



**TRASTOR
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ
ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

χρήσεως

από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2023

ΜΑΡΤΙΟΣ 2024

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της TRASTOR Α.Ε.Α.Π. την 26η Μαρτίου 2024 και έχουν αναρτηθεί στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας www.trastor.gr

Πίνακας Περιεχομένων

Σελίδα

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	4
ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	5
ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ	18
ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ	19
ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	47
ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	54
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	55
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	56
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ	57
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	58
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	59
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	60
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	60
2 ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΟΥΣΙΩΔΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ	60
2.1 Βάση κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	60
2.2 Συνεχιζόμενη Δραστηριότητα	60
2.3 Ενοποίηση	61
2.4 Συγχώνευση επιχειρήσεων δι' απορροφήσεως	61
2.5 Μισθώσεις	61
2.6 Πληροφόρηση κατά τομέα	61
2.7 Νόμισμα σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων	61
2.8 Ενσώματα πάγια	62
2.9 Άυλα περιουσιακά στοιχεία	62
2.10 Επενδύσεις σε ακίνητα	62
2.11 Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	62
2.12 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	62
2.13 Αποαγνώριση χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων	63
2.14 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	63
2.15 Εμπορικές και λουπές απαιτήσεις	63
2.16 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	63
2.17 Μετοχικό Κεφάλαιο	63
2.18 Προγράμματα παροχών προσωπικού	63
2.19 Προβλέψεις	64
2.20 Δανειακές υποχρεώσεις	64
2.21 Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	64
2.22 Φορολογία	64
2.23 Αναγνώριση εσόδων	64
2.24 Έσοδα και Έξοδα από τόκους	65
2.25 Διανομή μερισμάτων	65
2.26 Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών	65
2.27 Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες	65
3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ, ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ	66
3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	66
3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	67

Πίνακας Περιεχομένων

Σελίδα

4	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	67
4.1	Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι	67
4.2	Κεφαλαιουχικός κίνδυνος	70
4.3	Λειτουργικοί κίνδυνοι	70
4.4	Επιχειρηματικοί κίνδυνοι	70
4.5	Κίνδυνοι περιβάλλοντος, κλιματικής αλλαγής και βιώσιμης ανάπτυξης	70
4.6	Εκτίμηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού	71
5	ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ	71
6	ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ	74
7	ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ ΠΑΓΙΩΝ	74
8	ΆΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	74
9	ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	75
10	ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	78
11	ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	79
12	ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	80
13	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ	81
14	ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	81
15	ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΕΣ ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ	81
16	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	81
17	ΜΕΤΑΤΡΕΨΙΜΟ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟ ΔΑΝΕΙΟ (ΜΟΔ)	81
18	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	81
19	ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΙΣ ΝΕΟ	83
20	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΕΣ ΜΕΤΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΙΟΔΟΤΗΣΗ	83
21	ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	84
22	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΕΝΣΩΜΑΤΩΝ ΠΑΓΙΩΝ	85
23	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	85
24	ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	86
25	ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	86
26	ΦΟΡΟΙ	86
27	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	87
28	ΕΣΟΔΑ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ	87
29	ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	87
30	ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	88
31	ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	88
32	ΆΛΛΑ ΕΣΟΔΑ	88
33	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ	88
34	ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	89
35	ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	89
36	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	89
37	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	90
38	ΑΝΑΤΑΞΙΝΟΜΗΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ	90
39	ΑΜΟΙΒΕΣ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ	90
40	ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	91
41	ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	91

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

Δηλώνουμε ότι εξ όσων γνωρίζουμε:

α) Οι Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσεως 2023 (από 01.01 έως 31.12.2023), οι οποίες καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και στις Καταστάσεις Συνολικού Εισοδήματος, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών, για τη χρήση αυτή, της «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» («η Εταιρεία») και των θυγατρικών της («ο Όμιλος»), εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 4 παράγρ. 3 - 5 του Ν. 3556/2007.

β) Η ετήσια έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει του άρθρου 4 παράγρ. 6 - 8 του Ν. 3556/2007.

Αθήνα, 26 Μαρτίου 2024

Οι δηλούντες

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. &
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΛΑΜΠΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Δ.Τ. 700587

ΤΑΣΟΣ ΚΑΖΙΝΟΣ
Α.Δ.Τ. 669747

ΣΟΥΖΑΝΑ ΠΟΓΙΑΤΖΗ
Α.Δ.Τ. 773997

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»
ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 01.01 - 31.12.2023

Προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας

Κύριοι Μέτοχοι,

Σας παραθέτουμε την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση»), της Εταιρείας «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» και των θυγατρικών της (εφεξής η «Εταιρεία» και ο «Όμιλος» αντίστοιχα), η οποία αναφέρεται στην οικονομική χρήση 2023 (περίοδος από 1.1 έως 31.12.2023). Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, την παράγραφο 7 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 και την απόφαση 8/754/14.04.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Η Έκθεση περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με τις Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και τα λουτά απαιτούμενα από το νόμο στοιχεία και δηλώσεις, στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση που αφορά τη χρήση 2023.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Επενδύσεις σε ακίνητα

Στις 31.12.2023, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του Ομίλου, περιλαμβανομένων των ακινήτων διαθεσίμων προς πώληση, περιλάμβανε 55 ακίνητα, έναντι 57 ακινήτων της 31.12.2022, συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 288,67 χιλ. τ.μ. (31.12.2022: 255,86 χιλ. τ.μ.) με εύλογη αξία € 468.670 χιλ. (31.12.2022: € 392.350 χιλ.) όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές των εταιρειών "CBRE Αξίες Α.Ε." και "Π. ΔΑΝΟΣ & Συνεργάτες Α.Ε.". Στην παρούσα χρήση ο Όμιλος προέβη στην αγορά 2 νέων ακινήτων, συνολικής αξίας κτήσης € 18.958 χιλ. και στην πώληση 3 ακινήτων λογιστικής αξίας € 3.747 χιλ.. Επίσης επενδύθηκε ποσό ύψους € 4.480 χιλ. στα πλαίσια υλοποίησης προγράμματος ενέργειας 2 ακινήτων και αναβάθμισης άλλων 2, συνολικού προϋπολογισμού € 31,7 εκ..

Από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου σε εύλογες αξίες στις 31.12.2023 προέκυψαν κέρδη ύψους € 19.659 χιλ., έναντι € 26.020 χιλ. την 31.12.2022.

Επενδύσεις σε συμμετοχές

Η Εταιρεία, στο πλαίσιο της επενδυτικής πολιτικής της για την ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της, προέβη εντός του 2023:

α) την 08 Μαρτίου 2023 στην απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας «ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.», ιδιοκτήτριας κέντρου διανομής και αποθήκευσης στον Ασπρόπυργο Αττικής, αξίας εξαγοράς ύψους € 16.990 χιλ.. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της θυγατρικής εταιρείας, το οποίο αφορά αποκτηθέντα περιουσιακά στοιχεία και αναληφθείσες υποχρεώσεις, ανήλθε σε € 9.654 χιλ.. Στη συνέχεια, η ανωτέρω θυγατρική απορροφήθηκε από την Εταιρεία στις 28.12.2023, με την καταχώριση στο Γ.Ε.ΜΗ. της συμβολαιογραφικής πράξης συγχώνευσης και της διαγραφής της από το μητρώο εταιρειών.

β) την 15 Δεκεμβρίου 2023 στην απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας «ΚΥΝΟΥΡΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.», ιδιοκτήτριας γραφειακών και βοηθητικών χώρων επί του εμπορικού κέντρου «Πολιτεία Business Center», στη Λεωφόρο Μεσογείων 109-111 στην Αθήνα, αξίας εξαγοράς ύψους € 19.450 χιλ.. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της θυγατρικής εταιρείας, το οποίο αφορά αποκτηθέντα περιουσιακά στοιχεία και αναληφθείσες υποχρεώσεις, ανήλθε σε € 20.403 χιλ..

Η Διοίκηση της Εταιρείας αξιολόγησε τις επενδύσεις στις ανωτέρω θυγατρικές εταιρείες ως απόκτηση περιουσιακού στοιχείου ή ομάδας περιουσιακών στοιχείων που δεν αποτελούν επιχείρηση και δεν εμπίπτουν στον ορισμό της επιχειρηματικής συνένωσης. Από τέτοιου είδους συναλλαγές δεν προκύπτει υπεραξία. Σε περιπτώσεις όπως αυτή, ο αποκτών διαπιστώνει και αναγνωρίζει τα επιμέρους αναγνωρίσιμα αποκτηθέντα περιουσιακά στοιχεία και τις αναληφθείσες υποχρεώσεις. Επομένως, η απόκτηση αυτή είναι εκτός πεδίου εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α. 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων».

Αναλυτικότερα, για τις αποκτηθείσες, εντός του 2023, μετοχές παρατίθενται τα κάτωθι στοιχεία:

Θυγατρική εταιρεία	Αποκτηθείσες μετοχές	Ονομαστική αξία μετοχής	Τίμημα απόκτησης μτχ (σε χιλ.)	Σχόλια
ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	45.000	100	9.654	Απορροφήθηκε εντός του 2023
ΚΥΝΟΥΡΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	512.318	10	20.403	
Σύνολο			30.057	

Διαθέσιμα - Δανειακές υποχρεώσεις

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου την 31.12.2023, συμπεριλαμβανομένων και των δεσμευμένων καταθέσεων, ανήλθαν σε € 17.967 χιλ., έναντι € 26.637 χιλ. της 31.12.2022.

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου την 31.12.2023, προ εξόδων εκδόσεως δανείων και υποχρεώσεων μισθώσεων ενσώματων και επενδυτικών ακινήτων, ανήλθαν σε € 219.939 χιλ., έναντι € 193.809 χιλ. της 31.12.2022.

Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

Τα έσοδα του Ομίλου από μισθώματα κατά το 2023 ανήλθαν σε € 25.542 χιλ., έναντι € 21.689 χιλ. της προηγούμενης χρήσης. Η αύξηση οφείλεται στην προσθήκη νέων μισθωτικών συμβάσεων λόγω της ολοκλήρωσης κατασκευής αποθηκών και της αγοράς νέων ακινήτων και Εταιρειών από τον Όμιλο.

Αποτελέσματα λειτουργικής δραστηριότητας

Τα αποτελέσματα λειτουργικής δραστηριότητας του Ομίλου ανήλθαν σε κέρδη ύψους € 37.386 χιλ., έναντι κερδών € 40.908 χιλ. της προηγούμενης χρήσης. Επίσης τα προσαρμοσμένα EBITDA ανήλθαν σε € 17.893 χιλ., έναντι € 14.290 χιλ. του 2022.

Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 110 χιλ., έναντι € 55 χιλ. της προηγούμενης χρήσης, ενώ τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 12.769 χιλ., έναντι € 6.451 χιλ. της προηγούμενης χρήσης. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση των επιτοκίων (Euribor 3μηνου).

Φόρος

Ο φόρος του Ομίλου την 31.12.2023 ανήλθε σε € 2.077 χιλ., έναντι € 573 χιλ. της προηγούμενης χρήσης. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση των επιτοκίων, δεδομένου ότι ο συντελεστής φόρου είναι ίσος 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.

Αποτελέσματα μετά από φόρους

Τα αποτελέσματα του Ομίλου μετά από φόρους ανήλθαν σε κέρδη ύψους € 22.649 χιλ., έναντι κερδών € 33.940 χιλ. της προηγούμενης χρήσης. Το Διοικητικό Συμβούλιο προτίθεται να εισηγηθεί προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας τη διανομή μερίσματος € 0,02 ανά μετοχή.

