.889
Λοιπά έξοδα	17.204	18.682	17.204	18.682
ΣΥΝΟΛΑ	1.701.875	1.281.226	1.415.601	1.281.226

22 ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Οι δαπάνες προσωπικού αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Τακτικές αποδοχές	513.987	424.578	513.987	424.578
Εργοδοτικές εισφορές	104.695	84.055	104.695	84.055
Λοιπές παροχές προσωπικού	22.634	19.984	22.634	19.984
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	8.768	8.796	8.768	8.796
Βραχυπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων σε Διευθυντικά στελέχη	16.403	10.707	16.403	10.707
Μακροπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων σε Διευθυντικά στελέχη	116.542	0	116.542	0
ΣΥΝΟΛΑ	783.028	548.121	783.028	548.121

Ο αριθμός του προσωπικού του Ομίλου την 30.06.2019 ήταν 18 άτομα, ενώ την 30.06.2018 ήταν 15 άτομα.

Το ανωτέρω ποσό εξόδου € 16,4 χιλ. του βραχυχρόνιου προγράμματος παροχής κινήτρων έχει αναγνωριστεί ως υποχρέωση σε χρήμα για ποσό € 6,6 χιλ. στις υποχρεώσεις της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης (σημειώσεις 16, 17) και ως υποχρέωση σε μετοχές για ποσό € 9,8 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	
	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Αμοιβές τρίτων	491.577	174.685	480.361	174.685
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	50.000	60.000	50.000	60.000
Ενοίκια	0	60.000	0	60.000
Φόροι - τέλη	188.237	78.532	183.441	78.532
Διάφορα έξοδα	150.643	125.615	149.998	125.615
ΣΥΝΟΛΑ	880.457	498.832	863.801	498.832

Η αύξηση των ανωτέρω εξόδων και ειδικότερα των αμοιβών τρίτων της τρέχουσας περιόδου, σε σχέση με την αντίστοιχη προηγούμενη περίοδο, οφείλεται κυρίως σε αμοιβές και έξοδα που πραγματοποιήθηκαν για την απόκτηση των συμμετοχών της Εταιρείας.

24 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Τόκοι από καταθέσεις όψεως	9.735	1.784	9.718	1.784
Τόκοι αποπληρωμής μακροπρόθεσμων απαιτήσεων	31.611	30.717	31.611	30.717
ΣΥΝΟΛΑ	41.345	32.501	41.328	32.501

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Τόκοι δανείων	1.105.182	273.241	1.046.566	273.241
Χρηματοοικονομικά έξοδα	135.839	129.958	132.713	129.958
ΣΥΝΟΛΑ	1.241.020	403.198	1.179.279	403.198

25 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		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Κέρδη/(Ζημίες) μετά από φόρους	2.568.252	(306.543)	742.333	(306.543)
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	80.690.653	80.690.653	80.690.653	80.690.653
Βασικά και απομειωμένα κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή (ποσά σε €)	0,032	(0,004)	0,009	(0,004)

26 ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 05.04.2019 αποφάσισε να μη διανεμηθεί μέρισμα για τη χρήση 2018.

27 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

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

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

	ΟΜΙΛΟΣ			
	30.06.2019		01.01.2019-30.06.2019	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	2.829.892	43.849.177	1.295.505	695.934
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ	726.415	19.528.400	5.154	434.206
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING A.E.	0	23.745	0	452
VARDE PARTNERS ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ	0	0	11.298	0
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	178.905
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	50.599	0	132.945
ΣΥΝΟΛΑ	3.556.307	63.451.921	1.311.957	1.442.442

	31.12.2018		01.01.2018-30.06.2018	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	1.572.784	13.501.965	1.098.802
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ	700.035	19.718.750	0	238.280
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING A.E.	0	10.000	0	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ ACT SERVICES A.E.	0	0	0	9.677
ΟΛΥΜΠΙΚ ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.	0	0	0	4.114
VARDE PARTNERS ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ	0	0	11.298	0
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	243.403
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	43.663	0	10.707
ΣΥΝΟΛΑ	2.272.819	33.274.378	1.110.100	631.832

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	30.06.2019		01.01.2019-30.06.2019	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	2.743.546	43.849.177	1.123.892	695.934
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ	726.415	19.528.400	5.154	434.206
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING A.E.	0	23.745	0	452
VARDE PARTNERS ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ	0	0	11.298	0
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	178.905
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	50.599	0	132.945
ΣΥΝΟΛΑ	3.469.961	63.451.921	1.140.344	1.442.442

	31.12.2018		01.01.2018-30.06.2018	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	1.572.784	13.501.965	1.098.802
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ	700.035	19.718.750	0	238.280
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING A.E.	0	10.000	0	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ ACT SERVICES A.E.	0	0	0	9.677
ΟΛΥΜΠΙΚ ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.	0	0	0	4.114
VARDE PARTNERS ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ	0	0	11.298	0
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	243.403
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΔΙΕΥΘ. ΣΤΕΛΕΧΩΝ	0	43.663	0	10.707
ΣΥΝΟΛΑ	2.272.819	33.274.378	1.110.100	631.832

- ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ: Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις, 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 A.E.: Οι υποχρεώσεις αφορούν δάνεια για την αγορά ακινήτων ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους δανείων.
- VARDE PARTNERS ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ: Τα έσοδα από τη Varde Partners Ελλάς ΕΠΕ αφορούν μισθώματα από υπεκμίσθωση γραφειακών χώρων.