Βασικοί δείκτες (ποσά σε χιλ. €)

Η Διοίκηση της Εταιρείας μετρά και παρακολουθεί την απόδοση του Ομίλου και της Εταιρείας σε τακτά χρονικά διαστήματα βάσει των παρακάτω δεικτών, οι οποίοι δεν ορίζονται στα Δ.Π.Χ.Α. αλλά χρησιμοποιούνται ευρέως στον τομέα όπου δραστηριοποιείται ο Όμιλος.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
I. Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)				
Κυκλοφορούν ενεργητικό (α)	36.932	41.193	35.597	41.193
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (β)	7.112	8.419	6.982	8.419
Δείκτης (α/β)	5,2	4,9	5,1	4,9
II. Δείκτες Μόχλευσης				
Δείκτης Μόχλευσης (1)				
Δανειακές υποχρεώσεις (α)	221.069	210.940	221.069	210.940
Σύνολο Ενεργητικού (β)	504.322	430.486	502.933	430.486
Δείκτης (α/β)	43,8%	49,0%	44,0%	49,0%
Δείκτης Μόχλευσης (2)				
Δανειακές υποχρεώσεις	221.069	210.940	221.069	210.940
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις	<u>(17.967)</u>	<u>(26.637)</u>	<u>(17.535)</u>	<u>(26.637)</u>
Καθαρές Δανειακές υποχρεώσεις (α)	203.101	184.303	203.534	184.303
Σύνολο Ενεργητικού	504.322	430.486	502.933	430.486
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις	<u>(17.967)</u>	<u>(26.637)</u>	<u>(17.535)</u>	<u>(26.637)</u>
Σύνολο (β)	486.356	403.849	485.398	403.849
Δείκτης (α/β)	41,8%	45,6%	41,9%	45,6%
III. LTV				
LTV (1)				
Δανειακές υποχρεώσεις (α)	221.069	210.940	221.069	210.940
Επενδύσεις (β)	468.670	392.350	448.240	392.350
Δείκτης (α/β)	47,2%	53,8%	49,3%	53,8%
LTV (2)				
Δανειακές υποχρεώσεις	221.069	210.940	221.069	210.940
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις	<u>(17.967)</u>	<u>(26.637)</u>	<u>(17.535)</u>	<u>(26.637)</u>
Καθαρές Δανειακές υποχρεώσεις (α)	203.102	184.303	203.534	184.303
Επενδύσεις (β)	468.670	392.350	448.240	392.350
Δείκτης (α/β)	43,3%	47,0%	45,4%	47,0%

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

- Ο όρος "δανειακές υποχρεώσεις", αφορά τις δανειακές υποχρεώσεις προ εξόδων εκδόσεως δανείων (σημείωση 21), και τις υποχρεώσεις μισθώσεων Δ.Π.Χ.Α. 16 (σημείωση 22, 23).
- Ο όρος "επενδύσεις", αφορά τις επενδύσεις σε ακίνητα και τα ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση.

IV. Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations - F.F.O.)

Τα κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (F.F.O.), έχουν ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Κέρδη μετά φόρων	22.649	33.940	17.862	33.821
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες	(19.659)	(26.020)	(15.604)	(26.020)
Μείον: Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(163)	(811)	(163)	(811)
Πλέον: Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	275	214	275	214
Πλέον: Ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	54	0	54	0
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	12.660	6.396	12.463	6.326
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (F.F.O.)	15.815	13.718	14.886	13.529

V. EBITDA - Προσαρμοσμένα EBITDA

Τα προσαρμοσμένα EBITDA προσδιορίστηκαν ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Κέρδη προ φόρων	24.726	34.512	19.909	34.393
Πλέον: Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	275	214	275	214
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	12.660	6.396	12.463	6.326
Κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA)	37.661	41.122	32.647	40.933
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες	(19.659)	(26.020)	(15.604)	(26.020)
Μείον: Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(163)	(811)	(163)	(811)
Πλέον: Ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	54	0	54	0
Προσαρμοσμένα EBITDA	17.893	14.290	16.934	14.102

VI. Στοιχεία Μετοχής (ποσά σε €)

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Χρηματιστηριακή αξία μετοχής:	Μη εφαρμόσιμο		0,98	0,90
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (N.A.V./μετοχή):				
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων (α)	274.195.442	212.314.974	273.166.169	212.314.974
Αριθμός μετοχών (β)	152.360.643	151.532.467	152.360.643	151.532.467
N.A.V./μετοχή (α/β)	1,800	1,401	1,793	1,401

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

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων (α)	276.291.907	212.314.974	275.262.634	212.314.974
Αριθμός μετοχών (β)	187.085.238	151.532.467	187.085.238	151.532.467
Απομειωμένο N.A.V./μετοχή (α/β)	1,477	1,401	1,471	1,401

Η Απομειωμένη Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής υπολογίζεται διαιρώντας τα ίδια κεφάλαια της περιόδου προσαυξημένα με τους τόκους που θα προκύψουν έως 26.03.2024, ήτοι την ημερομηνία κεφαλαιοποίησης του αναληφθέντος έως την 31.12.2023 Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου (Μ.Ο.Δ.) με την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε., με τον αριθμό των κοινών μετοχών που βρίσκονταν σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου, πλέον των νέων μετοχών οι οποίες πρόκειται να εκδοθούν κατά την ως άνω ημερομηνία κεφαλαιοποίησης κεφαλαίου και τόκων του Μ.Ο.Δ. (σημείωση 41).

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2023 και 31.12.2022 δε διέθετε υποκαταστήματα.

Ίδιες μετοχές

Η Εταιρεία δεν έχει αποκτήσει ίδιες μετοχές.

Έρευνα και ανάπτυξη

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

ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ⁽¹⁾

Στο δεύτερο εξάμηνο του 2023, η Ελλάδα ανέκτησε, έπειτα από 13 έτη, την επενδυτική βαθμίδα από τρεις εκ των τεσσάρων διεθνών οίκων αξιολόγησης που αναγνωρίζει η ΕΚΤ (DBRS, S&P, Fitch), ενώ ο τέταρτος την κατατάσσει ένα μόλις σκαλί παρακάτω (Moody's). Η βελτίωση της εμπιστοσύνης της διεθνούς επενδυτικής κοινότητας προς την ελληνική οικονομία αποτυπώθηκε στη μείωση της απόκλισης στο κόστος νέου δανεισμού του ελληνικού δημοσίου σε σχέση με άλλες χώρες, την προσέλκυση νέων επενδύσεων καθώς και στην επίδοση της εγχώριας κεφαλαιαγοράς, η οποία στο σύνολο του έτους κατέγραψε από τις υψηλότερες θετικές αποδόσεις παγκοσμίως (γενικός δείκτης +39%).

Στο τραπεζικό σύστημα, μεταξύ των θετικών τάσεων, ξεχωρίζουν η μείωση των μη εξυπηρετούμενων δανείων, η βελτίωση της οργανικής κερδοφορίας, και η συμφωνία για την επέκταση του δανειακού σκέλους του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας. Στις αρνητικές εξελίξεις, συγκαταλέγονται η επιβράδυνση της πιστωτικής επέκτασης προς τις επιχειρήσεις, η αμείωτη πιστωτική συρρίκνωση προς τα νοικοκυριά, η κόπωση στις ιδιωτικές καταθέσεις και η αύξηση της έκθεσης σε κρατικά ομόλογα.

Αναφορικά με τους κινδύνους, η γεωπολιτική και οικονομική αστάθεια αναμένεται να επιμείνει ή ακόμη και να ενταθεί το 2024, τόσο στο περιφερειακό όσο και στο διεθνές επίπεδο (πόλεμος στην Ουκρανία και τη Μέση Ανατολή, διαταραχές στο διεθνές εμπόριο λόγω της Υεμένης, εκλογές στις ΗΠΑ και το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο). Εντούτοις, οι διεθνείς τιμές των ενεργειακών αγαθών αναμένεται να παραμείνουν σχετικά σταθερές το 2024, ενώ ο πληθωρισμός στην Ελλάδα θα κυμανθεί σε ελαφρώς υψηλότερα επίπεδα σε σχέση με το μέσο όρο της Ευρωζώνης.

Παρά την αποκλιμάκωση του πληθωρισμού διεθνώς, αυτός παραμένει σε υψηλότερα από τα επιθυμητά επίπεδα, με αποτέλεσμα την προσδοκία της αγοράς πως το κόστος χρήματος θα παραμείνει υψηλό για περίοδο μεγαλύτερη της αναμενόμενης αρχικά. Έπειτα από δέκα διαδοχικές αυξήσεις των βασικών επιτοκίων από τα μέσα του 2022, σωρευτικά κατά 450 μονάδες βάσης, η ΕΚΤ διατήρησε τα επιτόκια σταθερά στο τέταρτο τρίμηνο του 2023. Οι αγορές προεξοφλούν σταθεροποίηση των βασικών επιτοκίων, με σταδιακή υποχώρηση προς τα τέλη του 2024.

Σύμφωνα με την πρώτη εκτίμηση της ΕΛΣΤΑΤ (Μάρτιος 2024), το ΑΕΠ για το 2023 παρουσίασε αύξηση κατά 2,0%. Για το 2024, το ΙΟΒΕ προβλέπει ανάκαμψη 2,4%, σε σταθερές τιμές, με αβεβαιότητα σχετικά με το μέγεθος των κινδύνων που απορρέουν από το διεθνές περιβάλλον. Ως προς τις συνιστώσες της ανάπτυξης το 2024, αναμένεται σημαντική ενίσχυση των πάγιων επενδύσεων (+11,0%) και διατήρηση της δυναμικής της ιδιωτικής κατανάλωσης (+1,3%) στηριζόμενη από την αύξηση των πραγματικών μισθών. Στον εξωτερικό τομέα, αναμένεται μικρή βελτίωση στο ισοζύγιο τρεχουσών συναλλαγών, με τις εξαγωγές και τις εισαγωγές να αυξάνονται ετησίως κατά +2,6% και +2,2% αντιστοίχως. Ο μέσος πληθωρισμός για το 2024 αναμένεται στο 2,8%, ενώ η ανεργία προβλέπεται ότι θα αποκλιμακωθεί περαιτέρω, αλλά με βραδύτερο ρυθμό, στην περιοχή του 10,5%.

Προβλέπεται επίσης μείωση του χρέους σε απόλυτα μεγέθη, ως αποτέλεσμα της αύξησης του ΑΕΠ με ρυθμό ταχύτερο απ' ό,τι προβλεπόταν προηγουμένως και σε αυτό το αποτέλεσμα συνεισφέρει και η έξοδος της Ελλάδας από την ενισχυμένη εποπτεία, αφού υλοποιήθηκαν οι κύριες δεσμεύσεις της χώρας και εφαρμόστηκαν οι συμφωνημένες μεταρρυθμίσεις.

Το 2024 εκτιμάται περαιτέρω βελτίωση του ισοζυγίου του Κρατικού Προϋπολογισμού σε σχέση με το 2023, λόγω της μεγαλύτερης ενίσχυσης των κρατικών εσόδων, στηριζόμενα από την προβλεπόμενη μεγέθυνση της οικονομίας, έναντι των δαπανών. Σημαντική, ωστόσο, για την επίτευξη των δημοσιονομικών στόχων είναι η έγκαιρη και αποτελεσματική αξιοποίηση των υφιστάμενων χρηματοδοτικών εργαλείων (Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων, Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, REPowerEU), σε συνδυασμό με την προώθηση των διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων.

ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΓΟΡΑΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Κατά τη διάρκεια του 2023, η ελληνική αγορά ακινήτων διαφοροποιήθηκε πλήρως από τις διεθνείς τάσεις όπου η ραγδαία άνοδος των επιτοκίων επέφερε αρνητικά περιθώρια στις αποδόσεις των ακινήτων προκαλώντας τη διόρθωση στις τιμές αυτών αλλά και ένα νέο κύμα μη εξυπηρετούμενων δανείων. Στον αντίποδα, η ελληνική κτηματαγορά συνέχισε να προσελκύει σημαντικό επενδυτικό ενδιαφέρον βασιζόμενη στον υψηλότερο ρυθμό ανάπτυξης της οικονομίας, την επανάκτηση της επενδυτικής βαθμίδας, την πολιτική σταθερότητα αλλά και τα ισχυρά θεμελιώδη που παρουσιάζει.