Στις αμοιβές μελών Δ.Σ. και επιτροπών καθώς και στο πρόγραμμα παροχών κινήτρων διευθυντικών στελεχών, περιλαμβάνονται συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης συνολικού ποσού για το 2019 € 129 χιλ. και 133 χιλ. αντίστοιχα (2018: 183 χιλ. και 11 χιλ.).

28 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά του Ομίλου, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 30.06.2019 που θα επηρέαζαν την χρηματοοικονομική κατάστασή του.

29 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

1. Στις 11.07.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση κτιρίου γραφείων επί της Γραβιάς 3 & Γρανικού, στο Μαρούσι. Η συνολική επιφάνεια του ακινήτου είναι 3.386 τ.μ. και είναι πλήρως μισθωμένο. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 4.450.000.

2. Στις 23.07.2019 η Εταιρεία αποπλήρωσε δάνειο ποσού € 6.500.000 που είχε συνάψει με την ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ERGASIAS A.E στις 19.04.2019, κάνοντας χρήση κεφαλαίων του από 28.06.2019 ομολογιακού δανείου που συνήψε με την ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ERGASIAS A.E..

3. Στις 07.08.2019 πιστοποιήθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, η οποία είχε αποφασισθεί κατά την από 09.05.2019 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της. Η αύξηση η οποία πραγματοποιήθηκε κατά την περίοδο 24.07.2019 έως και 06.08.2019, καλύφθηκε πλήρως με την άντληση του συνόλου των κεφαλαίων ποσού € 22.783.243.

4. Την 19.08.2019 δημοσιεύθηκε η υπ' αριθμόν 712/2019 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών με την οποία έγινε δεκτή η από 30.03.2018 αίτηση επικύρωσης συμφωνίας εξυγίανσης την οποία σύνηψε η εταιρεία PASAL DEVELOPMENT S.A με πιστωτές της σύμφωνα με τα άρθρα 99 και 106β του Ν. 3588/2007, ως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν, καθώς και οι πρόσθετες παρεμβάσεις των ALPHA BANK, ΕΘΝΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ, ARVEN S.A. και ΕΜΕΛ Α.Ε., και απερρίφθη η από 14.05.2018 (με ΓΑΚ 46127/2018) κύρια παρέμβαση της TRASTOR ΑΕΕΑΠ. Ειδικότερα, σύμφωνα με το επικυρωμένο δια της ως άνω δικαστικής αποφάσεως σχέδιο εξυγίανσης, προβλέπεται ότι η PASAL DEVELOPMENT S.A. θα καταβάλει στην TRASTOR ΑΕΕΑΠ ποσοστό 5,2% της συνολικής απαίτησής της ύψους € 4.928.221, ήτοι το ποσό των € 255.000 σε πέντε ετήσιες δόσεις, € 51.000 εκάστης, πλέον επιτοκίου Euribor εξαμήνου +1%, αρχής γενομένης της πρώτης καταβολής σε ένα έτος από την έκδοση της ως άνω αποφάσεως, ενώ το υπόλοιπο της απαίτησης, αποσβένεται και διαγράφεται.

5. Στις 06.09.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε την ανακήρυξη της ως πλειοδότηρια σε πλειοδοτική διαδικασία για την απόκτηση κτιρίου γραφείων επί της οδού Πατρόκλου 6, στο Μαρούσι. Η συνολική επιφάνεια του ακινήτου είναι 2.204 τ.μ.. Το συνολικό προσφερόμενο τίμημα ανήλθε σε € 2.911.363.

6. Στις 09.09.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση κτιρίου γραφείων επί της Προποντιδός 2 & Αττικής Οδού, στα Βριλήσσια. Η συνολική επιφάνεια του ακινήτου είναι 4.003,22 τ.μ. και είναι πλήρως μισθωμένο. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 5.750.000.

7. Στις 13.09.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση αυτοτελούς κτιρίου μεικτής χρήσης επί της Λεωφόρου Βουλιαγμένης 23 & Τζαβέλλα 13, στην Γλυφάδα. Η συνολική επιφάνεια του ακινήτου είναι 1.784 τ.μ. και είναι πλήρως μισθωμένο. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 1.750.000.

8. Στις 16.09.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση εμπορικής αποθήκης στην περιοχή «Μελίσσια» στον Ασπρόπυργο. Η συνολική επιφάνεια του ακινήτου είναι 5.678,86 τ.μ. και είναι πλήρως μισθωμένο. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 3.073.350.

9. Στις 19.09.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι, στα πλαίσια διαδικασιών ειδικής διαχείρισης ανώνυμης εταιρείας, αναδείχθηκε πλειοδότηρια για την απόκτηση επαγγελματικής αποθήκης στη θέση Μαγούλα του Δήμου Ασπρόπυργου Αττικής. Το τίμημα που προσέφερε η Εταιρεία ανήλθε σε € 1.100.000.

Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 30ης Ιουνίου 2019 γεγονότα που να αφορούν τον Όμιλο για τα οποία χρειάζεται αναφορά.

Αθήνα, 27 Σεπτεμβρίου 2019

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΛΑΜΠΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Δ.Τ. 700587

ΤΑΣΟΣ ΚΑΖΙΝΟΣ
Α.Δ.Τ. 669747

ΙΩΑΝΝΗΣ ΛΕΤΣΙΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΝ 162296
Α.Μ.Αδείας Ο.Ε.Ε. Α/1589