Στο πλαίσιο αυτό οι τιμές των ακινήτων συνέχισαν την ανοδική πορεία τους καθώς η αυξημένη ζήτηση, από το εξωτερικό και το εσωτερικό, για ακίνητα σύγχρονων προδιαγραφών δεν καλύπτεται από την τρέχουσα περιορισμένη προσφορά και συντηρεί υψηλούς ρυθμούς αύξησης, αν και ηπιότερους σε σχέση με τα προηγούμενα τρίμηνα.

Τα κεφάλαια των Ανωνύμων Εταιρειών Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας και άλλων επενδυτικών χαρτοφυλακίων και εταιρειών ανάπτυξης ακινήτων κατευθύνθηκαν στην πλειοψηφία τους στην αγορά ή και ανάπτυξη γραφειακών χώρων υψηλών προδιαγραφών, με σύγχρονα βιοκλιματικά χαρακτηριστικά που υιοθετούν τις αρχές της αειφορίας και της βιωσιμότητας. Σημαντικά κεφάλαια προσέλκυσαν επίσης οι εμπορικές αποθήκες (logistics), τα ξενοδοχεία αλλά και ο κλάδος των εμπορικών κέντρων.

Η διαφαινόμενη διατήρηση του κόστους δανεισμού σε υψηλά επίπεδα επέφερε επιβράδυνση στην έντονη καθοδική καμπύλη των αποδόσεων των εμπορικών ακινήτων κατά το δεύτερο μισό του έτους, ωστόσο αυτές συνεχίζουν να διατηρούν σημαντικό εύρος έναντι των αναπτυσσόμενων ευρωπαϊκών αγορών αλλά και της μειούμενης καμπύλης των αποδόσεων των κρατικών ομολόγων διατηρώντας έτσι την ελκυστικότητα της ελληνικής κτηματαγοράς.

Στον κλάδο των γραφείων και των εμπορικών αποθηκών, όπου η Εταιρεία επικεντρώνει την επενδυτική της στρατηγική, η ζήτηση για μίσθωση νέων χώρων παραμένει ισχυρή κάτι που αποτυπώνεται στον υψηλό ρυθμό αύξησης ενοικίων στις κύριες τοποθεσίες εμπορικής δραστηριότητας. Ενδεικτικό στοιχείο της ανισορροπίας προσφοράς/ζήτησης σε νέους χώρους αποτελεί η ικανότητα των κατασκευαστών να μετακυλούν το σημαντικά αυξημένο κατασκευαστικό κόστος στον χρήστη, γεγονός που εντείνει αυξανόμενα το χάσμα ενοικίων μεταξύ νέου και παλαιότερου αποθέματος κτηρίων.

Ο κλάδος των αποθηκευτικών χώρων/logistics συνεχίζει να αποτελεί τον κλάδο με τις καλύτερες προοπτικές όσον αφορά την περαιτέρω αποκλιμάκωση των αποδόσεων όσο και τη διατήρηση του ρυθμού αύξησης των ενοικίων στο νέο έτος, υποβοηθούμενος από τις συνεχείς στρεβλώσεις στην εφοδιαστική αλυσίδα (γεωπολιτικές εξελίξεις) αλλά και την άνοδο του ηλεκτρονικού εμπορίου.

Όσον αφορά τον κλάδο του λιανεμπορίου, μετά από την περίοδο της πανδημίας, η αγοραστική ζήτηση έχει επανέλθει σημαντικά στις κύριες αγορές εγκατάστασης, ωστόσο τα ενοίκια κατά μέσο όρο παραμένουν σημαντικά χαμηλότερα (άνω του 35%) από τα προηγούμενα υψηλά του 2008, γεγονός που υποδηλώνει ότι δύσκολα θα επιτευχθεί στον κλάδο ένα νέος κύκλος σημαντικών αυξήσεων τιμών σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα, εξαιρουμένου ίσως των αγορών εκείνων που απευθύνονται σε πολυτελή αγαθά. Η αναπτυξιακή δραστηριότητα εμπορικών κέντρων παραμένει χαμηλή και προανατολισμένη περισσότερο στα εκπαιδευτικά κέντρα ανταποκρινόμενη στις νέες καταναλωτικές συνήθειες με έμφαση στην ψυχαγωγία και την αναψυχή.

Οι προσδοκίες για το επόμενο διάστημα παραμένουν θετικές, υπό την επίδραση των διεθνών εξελίξεων, των αυξημένων επιτοκίων και αβεβαιότητας, που επηρεάζουν άμεσα την Ευρώπη και την παγκόσμια οικονομία συνολικά. Παράλληλα, η μεταβολή των χαρακτηριστικών της ζήτησης, που ξεκίνησε με αφορμή την περίοδο της πανδημίας, συνεχίζεται μέχρι σήμερα, με συγκεκριμένες κατηγορίες ακινήτων και θέσεις να προσελκύουν δυσανάλογα υψηλό επενδυτικό ενδιαφέρον, ενισχύοντας την εικόνα μιας αγοράς διαφορετικών ταχυτήτων.

Στον βαθμό που η ζήτηση από το εξωτερικό θα διατηρηθεί και η προσφορά ποιοτικών ακινήτων θα παραμείνει περιορισμένη, οι τιμές εκτιμάται ότι θα συνεχίσουν την ανοδική πορεία τους ιδιαίτερα στο υψηλών προδιαγραφών τμήμα της αγοράς, συμπαρασύροντας ανοδικά και τις τιμές στις δευτερεύουσες αγορές. Οι ρυθμοί αύξησης των αξιών αναμένεται ωστόσο να γίνουν ηπιότεροι με τον κύριο παράγοντα διαμόρφωσή τους να αποτελεί πλέον ο ρυθμός αύξησης των ενοικίων.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΓΙΑ ΤΟ 2024

Εντός της τρέχουσας χρήσης η Εταιρεία θα συνεχίσει την υλοποίηση του στρατηγικού της σχεδιασμού με αγορές και αναπτύξεις εμπορικών αποθηκών και κτηρίων γραφείων σύγχρονων προδιαγραφών με βιοκλιματικά χαρακτηριστικά.

Έχοντας ενισχύσει την κεφαλαιακή της διάρθρωση μετά την πρόσφατη αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ύψους € 75.000.000, η οποία καλύφθηκε πλήρως, η Εταιρεία θα συνεχίσει να επικεντρώνει το ενδιαφέρον της σε επενδύσεις με χαρακτηριστικά προστιθέμενης αξίας που θα ενισχύσουν περαιτέρω την ποιότητα του χαρτοφυλακίου της και θα στοχεύουν στη διατήρηση βιώσιμων εισοδηματικών αποδόσεων καθώς και επαναλαμβανόμενων κερδών από αποτιμήσεις. Στο πλαίσιο αυτό, εξετάζεται η πιθανότητα επιλεκτικών αγορών σε γειτονικές χώρες.

Ήδη εντός Μαρτίου της τρέχουσας χρήσης, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την αγορά τριών νεόδμητων εμπορικών αποθηκών στον Ασπρόπυργο Αττικής αλλά και μίας στη Μάνδρα Αττικής, η οποία πρόκειται να ανακαινισθεί, με τη συνολική επιφάνεια των εν λόγω κτηρίων να ανέρχεται περίπου σε 55.000 τ.μ. Παράλληλα, η Εταιρεία θα ολοκληρώσει την ανάπτυξη κτηρίου εμπορικής αποθήκης συνολικού εμβαδού 8.500 τ.μ στον Ασπρόπυργο Αττικής.

Με τις συγκεκριμένες κινήσεις, η Εταιρεία μεγεθύνει σημαντικά το αποτύπωμά της στη συγκεκριμένη κατηγορία ακινήτων καθιστώντας τον μεγαλύτερο ιδιοκτήτη πράσινων πιστοποιημένων εμπορικών αποθηκών, γεγονός που αποτέλεσε στρατηγική απόφαση από την περίοδο της πανδημίας Covid-19.

Αναφορικά με τον κλάδο γραφείων, η Εταιρεία αναπτύσσει κτήριο συνολικής επιφάνειας 9.500 τ.μ. στο Μαρούσι Αττικής και προχωράει τη διαδικασία ανακαίνισης υφιστάμενων ακινήτων συνολικής επιφάνειας 25.000 τ.μ. με σύγχρονες προδιαγραφές ώστε αυτά να λάβουν πιστοποιήσεις αειφορίας (LEED/BREEAM).

⁽¹⁾ Πηγή: ΤτΕ, IOBE, EKT.

ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κινδύνους που προέρχονται τόσο από την αγορά όπου δραστηριοποιείται όσο και από το συνεχώς μεταβαλλόμενο μακροοικονομικό περιβάλλον.

Στους κινδύνους περιλαμβάνονται οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι, ο κεφαλαιουχικός κίνδυνος, οι λειτουργικοί κίνδυνοι και οι επιχειρηματικοί κίνδυνοι.

Ο Όμιλος αναγνωρίζει και κατηγοριοποιεί όλους τους κινδύνους του και επιλέγει, βάσει της σημαντικότητάς τους, τους βασικούς, τους οποίους παρακολουθεί και αξιολογεί συστηματικά τόσο ποσοτικά όσο και ποιοτικά.

1. Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι ταξινομούνται στις ακόλουθες βασικές κατηγορίες:

• Κίνδυνος αγοράς

Κίνδυνος αγοράς είναι ο κίνδυνος μείωσης της αξίας μιας επένδυσης εξαιτίας αλλαγών στους παράγοντες που διαμορφώνουν την αξία της αγοράς. Έτσι ο κίνδυνος αγοράς διακρίνεται περαιτέρω στον συναλλαγματικό, τον κίνδυνο μεταβολής των τιμών των ακινήτων και τον κίνδυνο επιτοκίου.

i. Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός ή νομισματικός 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 μεταβολής των τιμών ακινήτων

Κίνδυνος μεταβολής των τιμών είναι ο κίνδυνος που προέρχεται από την υποχώρηση της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων.

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

Κίνδυνος μείωσης αξίας ακινήτων

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. Η Διοίκηση της Εταιρείας φροντίζει ώστε να μην υπερβαίνει το σχετικό όριο. Σημειώνεται ότι, με 31.12.2023, το μεγαλύτερο σε αξία ακίνητο αντιπροσώπευε το 7,4% του συνολικού χαρτοφυλακίου της Εταιρείας.

Κίνδυνος μείωσης μισθωμάτων

Σχετικά με τον κίνδυνο που προέρχεται από τη μείωση των μισθωμάτων και προκειμένου να ελαχιστοποιηθεί ο κίνδυνος αρνητικής μεταβολής αυτών 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 Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον περιθωρίου, σε περίπτωση δε 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 άνοδος του πληθωρισμού έχει οδηγήσει σε άνοδο του μεταβλητού επιτοκίου δανεισμού του Ομίλου με συνέπεια την αύξηση του χρηματοοικονομικού του κόστους όπως επίσης και την αύξηση του φόρου ο οποίος είναι συνδεδεμένος με το επιτόκιο παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας.

Για τον περιορισμό του ανωτέρω κινδύνου, ο Όμιλος, εντός του 2023, έχει προβεί στη σύναψη νέου Κοινού Ομολογιακού Δανείου, με ευνοϊκότερους όρους, με κύριο στόχο την αποπληρωμή του υφιστάμενου δανεισμού και στην έκδοση Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου για τη χρηματοδότηση νέων επενδύσεων.

Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στην παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού του Ομίλου, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Στην πραγματικότητα μεταβολή μίας παραμέτρου (επιτόκιο) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μία μεταβλητές. Έτσι λοιπόν, εάν το επιτόκιο δανεισμού Euribor 3 μηνών, που αποτελεί το μεταβλητό κόστος δανεισμού του Ομίλου και το οποίο την 31.12.2023 ήταν 3,91%, αυξηθεί/μειωθεί κατά 200 μονάδες βάσης, η ετήσια επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση +/- € 4.399 χιλ..

• Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

i. Κίνδυνος αντισυμβαλλομένου (μισθωτή)

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

Στην προκειμένη περίπτωση ο Όμιλος υπόκειται στον κίνδυνο της συνεργασίας με τυχόν αφερέγγυους μισθωτές, με συνέπεια τη δημιουργία επισφαλών/αβέβαιης είσπραξης απαιτήσεων. Επίσης η μεγάλη αύξηση του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, οδηγεί σε σημαντικά αυξημένες αναπροσαρμογές μισθωμάτων, γεγονός το οποίο αυξάνει τον κίνδυνο αθέτησης της συμβατικής υποχρέωσης του μισθωτή.

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 (χρηματική εγγύηση ή/και εγγυητικές επιστολές) που θα διασφαλίσουν σε ικανοποιητικό βαθμό το καλώς έχειν της μίσθωσης και να συντάσσει τα μισθωτήρια συμβόλαια κατά τρόπο νομικό και ουσιαστικό προς όφελός του.

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

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

ii. Κίνδυνος συγκέντρωσης

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

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

Το ποσοστό της Τράπεζας Πειραιώς επί των μισθωμάτων του Ομίλου, όπως προκύπτει από τις ενεργές μισθώσεις της 31.12.2023 σε ετησιοποιημένη βάση, ανήλθε σε 10%, έναντι 17% του 2022.

• 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.

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

Ο Όμιλος έχει φροντίσει τόσο για την κατάλληλη διασπορά των διαθεσίμων της σε συστημικά και μη συστημικά τραπεζικά ιδρύματα εντός της Ελλάδας, όσο και για τη διατήρηση επαρκούς ρευστότητας ώστε να καλύπτει τις τρέχουσες ανάγκες της αλλά και να μπορεί να υλοποιεί το μακροπρόθεσμο στρατηγικό πλάνο των επενδύσεων της.

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

2. 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, οι οποίοι τηρούνταν πλήρως κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023.

3. Λειτουργικοί κίνδυνοι

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.

Οι σημαντικότεροι λειτουργικοί κίνδυνοι που αντιμετωπίζει ο Όμιλος είναι ο κίνδυνος αποχώρησης εργαζομένων, ο κίνδυνος μη συμμόρφωσης σε κανονιστικά θέματα, ο κίνδυνος πληροφοριακών συστημάτων και ο κίνδυνος υγιεινής και ασφάλειας.

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

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

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

4. Επιχειρηματικοί κίνδυνοι

Ο επιχειρηματικός κίνδυνος αναφέρεται σε όλα τα γεγονότα που μπορούν να επηρεάσουν ή ακόμη και να προκαλέσουν απώλειες σε μια εταιρεία στα πλαίσια της οικονομικής της δραστηριότητας. Οι απώλειες αυτές οφείλονται τόσο σε εξωτερικούς όσο και σε εσωτερικούς παράγοντες.

Οι σημαντικότεροι απ' τους επιχειρηματικούς κινδύνους που αντιμετωπίζει ο Όμιλος είναι η αύξηση των κενών μισθίων, ο κατασκευαστικός κίνδυνος και ο επενδυτικός κίνδυνος.

Ο Όμιλος φροντίζει να μισθώνει τους κενούς χώρους των ακινήτων του, χρησιμοποιώντας τα μέσα της αγοράς (μεσίτες, διαφημίσεις), και να επιτυγχάνει υψηλά ποσοστά πληρότητας για το χαρτοφυλάκιό του. Οι κενοί χώροι, με 31.12.2023 ανερχόταν στο 9,3% της συνολικής επιφάνειας του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας.

Με την εμπλοκή του σε μεγάλα κατασκευαστικά έργα ο Όμιλος αντιμετωπίζει τον κατασκευαστικό κίνδυνο, ήτοι τον κίνδυνο μη έγκαιρης ολοκλήρωσης των έργων ή υπέρβασης του προϋπολογισμένου κόστους αυτών. Ο Όμιλος επιδιώκει να περιορίσει τους ανωτέρω κινδύνους συνάπτοντας συμβάσεις, με αξιόπιστους κατασκευαστές, με προσυμφωνημένους όρους κόστους και χρόνου παράδοσης των έργων.

Με τον όρο επενδυτικός κίνδυνος περιγράφεται η αδυναμία εύρεσης κατάλληλων επενδυτικών ευκαιριών ή η αδυναμία ολοκλήρωσης συμφωνημένων συναλλαγών λόγω μη επαρκούς ρευστότητας. Ο Όμιλος, μέσω της Διεύθυνσης Επενδύσεων, φροντίζει ώστε να βρίσκει κατάλληλα ακίνητα ενώ μέσω του βασικού μετόχου της Εταιρείας έχει εξασφαλιστεί και η επαρκής χρηματοδότηση των επενδυτικών στόχων.

Τέλος, στα πλαίσια του επιχειρηματικού κινδύνου, ο Όμιλος εξετάζει τους κινδύνους ESG που αντικατοπτρίζουν τις αρνητικές επιπτώσεις που συνδέονται με παράγοντες όπως το περιβάλλον, η κλιματική αλλαγή, η κοινωνία και η διακυβέρνηση, και μπορούν να διαταράξουν τη λειτουργία, την αξία και το κοινωνικό της αποτύπωμα.

5. Κίνδυνοι περιβάλλοντος, κλιματικής αλλαγής και βιώσιμης ανάπτυξης

Ο Όμιλος αναγνωρίζει την ευθύνη να λαμβάνει υπόψη του περιβαλλοντικούς, κοινωνικούς και σχετικούς με τη διακυβέρνηση παράγοντες κατά την άσκηση των δραστηριοτήτων του. Ως εκ τούτου τα θέματα Περιβάλλοντος, Κοινωνικής Ευθύνης και Διακυβέρνησης αποτελούν τους 3 πυλώνες στους οποίους ο Όμιλος εστιάζει κατά τον σχεδιασμό της στρατηγικής του ενσωματώνοντας τις αρχές της Βιώσιμης Ανάπτυξης στις επιχειρηματικές του δραστηριότητες και στον τρόπο με τον οποίο λειτουργεί, αναγνωρίζοντας πως οι αρχές αυτές αποτελούν απαραίτητη προϋπόθεση για τη μακρόχρονη ανάπτυξή του.

Συγκεκριμένα και αναφορικά με τα θέματα του περιβάλλοντος και της κλιματικής αλλαγής ο Όμιλος αναγνωρίζοντας ότι η κλιματική αλλαγή έχει σημαντικό αντίκτυπο σε οικονομικό, κοινωνικό και περιβαλλοντικό επίπεδο προβαίνει, σε συστηματική βάση, σε σχετικές δράσεις. Για την αξιολόγηση και την επιμέτρηση των δράσεών του ο Όμιλος εντάχθηκε στους δείκτες του ESG του Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), του παγκόσμιου οργανισμού αξιολόγησης για εταιρείες ακίνητης περιουσίας, έχοντας ως βάση τη συνεχή βελτίωση της θέσης του. Επιπρόσθετα, στοχεύει στην ανάπτυξή του μέσω κατασκευής «πράσινων» κτηρίων. Για τη διασφάλιση της ποιότητας των κατασκευών συνεργάζεται με εξωτερικούς συνεργάτες πιστοποιημένους στις πρακτικές βιώσιμης ανάπτυξης (ESG), οι οποίοι ελέγχουν τη συνδρομή των προϋποθέσεων «πράσινης» ανάπτυξης σε κάθε φάση των ανωτέρω έργων.

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

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

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

Ο Όμιλος ως εργοδότης έχει την υποχρέωση να τηρεί την αρχή της ισότητας στις εργασιακές σχέσεις σε όλες τις εκφάνσεις της, περιλαμβανομένης της ισότητας μεταξύ ανδρών και γυναικών. Ο Όμιλος, την 31.12.2023, απασχολούσε 17 εργαζομένους (31.12.2022: 15) διαφορετικών φύλων και ηλικιών και πάγια πολιτική του είναι η παροχή ίσων ευκαιριών στους εργαζομένους, ανεξαρτήτως φύλου, θρησκείας, μειονεκτικότητας ή και άλλων πτυχών.

Οι σχέσεις του Ομίλου με το προσωπικό του είναι άριστες και δεν παρουσιάζονται εργασιακά προβλήματα.

β) Σεβασμός των δικαιωμάτων των εργαζομένων και συνδικαλιστική ελευθερία

Ο Όμιλος σέβεται τα δικαιώματα των εργαζομένων και τηρεί την εργατική Νομοθεσία. Στην χρήση 2023, κανένα όργανο ελέγχου δεν καταλόγισε παραβάσεις της εργατικής Νομοθεσίας.

Στον Όμιλο δεν υπάρχει σωματείο των εργαζομένων.

γ) Υγιεινή και ασφάλεια στην εργασία

Η ασφάλεια στην εργασία για τους εργαζομένους αποτελεί κυρίαρχη προτεραιότητα και απαραίτητη προϋπόθεση στην λειτουργία του Ομίλου. Ο Όμιλος διατηρεί στο χώρο εργασίας υλικά (φάρμακα, επιδέσμοι κ.λπ.) «πρώτων βοηθειών» και εκπαιδεύει συστηματικά τους εργαζομένους του σε θέματα πρώτων βοηθειών, πυρασφάλειας και σεισμού.

Ο Όμιλος διαθέτει τεχνικό ασφαλείας, σύμφωνα με την ισχύουσα Νομοθεσία.

δ) Συστήματα εκπαίδευσης, τρόπος προαγωγών κτλ.

Οι διαδικασίες επιλογής και πρόσληψης προσωπικού, γίνονται με βάση τα απαιτούμενα για τη θέση προσόντα και χωρίς διακρίσεις. Ο Όμιλος εκπαιδεύει όλες τις κατηγορίες των εργαζομένων του, με εσωτερικά και εξωτερικά σεμινάρια.

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

ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΕΠΙΔΟΣΕΩΝ (ΜΧΔΕ)

Ο Όμιλος δίνει ιδιαίτερη έμφαση στην παροχή μη χρηματοοικονομικών πληροφοριών προς το επενδυτικό κοινό θεωρώντας αυτές τις πληροφορίες ιδιαίτερα χρήσιμες αναφορικά με την αξιολόγησή τους από κάθε τρίτο ενδιαφερόμενο.

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

Δείκτες υγείας και ασφάλειας εργαζομένων

Η ασφάλεια και η υγεία των εργαζομένων αποτελεί σημείο ιδιαίτερου ενδιαφέροντος για τον Όμιλο.

Ο Όμιλος παρακολουθεί επίσης τους παρακάτω δείκτες υγείας και ασφάλειας των εργαζομένων:

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

Δείκτες ασφάλειας γραφείων

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

Δείκτες Κοινωνικών και Ανθρώπινων Πόρων

Η Εταιρεία, την 31.12.2023, απασχολούσε 17 εργαζομένους εκ των οποίων 11 άνδρες και 6 γυναίκες. Οι θυγατρικές δεν απασχολούσαν προσωπικό.

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

Συγκεκριμένα, κατά τη διάρκεια του 2023 έξι στελέχη του Ομίλου παρακολούθησαν δεκατέσσερα σεμινάρια βραχυχρόνιου χαρακτήρα.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Ως συνδεδεμένα μέρη νοούνται:

- α) τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, των Επιτροπών και ο Διευθύνων Σύμβουλος, συλλογικά αναφερόμενοι ως «κατέχοντες καίριες διοικητικές θέσεις»,
- β) τα μέλη του στενού οικογενειακού περιβάλλοντος των προσώπων που κατέχουν καίριες διοικητικές θέσεις,
- γ) οι εταιρείες οι οποίες συναλλάσσονται με την Εταιρεία, εφόσον ελέγχονται μεμονωμένα ή συλλογικά από πρόσωπα που κατέχουν καίριες διοικητικές θέσεις, και τα μέλη του στενού οικογενειακού περιβάλλοντος,
- δ) η μητρική εταιρεία της Εταιρείας, Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. μετά των θυγατρικών της,
- ε) οι θυγατρικές εταιρείες της Εταιρείας.

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

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

ΟΜΙΛΟΣ

	31.12.2023		01.01.2023 - 31.12.2023		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	15.009.595	196.832.047	3.505.525	10.353.049	11.200.000
ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS Α.Ε.	0	0	0	12.000	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.497	0	0	40	0
NEW UP DATING DEVELOPMENT Μ.Α.Ε.	0	0	0	0	7.540.000
ΛΟΙΠΕΣ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΟΜΙΛΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	0	0	762	0	0
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	546.389	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	77.390	0	120.106	0
ΣΥΝΟΛΑ	15.065.092	196.909.437	3.506.287	11.031.584	18.740.000

	31.12.2022		01.01.2022 - 31.12.2022		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	10.834.857	92.723.649	3.973.111	2.847.078	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS Α.Ε.	0	14.880	0	12.000	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.537	0	0	40	0
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	513.513	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	73.711	0	347.855	0
ΣΥΝΟΛΑ	10.890.394	92.812.240	3.973.111	3.720.486	0

ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31.12.2023		01.01.2023 - 31.12.2023		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	14.577.653	196.832.047	3.505.525	10.353.049	11.200.000
ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS Α.Ε.	0	0	0	12.000	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.497	0	0	40	0
NEW UP DATING DEVELOPMENT Μ.Α.Ε.	0	0	0	0	7.540.000
ΛΟΙΠΕΣ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΟΜΙΛΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	0	0	762	0	0
ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	0	0	150.756	0	0
ΚΥΝΟΥΡΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	25.582	0	52	0	0
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	546.389	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	77.390	0	120.106	0
ΣΥΝΟΛΑ	14.658.732	196.909.437	3.657.095	11.031.584	18.740.000

	31.12.2022		01.01.2022 - 31.12.2022		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	10.834.857	92.723.649	3.973.111	2.847.078	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS Α.Ε.	0	14.880	0	12.000	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.537	0	0	40	0
ΔΩΡΙΔΑ Α.Ε.	0	0	69.475	0	0
ΣΥΖΕΥΞΙΣ Μ.Ε.Π.Ε.	0	0	600	0	0
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	513.513	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	73.711	0	347.855	0
ΣΥΝΟΛΑ	10.890.394	92.812.240	4.043.186	3.720.486	0

Αναλυτικότερα:

- ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ (Μητρική): Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις, οι υποχρεώσεις αφορούν δάνεια για την αγορά ακινήτων, τα έσοδα αφορούν μισθώματα επενδυτικών ακινήτων, ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους δανείων και τραπεζικά έξοδα.
- ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS Α.Ε.: Οι υποχρεώσεις και τα έξοδα αφορούν παροχή διάφορων υπηρεσιών.
- ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ: Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις, ενώ τα έξοδα αφορούν τραπεζικά έξοδα.
- ΛΟΙΠΕΣ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΟΜΙΛΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ: Τα έσοδα αφορούν μισθώματα γραφειακών χώρων.
- ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.: Τα έσοδα αφορούν μισθώματα από υπεκμίσθωση των γραφειακών της χώρων και τόκους χορηγηθέντος δανείου.
- ΚΥΝΟΥΡΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.: Τα έσοδα αφορούν μισθώματα από υπεκμίσθωση των γραφειακών της χώρων.
- ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ: Τα έξοδα αφορούν αμοιβές των προσώπων που κατέχουν καίριες διοικητικές θέσεις, οι οποίες περιλαμβάνουν μισθούς, αμοιβές, εργοδοτικές εισφορές και λοιπές παροχές.
- ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ: Τα έξοδα αφορούν παροχές προς τον Διευθύνοντα Σύμβουλο, στα πλαίσια εφαρμογής του βραχυπρόθεσμου προγράμματος παροχών κινήτρων. Οι προβλεπόμενες παροχές κινήτρων του νέου υπό έγκριση μακροπρόθεσμου προγράμματος δεν μπορούν να αναλυθούν ανά δικαιούχο πριν το εν λόγω πρόγραμμα και οι βασικοί παράμετροί του τεθούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

A. Εταιρικά γεγονότα

1. Στις 13.01.2023 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε :

- Την έκδοση Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου («ΜΟΔ»), σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, ποσού έως € 55.000.000, με έκδοση υποχρεωτικών μετατρέψιμων (σε κοινές μετά ψήφου μετοχές) ομολογιών, οι οποίες δεν θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση σε οργανωμένη αγορά, θα εκδοθούν σε επιμέρους εκδόσεις / σειρές, εντός της περιόδου διαθεσιμότητας, και το οποίο θα διατεθεί με ιδιωτική τοποθέτηση. Κάθε 1,32 Ομολογίες που θα έχουν εκδοθεί κατά την Ημερομηνία Μετατροπής θα μετατρέπονται σε μία (1) μετοχή της Εταιρείας. Σε περίπτωση μη διάθεσης του συνόλου των ομολογιών του ΜΟΔ, το ΜΟΔ θα εκδίδεται μέχρι του ποσού που τελικώς θα καλύπτεται.

- Την παροχή ειδικής άδειας, σύμφωνα με το άρθρο 28 παρ. 4β του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, για την απόκτηση από την Εταιρεία τριών (3) ακινήτων που ανήκουν σε εταιρείες του ομίλου της μετόχου πλειοψηφίας και πιο συγκεκριμένα:

A) Ενός πολυώροφου κτηρίου επί της οδού Κοραή αρ. 5 στην Αθήνα, από την εταιρεία με την επωνυμία «NEW UP DATING DEVELOPMENT Μ.Α.Ε.» έναντι τιμήματος € 7.540.000,

B) Ενός πολυώροφου κτηρίου καταστημάτων και γραφείων επί της οδού Βασιλέως Γεωργίου αρ. 47 στο Χαλάνδρι Αττικής, από την εταιρεία με την επωνυμία «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.» έναντι τιμήματος € 1.310.000, και

Γ) Ενός επαγγελματικού κτηρίου επί της οδού Σταυρού - Παιανίας αρ. 165 στην Παιανία Αττικής, από την εταιρεία με την επωνυμία «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.», έναντι τιμήματος € 1.550.000.

Τα ανωτέρω ακίνητα Β και Γ δεν έχουν αποκτηθεί μέχρι και την ημερομηνία έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

2. Στις 03.03.2023 η Εταιρεία συνήψε Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου εμπραγμάτως εξασφαλισμένου μετά συμβάσεων καλύψεως, πρωτογενούς διαθέσεως και μεταβιβάσεων ομολογιών συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 250.000.000, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και του Ν. 3156/2003. Διαχειριστής πληρωμών ορίστηκε η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. και εκπρόσωπος των Ομολογιούχων ορίστηκε η Τράπεζα Optima Bank Α.Ε.. Η κάλυψη του Ομολογιακού Δανείου πραγματοποιήθηκε στο σύνολό του από την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.. Μέρος του δανείου, ήτοι ποσό έως και € 200.000.000 θα χρησιμοποιηθεί για την πλήρη εξόφληση υφιστάμενου τραπεζικού δανεισμού και το υπόλοιπο € 50.000.000 θα χρηματοδοτήσει την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας.

3. Στις 26.04.2023, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή δεσμευτικού προσυμφώνου για την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας «ΣΟΛΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.» ιδιοκτήτριας οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 30.132 τ.μ. στον Ασπρόπυργο Αττικής, στο οποίο θα ανεγερθεί ένα υπερασύγχρονο κέντρο εμπορικής αποθήκευσης και διανομής, συνολικής επιφάνειας 23.851 τ.μ.. Στο πλαίσιο του προσυμφώνου η Εταιρεία κατέβαλε προκαταβολή ποσού € 6.775.000. Η εν λόγω επένδυση ολοκληρώθηκε με την υπογραφή του οριστικού συμφωνητικού μεταβίβασης των μετοχών της «ΣΟΛΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.» την 12.03.2024.

4. Στις 05.05.2023 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε:

- Τη διανομή μερίσματος € 0,03 ανά μετοχή, καθώς και τη διανομή μέρους των κερδών για τη χρήση 2022 στο προσωπικό (διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας), ήτοι συνολικού ποσού € 4.647.105.

- Την έκδοση και δωρεάν διάθεση στον Διευθύνοντα Σύμβουλο 72.933 νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 0,50 η καθεμία, δυνάμει αυξήσεως του μετοχικού κεφαλαίου που θα πραγματοποιηθεί μέσω κεφαλαιοποίησης ποσού € 36.466,50 εκ του διανεμητού αποθεματικού υπό τον τίτλο «αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρ.)» το οποίο έχει σχηματίσει η Εταιρεία για τον σκοπό αυτό, σύμφωνα με το άρθρο 114 του Ν. 4548/2018.

- Την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας μέσω κεφαλαιοποίησης κατά μεν ποσό 36.466,50 ευρώ εκ του διανεμητού αποθεματικού υπό τον τίτλο «αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρ.)» κατά δε ποσό € 377.621,50 εκ του διανεμητού αποθεματικού υπό τον τίτλο «αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (μακροπρ.)», ήτοι συνολικά κατά ποσό € 414.088 και την έκδοση συνολικά 828.176 νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη, προκειμένου οι επιμέρους 72.933 νέες μετοχές που θα εκδοθούν να διατεθούν δωρεάν στον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας, ενώ οι επιμέρους 755.243 νέες μετοχές να διατεθούν δωρεάν στους δικαιούχους του εγκριθέντος ως άνω αναφερόμενου Μακροπρόθεσμου Προγράμματος Παροχής Κινήτρων της Εταιρείας, άπαντα τα ανωτέρω σύμφωνα με το άρθρο 114 του Ν. 4548/2018.

5. Στις 27.07.2023 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε την παροχή ειδικής άδειας, σύμφωνα με το άρθρο 28 παρ. 4β του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, για την απόκτηση από την Εταιρεία ακινήτου που ανήκει στη μέτοχο πλειοψηφίας, ήτοι στην «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.», και πιο συγκεκριμένα ενός κτηρίου καταστημάτων - τριώροφη οικοδομή, επί των οδών Λέσβου και Αδριανείου στο Χαλάνδρι Αττικής έναντι τιμήματος € 11.200.000.

6. Στις 02.08.2023, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή δεσμευτικού προσυμφώνου για την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας «ΦΙΝΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.», ιδιοκτήτριας δύο αγροτεμαχίων στον Ασπρόπυργο Αττικής, εκτάσεως 18.419 τ.μ. και 11.740 τ.μ., επί των οποίων θα ανεγερθούν δύο σύγχρονα κέντρα εμπορικής αποθήκευσης και διανομής, επιφάνειας 10.981 τ.μ. και 4.545 τ.μ., αντιστοίχως. Στο πλαίσιο του προσυμφώνου η Εταιρεία κατέβαλε προκαταβολή ποσού € 3.000.000. Η εν λόγω επένδυση ολοκληρώθηκε με την υπογραφή του οριστικού συμφωνητικού μεταβίβασης των μετοχών της «ΦΙΝΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.» την 12.03.2024.

7. Στις 17.11.2023 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε:

- Την Παροχή εξουσιοδότησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 24 παρ. 1 εδ. β του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, να αποφασίζει αύξηση μετοχικού κεφαλαίου για ποσό που δεν μπορεί να υπερβεί το τριπλάσιο του αρχικού κεφαλαίου, με σκοπό την άντληση κεφαλαίων έως € 75.000.000,00.
- Την Παροχή ειδικής άδειας, σύμφωνα με το άρθρο 28 παρ. 4β του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, για την απόκτηση από την Εταιρεία ακινήτου που ανήκει σε εταιρεία του ομίλου της μετόχου πλειοψηφίας και πιο συγκεκριμένα ενός κτηρίου αποθηκευτικών χώρων, το οποίο βρίσκεται στη βιομηχανική ζώνη της Μάνδρας Αττικής, στη θέση «Ξεροπήγαδο», έναντι τιμήματος € 7.020.000.
- Την Εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου και τον ορισμό Ανεξάρτητων Μη Εκτελεστικών Μελών.

Η Γενική Συνέλευση εξέλεξε ομόφωνα νέο επταμελές Διοικητικό Συμβούλιο με τετραετή θητεία, η οποία, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 85 παρ. 1 εδ. γ' του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, 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 και όρισε τρία ανεξάρτητα μέλη, σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020, όπως ισχύει. Στο πλαίσιο αυτό, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δυνάμει της από 17ης Νοεμβρίου 2023 απόφασής του ανασυγκροτήθηκε σε σώμα με την ακόλουθη σύνθεση :

- Λάμπρος Παπαδόπουλος, Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Τάσος Καζίνος, Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος
- Ιωάννης Βογιατζής, Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Γεώργιος Κορμάς, Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Jeremy Greenhalgh, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Σουζάνα Πογιατζή, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Δημήτριος Ραγιάς, Μη Εκτελεστικό Μέλος

8. Στις 14.12.2023 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με μετρητά μέχρι το ποσό των € 26.408.447,50 με σκοπό την άντληση κεφαλαίων μέχρι του ποσού των € 74.999.990,90 (στο οποίο περιλαμβάνεται και το υπέρ το άρτιο ποσό), μέσω της έκδοσης έως 52.816.895 νέων κοινών άυλων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 0,50 και τιμής διάθεσης € 1,42, με δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων, με δημόσια προσφορά και εισαγωγή των νέων μετοχών στο Χ.Α. για διαπραγμάτευση.

B. Μεταβολές Επενδύσεων

1. Στις 08.03.2023, η Εταιρεία, σε συνέχεια της από 12.11.2021 υπογραφής δεσμευτικού προσυμφώνου για την απόκτηση του συνόλου (100%) των μετοχών της εταιρείας με την επωνυμία «ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.», προέβη στην υπογραφή του οριστικού συμφωνητικού απόκτησής τους. Η εν λόγω εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της αγροτεμάχιο συνολικής επιφάνειας 44.991 τ.μ., στον Ασπρόπυργο Αττικής επί του οποίου έχει ανεγερθεί νέο, υψηλής ενεργειακής απόδοσης συγκρότημα κέντρων αποθήκευσης και διανομής, συνολικής επιφάνειας 22.234 τ.μ. Το συγκρότημα αποθηκών έχει λάβει πιστοποίηση σύμφωνα με το σύστημα LEED και είναι το πρώτο κέντρο αποθήκευσης και διανομής στην Ελλάδα με ανάλογα κατασκευαστικά πρότυπα περιβαλλοντικής αειφορίας. Το συνολικό τίμημα για την αγορά των μετοχών της «ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.» ισούται με την αξία της καθαρής θέσης (NAV) της αποκτηθείσας εταιρείας κατά την ολοκλήρωση της συναλλαγής, και ανήλθε σε € 9.654.295. Στη συνέχεια, στις 28.12.2023 ολοκληρώθηκε η διαδικασία συγχώνευσης της θυγατρικής εταιρείας, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019, όπως ισχύει, σε συνδυασμό με τις διατάξεις των άρθρων 1 - 5 του Ν. 2166/1993, όπως ισχύει, με απορρόφησή της από την Εταιρεία και διαγραφή της από το Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), χωρίς να ακολουθήσει εκκαθάρισή της, καθώς και ενοποίηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού μεταξύ θυγατρικής και Εταιρείας.

2. Στις 05.04.2023 η Εταιρεία πούλησε ένα εμπορικό κατάστημα στη Νίκαια επί της Πέτρου Ράλλη 457, συνολικής επιφάνειας 421,04 τ.μ. λογιστικής αξίας € 510.000. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 540.000.

3. Στις 15.05.2023 η Εταιρεία πούλησε ένα πρατήριο υγρών καυσίμων στα Χανιά επί της Ε.Ο. Χανίων – Καστελλίου, συνολικής επιφάνειας 130,90 τ.μ. λογιστικής αξίας € 508.000. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 470.000.

4. Στις 30.05.2023 η Εταιρεία προέβη στην οριστική απόκτηση του πολυώροφου κτηρίου γραφείων στην Αθήνα επί της Μιχαλακοπούλου 80, συνολικής επιφάνειας 14.957 τ.μ. λογιστικής αξίας € 34.016.000 κατόπιν της πρόωρης εξόφλησης της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης που είχε συνάψει με την Εθνική Leasing. Έως την ανωτέρω ημερομηνία, το εν λόγω ακίνητο περιλαμβανόταν στο Χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης.

5. Στις 28.07.2023 η Εταιρεία, κατόπιν των από 13.01.2023 και 27.07.2023 αποφάσεων των αντίστοιχων έκτακτων γενικών συνελεύσεων, προέβη στην απόκτηση δύο (2) ακινήτων που ανήκαν σε εταιρείες του ομίλου της μετόχου πλειοψηφίας «Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμος Εταιρεία», και πιο συγκεκριμένα:

α) Ενός πολυώροφου κτηρίου συνολικής επιφάνειας 2.633 τ.μ. επί της οδού Κοραή αρ. 5 στην Αθήνα, από την εταιρεία με την επωνυμία «NEW UP DATING DEVELOPMENT Μ.Α.Ε.». Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 7.540.000.

β) Ενός κτηρίου καταστημάτων - τριώροφη οικοδομή συνολικής επιφάνειας 5.440 τ.μ. επί των οδών Λέσβου και Αδριανείου στο Χαλάνδρι Αττικής, από την ως άνω αναφερόμενη πλειοψηφούσα μέτοχο. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 11.200.000.

6. Στις 12.12.2023 η Εταιρεία πούλησε ένα πεντάωρο κτήριο μεικτής χρήσης με υπόγειες θέσεις στάθμευσης, που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Αντωνοπούλου, Αργοναυτών, Κ. Καρτάλη και Ιάσωνος, στο Δήμο Βόλου, συνολικής επιφάνειας 2.341,21 τ.μ. λογιστικής αξίας € 2.712.000. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 2.900.000.

7. Στις 15.12.2023 η Εταιρεία προέβη στην απόκτηση του συνόλου (100%) των μετοχών της εταιρείας με την επωνυμία «ΚΥΝΟΥΡΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.». Η εν λόγω εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της γραφειακούς και βοηθητικούς χώρους, συνολικής επιφάνειας 7.261 τ.μ., οι οποίοι βρίσκονται επί του εμπορικού κέντρου «ΠΟΛΙΤΕΙΑ BUSINESS CENTER», στη Λεωφόρο Μεσογείων αρ. 109-111, στην Αθήνα. Το συνολικό τίμημα για την αγορά των μετοχών της εταιρείας ισούται με την αξία της καθαρής θέσης (NAV) της εταιρείας κατά την ολοκλήρωση της συναλλαγής, και ανήλθε σε € 20.403.054.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. Στις 16.01.2024, η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών και χορήγηση δικαιώματος προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων που αποφάσισε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 14.12.2023, ολοκληρώθηκε με επιτυχία και καλύφθηκε πλήρως με την άντληση κεφαλαίων συνολικού ποσού € 74.999.990,90 και την έκδοση 52.816.895 νέων, κοινών, άυλων, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστης, μέσω της άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης και του δικαιώματος προεγγραφής των παλαιών μετόχων. Οι νέες μετοχές εισήχθησαν στο Χ.Α. για διαπραγμάτευση την 24.01.2024.
2. Στις 26.01.2024, μεταξύ της Εταιρείας και της Τράπεζας Πειραιώς, υπεγράφη Πρόσθετη Πράξη - Τροποποίηση του από 03.03.2023 Προγράμματος Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου, μειώνοντας το περιθώριο προσαύξησης του επιτοκίου Euribor 3μήνου κατά 40 μονάδες βάσης για το χρονικό διάστημα από την 26.01.2024 έως και την ημερομηνία λήξεως του Ομολογιακού Δανείου. Η μείωση αυτή του περιθωρίου δανεισμού, εκτιμάται ότι θα έχει ως αποτέλεσμα τη μείωση του χρηματοοικονομικού κόστους έως τη λήξη του δανείου κατά το ποσό των € 3,7 εκ. σε προεξοφλημένη βάση.
3. Στις 23.02.2024 η Εταιρεία, κατόπιν της από 17.11.2023 απόφασης της έκτακτης γενικής συνέλευσης, προέβη στην απόκτηση ενός ακινήτου που ανήκε στην «ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROPERTY Μ.Α.Ε.», εταιρεία του ομίλου της μετόχου πλειοψηφίας «Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμος Εταιρεία», και πιο συγκεκριμένα ενός κτηρίου αποθηκευτικών χώρων συνολικής επιφάνειας 17.015,60 τ.μ., το οποίο βρίσκεται στη βιομηχανική ζώνη της Μάνδρας Αττικής, στη θέση «Ξεροπήγαδο». Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 7.020.000.
4. Στις 28.02.2024 τα Διοικητικά Συμβούλια της Εταιρείας και της θυγατρικής εταιρείας «ΚΥΝΟΥΡΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.» ενέκριναν το Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης με απορρόφηση, όπως προβλέπεται από το Ν. 2166/1993 και το Ν. 4601/2019, όπως ισχύουν, με Ισολογισμό Μετασηματισμού της 31.12.2023.
5. Στις 05.03.2024 η Εταιρεία προέβη στην απόκτηση ενός κτηρίου γραφείων συνολικής επιφάνειας 1.681 τ.μ., το οποίο βρίσκεται επί της οδού Ηρακλείτου 7, στην περιοχή Κολωνάκι, στην Αθήνα. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 5.800.000.
6. Στις 12.03.2024, η Εταιρεία, σε συνέχεια της από 26.04.2023 υπογραφής δεσμευτικού προσυμφώνου για την απόκτηση του συνόλου (100%) των μετοχών της εταιρείας με την επωνυμία «ΣΟΛΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», υπόγραψε το οριστικό συμφωνητικό απόκτησής τους. Η εν λόγω εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της ένα υπερσύγχρονο κέντρο εμπορικής αποθήκευσης και διανομής επιφάνειας 23.851 τ.μ., το οποίο έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου εκτάσεως 30.132 τ.μ., στον Ασπρόπυργο Αττικής. Το συνολικό τίμημα για την αγορά των μετοχών της «ΣΟΛΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ισούται με την αξία της καθαρής θέσης (NAV) της αποκτηθείσας εταιρείας κατά την ολοκλήρωση της συναλλαγής, και ανήλθε σε € 11.985.270.
7. Στις 12.03.2024, η Εταιρεία, σε συνέχεια της από 02.08.2023 υπογραφής δεσμευτικού προσυμφώνου για την απόκτηση του συνόλου (100%) των μετοχών της εταιρείας με την επωνυμία «ΦΙΝΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», υπόγραψε το οριστικό συμφωνητικό απόκτησής τους. Η εν λόγω εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της δύο σύγχρονα κέντρα εμπορικής αποθήκευσης και διανομής επιφάνειας 10.981 τ.μ. και 4.545 τ.μ., τα οποία έχουν ανεγερθεί επί οικοπέδων εκτάσεως 18.419 τ.μ. και 11.740 τ.μ. αντιστοίχως, στον Ασπρόπυργο Αττικής. Το συνολικό τίμημα για την αγορά των μετοχών της «ΦΙΝΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ισούται με την αξία της καθαρής θέσης (NAV) της αποκτηθείσας εταιρείας κατά την ολοκλήρωση της συναλλαγής, και ανήλθε σε € 6.988.706.
8. Στις 26.03.2024 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, αφού έλαβε υπόψη τους όρους του από 02.03.2023 προγράμματος έκδοσης υποχρεωτικής μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου ποσού έως και € 55,0 εκατ. (το «Πρόγραμμα») που καλύφθηκε αποκλειστικά από την Τράπεζα Πειραιώς, διαπίστωσε και πιστοποίησε εμπρόθεσμα και ομόφωνα, δυνάμει του άρθρου 71 παρ. 4 του Ν. 4548/2018 ότι έχει λάβει χώρα, σύμφωνα με το άρθρο 20 παρ. 6 και 7 του Ν. 4548/2018, η πιστοποίηση της καταβολής σε μετρητά του συνολικού ποσού της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, ύψους € 52.129.572, με την έκδοση 39.492.100 Νέων Μετοχών ονομαστικής αξίας € 0,50 η κάθε μία, λόγω της μετατροπής σε Νέες Μετοχές 52.129.572 Ομολογιών, οι οποίες εκδόθηκαν από την Εταιρεία δυνάμει του Προγράμματος. Το συνολικό ποσό των € 32.383.522 που αντιστοιχεί στη διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας των Νέων Μετοχών (€ 0,50) και της τιμής μετατροπής θα πιστωθεί στον λογαριασμό «αποθεματικό από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο».

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ & ΔΙΑΚΑΝΟΝΙΣΜΟΙ ΠΟΥ ΔΕΝ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΣΤΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Δεν υπάρχουν συναλλαγές, πράξεις, συμβάσεις ή άλλοι διακανονισμοί της Εταιρείας, οι οποίοι δεν αναφέρονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 01.01-31.12.2023.

ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Η παρούσα επεξηγηματική έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, περιέχει πληροφορίες που απαιτούνται σύμφωνα με την παράγραφο 7 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 κατά την ημερομηνία αναφοράς της 31.12.2023.

1. Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε € 76.180.321,50 (εβδομήντα έξι εκατομμύρια εκατόν ογδόντα χιλιάδες τριακόσια είκοσι ένα ευρώ και πενήντα λεπτά), διαιρούμενο σε 152.360.643 (εκατόν πενήντα δύο εκατομμύρια τριακόσιες εξήντα χιλιάδες εξακόσιες σαράντα τρεις) κοινές ονομαστικές αξίας € 0,50 (πενήντα λεπτών) η καθεμία. Οι μετοχές της Εταιρείας είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

2. Περιορισμοί στη μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας

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

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

Κατά την 31.12.2023 οι παρακάτω μέτοχοι κατείχαν ποσοστό άνω του 5% του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρείας με δικαίωμα ψήφου:

- Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. με ποσοστό συμμετοχής: 97,78%

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

4. Μετοχές που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου

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

5. Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

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

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

Η Εταιρεία δηλώνει ότι δεν έχει λάβει γνώση οποιασδήποτε σχετικής συμφωνίας.

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

Σύμφωνα με το άρθρο 78 παρ. 1 του Ν. 4548/2018 και του άρθρου 11 του καταστατικού της Εταιρείας, τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας με τετραετή θητεία. Σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 4548/2018, η εκλογή μελών του Διοικητικού Συμβουλίου σε αντικατάσταση μελών που παραιτήθηκαν, απέθαναν ή απώλεσαν την ιδιότητά τους, είναι δυνατή με την προϋπόθεση ότι η αναπλήρωση των παραπάνω μελών δεν είναι εφικτή από αναπληρωματικά μέλη, που έχουν τυχόν εκλεγεί από τη Γενική Συνέλευση. Η ανωτέρω εκλογή από το Διοικητικό Συμβούλιο γίνεται με απόφαση των απομενόντων μελών, εάν είναι τουλάχιστον τρία (3), και ισχύει για το υπόλοιπο της θητείας του μέλους που αντικαθίσταται. Περαιτέρω, σύμφωνα με το άρθρο 14 του καταστατικού της Εταιρείας, τα υπόλοιπα μέλη μπορούν να συνεχίσουν τη διαχείριση και την εκπροσώπηση της Εταιρείας και χωρίς την αντικατάσταση των ελλειπόντων μελών, με την προϋπόθεση ότι ο αριθμός αυτών υπερβαίνει το ήμισυ των μελών, όπως είχαν πριν από την επέλευση των ανωτέρω γεγονότων. Τα μέλη αυτά δεν επιτρέπεται να είναι λιγότερα των τριών (3). Σε κάθε περίπτωση, τα απομένοντα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, ανεξάρτητα από τον αριθμό τους, μπορούν να προβούν σε σύγκληση Γενικής Συνέλευσης με αποκλειστικό σκοπό την εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου.

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

Δεν υφίσταται εν ισχύ απόφαση της Γενικής Συνέλευσης για θέσπιση προγράμματος διάθεσης μετοχών στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και το προσωπικό, με τη μορφή δικαιώματος προαίρεσης αγοράς μετοχών, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 113 του Ν. 4548/2018.

Η από 05.05.2023 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας μέσω κεφαλαιοποίησης ποσού € 36.466,50 εκ του διανεμητού αποθεματικού υπό τον τίτλο «αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρ.)» και ποσού € 377.621,50 εκ του διανεμητού αποθεματικού υπό τον τίτλο «αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (μακροπρ.)», ήτοι συνολικά κατά το ποσό των € 414.088 μέσω της έκδοσης συνολικά 828.176 νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστης.

Δεν υφίσταται εν ισχύ απόφαση της Γενικής Συνέλευσης για απόκτηση ιδίων μετοχών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 49 του Ν. 4548/2018.

9. Σημαντικές συμφωνίες που έχει συνάψει η Εταιρεία και οι οποίες τίθενται σε ισχύ, τροποποιούνται ή λήγουν σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης και τα αποτελέσματα της συμφωνίας αυτής

Δεν έχουν περιέλθει σε γνώση της Εταιρείας συμφωνίες, οι οποίες τίθενται σε ισχύ, τροποποιούνται ή λήγουν σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης.

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

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

ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

Η παρούσα δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης της Εταιρείας (Δήλωση) προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της περιέχει πληροφορίες αναφορικά με τα ζητήματα του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018, τα άρθρα 1-24 του Ν. 4706/2020, καθώς και του Ελληνικού Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, κατά την ημερομηνία αναφοράς της 31.12.2023.

A. ΚΩΔΙΚΑΣ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

A.1. Δήλωση Συμμόρφωσης με Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η Εταιρεία δυνάμει σχετικής απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου που ελήφθη κατά την από 15.07.2021 συνεδρίασή του, υιοθέτησε και εφαρμόζει τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΚΕΔ), που δημοσιεύθηκε τον Ιούνιο 2021, από το Ελληνικό Συμβούλιο Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΣΕΔ), ο οποίος πληροί τις απαιτήσεις του άρθρου 17 Ν. 4706/2020.

Ο Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης είναι διαθέσιμος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας :
<https://trastor.gr/company/corporate-governance/corporate-governance-code/>

A.2. Αποκλίσεις από τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η Εταιρεία στο πλαίσιο κανονιστικής της συμμόρφωσης έχει συμμορφωθεί πλήρως με τις διατάξεις του αναθεωρημένου νόμου περί εταιρικής διακυβέρνησης ανωνύμων εταιρειών Ν. 4706/2020 («Υποχρεωτικές Διατάξεις»), καθώς και τις σχετικές Εγκυκλίους της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς («Κατευθύνσεις»).

Ο Ελληνικός Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης έχει υιοθετηθεί ως κείμενο αυτορρύθμισης και η Εταιρεία έχει επιπλέον μεριμνήσει να υιοθετήσει στο μοντέλο εταιρικής διακυβέρνησης που εφαρμόζει όλες τις «Ειδικές Πρακτικές» που προβλέπονται από αυτόν. Ωστόσο, στον πίνακα που ακολουθεί η Εταιρεία αναφέρει και επεξηγεί την απόκλιση της από συγκεκριμένες «Ειδικές Πρακτικές»:

Αποκλίσεις TRASTOR από «Ειδικές Πρακτικές» του ΕΚΕΔ την 31.12.2023			
Κωδικός ΕΚΕΔ	Ειδική Πρακτική ΕΚΕΔ	Απόκλιση Εταιρείας	Αξιολόγηση και Αιτιολόγηση
2.2.15	Τα κριτήρια πολυμορφίας αφορούν πέρα από τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τα ανώτατα ή και ανώτερα διευθυντικά στελέχη με συγκεκριμένους στόχους εκπροσώπησης ανά φύλο, καθώς και χρονοδιαγράμματα για την επίτευξη αυτών.	5 στα 5 Ανώτατα και Ανώτερα Διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας είναι άντρες.	Η Εταιρεία παρά το γεγονός ότι σε εφαρμογή της πολιτικής καταλληλότητας/πολυμορφίας στα μέλη του Δ.Σ. έχει υλοποιήσει συγκεκριμένους στόχους εκπροσώπησης ανά φύλο, ήτοι ποσοστό τουλάχιστον 25% με στρογγυλοποίηση στην προηγούμενη ακέραιη μονάδα, δεν έχει εφαρμόσει αντίστοιχους στόχους ανά φύλο στα ανώτατα/άνωτερα διευθυντικά της στελέχη. Ο λόγος είναι η δυσκολία να εφαρμοστεί η συγκεκριμένη πρακτική λόγω του μικρού μεγέθους του στελεχιακού δυναμικού της Εταιρείας.

Α.3. Πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης επιπλέον των Προβλέψεων του Κώδικα

Η Εταιρεία στο πλαίσιο της εταιρικής της κουλτούρας για την υιοθέτηση βέλτιστων πρακτικών εταιρικής διακυβέρνησης, έχει ενσωματώσει στο μοντέλο διακυβέρνησης επιπλέον συστάσεις χρηστής διακυβέρνησης. Οι πιο σημαντικές είναι οι ακόλουθες:

Πρόγραμμα ενημέρωσης υποψήφιων μελών Διοικητικού Συμβουλίου

Πέραν του προγράμματος εισαγωγικής ενημέρωσης που έχει διαμορφώσει και εφαρμόζει η Εταιρεία για τα νέα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου μετά την επιλογή τους και κατά την έναρξη της θητείας τους, έχει επιπλέον υιοθετηθεί η πρακτική των «Παρατηρητών». Ειδικότερα, πριν την έναρξη της θητείας τους, τα υποψήφια μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου προσκαλούνται σε συγκεκριμένες συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και μετέχουν ως «παρατηρητές», χωρίς δικαίωμα ψήφου, προκειμένου να ενημερώνονται α-ρριότι σε θέματα που αφορούν στην Εταιρεία.

Πρακτικές ενίσχυσης Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου

Η Εταιρεία στο πλαίσιο ενίσχυσης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της και παροχής της βάσης για την περιοδική αξιολόγησή του στο πλαίσιο βέλτιστων πρακτικών του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Επιτροπής COSO, διαθέτει επιπλέον:

- Κανονισμούς, Πολιτικές και Διαδικασίες που καλύπτουν τη λειτουργία της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και της Κανονιστικής Συμμόρφωσης (αρμόδιες δομές για τη διαρκή αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου), προκειμένου να διασφαλίζεται η αποτελεσματική οργάνωση και λειτουργία τους.
 - Κανονισμός Λειτουργίας Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου
 - Διαδικασίες Εσωτερικού Ελέγχου και Ελεγκτικές Οδηγίες
 - Πολιτική και Διαδικασίες Κανονιστικής Συμμόρφωσης, που καλύπτουν τις πρακτικές του Κώδικα Επαγγελματικής Δεοντολογίας και Ηθικής και την Πολιτική Αποτροπής Σύγκρουσης Συμφερόντων καθώς και τις διαδικασίες παρακολούθησης της εφαρμογής τους
 - Διαδικασία Κανονιστικής Συμμόρφωσης - Παρακολούθησης Υποβολής Αναφορών και Τήρησης Προθεσμιών
- Πολιτική Διαχείρισης Κινδύνων και Διαδικασίες που αφορούν στη λειτουργία Διαχείρισης Κινδύνων, προκειμένου να διασφαλίζεται καταλληλότητα και αποτελεσματικότητα των διαδικασιών αναγνώρισης, αξιολόγησης και παρακολούθησης των κινδύνων που ενέχει η δραστηριότητα της Εταιρείας
- Περιγραφή αναλυτικών καθηκόντων τμημάτων και περιγραμμάτων θέσεων εργασίας για την Οικονομική Διεύθυνση και διαδικασίες για την πληρότητα και αξιοπιστία της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης
 - Κανονισμός Λειτουργίας Οικονομικής Διεύθυνσης
 - Διαδικασίες Λογιστηρίου
 - Πολιτική και Διαδικασία Προμηθειών
 - Διαδικασία Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
- Αναλυτική καταγραφή πολιτικών και διαδικασιών όλων των σημαντικών λειτουργιών της Εταιρείας (με αναφορά στις δικλίδες ασφαλείας που έχουν θεσπιστεί για την αντιμετώπιση των κινδύνων καθώς και τον υπεύθυνο της κάθε διαδικασίας). Ενδεικτικά, τις ακόλουθες:
 - Διαδικασία Απόκτησης Ακίνητης περιουσίας
 - Διαδικασία Εκτιμήσεων Επενδύσεων
 - Διαδικασία Πώλησης Ακινήτων
 - Διαδικασία Μισθωμάτων-Διαχείριση Καθυστερήσεων
 - Διαδικασία Προώθησης Κενών Μισθίων
 - Διαδικασία Ασφάλισης Ακινήτων
 - Διαδικασία Διαχείρισης Μισθώσεων
- Διαδικασίες που αφορούν στη διαφάνεια της διαχείρισης εμπιστευτικών πληροφοριών, ήτοι:
 - Διαδικασία παρακολούθησης και γνωστοποίησης συναλλαγών των Υπόχρεων Προσώπων και των προσώπων που έχουν πρόσβαση σε προνομακές πληροφορίες
 - Υποχρέωσης Τακτικής Πληροφόρησης
 - Κατάρτισης Καταλόγων, Δημοσιοποίηση Συναλλαγών & Προνομακών Πληροφοριών
 - Δημοσιοποιήσεων Ν. 3556/2007 της Εταιρείας ως Εκδότης
 - Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων
 - Απαντήσεων σε Δημοσιεύματα

Πρακτικές Κυβερνοασφάλειας (Cyber Security)

Η Εταιρεία, αναγνωρίζοντας τις προκλήσεις στον τομέα της ψηφιακής τεχνολογίας, έχει αναπτύξει δράσεις στον τομέα της κυβερνοασφάλειας, προκειμένου να εξασφαλίζει την εμπιστευτικότητα, την ακεραιότητα και τη διαθεσιμότητα των αρχείων και των δεδομένων της. Ειδικότερα, αναφέρονται ενδεικτικά τα κάτωθι:

- Υιοθέτηση Περιεκτικής Πολιτικής Κυβερνοασφάλειας και 24 επιμέρους σχετικών Πολιτικών καθώς και αναλυτικές Διαδικασίες Backup, Διαδικασίες Διαχείρισης Αλλαγών Συστημάτων και Σχέδιο Ανάκτησης Δεδομένων.
- Περιοδικός έλεγχος και αξιολόγηση θεμάτων Cybersecurity από τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου και από ανεξάρτητο εξωτερικό σύμβουλο σε επίπεδο Στρατηγικής, Διακυβέρνησης και Διαχείρισης κυβερνοασφάλειας, Σχεδιασμού/Αρχιτεκτονικής Ασφάλειας, Φυσικής Ασφάλειας, Ασφάλειας Δικτύου και Ασφάλειας Πληροφοριών/Προσωπικών Δεδομένων και Διαχείρισης Κρίσεων/Συμβάντων.
- Διενέργεια τακτικών εσωτερικών και ανεξάρτητων εξωτερικών αξιολογήσεων διείσδυσης και ευπαθειών δικτύου (penetration & vulnerability testing).
- Εξασφάλιση ασφαλιστικής κάλυψης Cybersecurity κινδύνου.

Σχέδιο Επιχειρησιακής Συνέχειας

Η Εταιρεία στο πλαίσιο της πολιτικής συνέχειας της επιχειρηματικής δραστηριότητάς της, έχει θεσπίσει και εφαρμόζει Σχέδιο Επιχειρησιακής Συνέχειας (Business Continuity Plan) και Σχέδιο Ανάκτησης Δεδομένων (Data Recovery Plan), προκειμένου σε περίπτωση διακοπής των συστημάτων ή/και της λειτουργικότητας της έδρας της, να διασφαλίζει τη συνέχεια των λειτουργιών της, την έγκαιρη ανάκτηση των δεδομένων της και της αποκατάστασης των δραστηριοτήτων της. Περαιτέρω, πραγματοποιούνται ετησίως δοκιμές ετοιμότητας του Σχεδίου, καθώς και περιοδικές συντηρήσεις της “Εναλλακτικής Τοποθεσίας Ανάκτησης και Συνέχειας Εργασιών”, προκειμένου να επιβεβαιώνεται η ετοιμότητα και η καταλληλότητα του σχεδίου δράσης σε έκτακτες συνθήκες.

B. ΣΥΣΤΗΜΑ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Ως Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου ορίζεται το σύνολο των διαδικασιών που τίθενται σε εφαρμογή από το Διοικητικό Συμβούλιο, τη Διοίκηση και το υπόλοιπο προσωπικό και αποσκοπεί στη διασφάλιση της αποτελεσματικότητας και της αποδοτικότητας των εταιρικών εργασιών, την αξιοπιστία της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και τη συμμόρφωση με τους εφαρμοστέους νόμους και κανονισμούς. Το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου ορίζεται με ευθύνη του Διοικητικού Συμβουλίου και εποπτεύεται από την Επιτροπή Ελέγχου.

B.1. Κύρια χαρακτηριστικά του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου

Το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας αποβλέπει κυρίως στη συνεπή υλοποίηση της επιχειρησιακής στρατηγικής της Εταιρείας με την αποτελεσματική χρήση των διαθέσιμων πόρων, και στη διασφάλιση της πληρότητας και της αξιοπιστίας των στοιχείων και πληροφοριών που απαιτούνται για τον ακριβή και έγκαιρο προσδιορισμό της χρηματοοικονομικής κατάστασης της Εταιρείας και την κατάρτιση αξιόπιστων οικονομικών καταστάσεων, καθώς και της μη χρηματοοικονομικής κατάστασης αυτής (α. 151 του Ν. 4548/2018).

Το Διοικητικό Συμβούλιο:

- Παρακολουθεί την εφαρμογή της εταιρικής στρατηγικής καθώς και της συνολικής στρατηγικής του Ομίλου και την επανεξετάζει τακτικά.
- Ανασκοπεί τακτικά τους κύριους κινδύνους που αντιμετωπίζει η επιχείρηση και την αποτελεσματικότητα του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, όσον αφορά στη διαχείριση των εν λόγω κινδύνων.
- Αναπτύσσει μέσω της Επιτροπής Ελέγχου άμεση και τακτική επαφή με τους εξωτερικούς και εσωτερικούς ελεγκτές, προκειμένου να λαμβάνει τακτική ενημέρωση από τους τελευταίους σε σχέση με την ορθή λειτουργία του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου.
- Συστήνει Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, κατά τις απαιτήσεις της ελληνικής νομοθεσίας, που λειτουργεί σύμφωνα με γραπτό κανονισμό λειτουργίας, αναθέτει καθήκοντα αναφορικά με τη λειτουργία της Κανονιστικής Συμμόρφωσης και της Διαχείρισης Κινδύνων.
- Υιοθετεί Πολιτική και διαδικασίες ανεξάρτητης αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και διασφαλίζει τη διενέργεια της προβλεπόμενης από τον Ν. 4706/2020 περιοδικής αξιολόγησής του ως προς την επάρκεια και αποτελεσματικότητά του, από ανεξάρτητο αξιολογητή.

Οι δομές/μηχανισμοί της Εταιρείας που έχουν επιφορτιστεί με τη διαρκή αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου είναι:

- Ο Εσωτερικός Έλεγχος: αποβλέπει στη διαρκή επισκόπηση του συνόλου των δομών, των πολιτικών και των διαδικασιών, των μηχανισμών ελέγχου και των κρίσιμων δικλίδων ασφαλείας και διασφαλίζεται μέσω της αποτελεσματικής λειτουργίας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου.
- Η Διαχείριση Κινδύνων: αποβλέπει στην αναγνώριση και αξιολόγηση των ουσιωδών κινδύνων που συνδέονται με την επιχειρηματική δραστηριότητα και λειτουργία της Εταιρείας, καθώς και την παρακολούθηση της εξέλιξης των κινδύνων αυτών.
- Η Κανονιστική Συμμόρφωση: αποβλέπει στη συνεχή παρακολούθηση της συμμόρφωσης με το νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο, αλλά και τους εσωτερικούς κανονισμούς που διέπουν τη λειτουργία της Εταιρείας.

Οι διαδικασίες και οι πολιτικές σχετικές με τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, παρακολουθούνται, ως προς τη διαχείριση κινδύνων που δύνανται να ανακύψουν κατά τη σύνταξη τους, από τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, σύμφωνα με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν θεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Οι κανόνες αυτοί, μεταξύ άλλων, στοχεύουν στον έλεγχο και την ορθή καταγραφή των εσόδων και δαπανών καθώς και την παρακολούθηση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Εταιρείας σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., και την εταιρική και φορολογική νομοθεσία, έτσι ώστε να διασφαλίζεται η ορθή αποτύπωση της οικονομικής θέσης και των επιδόσεών της μέσω των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

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

- Η εφαρμογή συγκεκριμένων λογιστικών αρχών και παραδοχών και η διαδικασία παρακολούθησης της τήρησής τους από ανεξάρτητους ελεγκτές.
- Η αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία σύμφωνα με τις αρχές του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 40, κατ' εφαρμογή συγκεκριμένων παραδοχών και εκτιμήσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα, η οποία διενεργείται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους Εκτιμητές και ελέγχεται από ανεξάρτητους Ελεγκτές.
- Η σύνταξη προϋπολογισμών και η παρακολούθηση της υλοποίησης τόσο των εσόδων όσο και των εξόδων μέσω αναφορών προς το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Η τήρηση των βιβλίων της Εταιρείας σε αξιόπιστο μηχανογραφικό σύστημα με την παράλληλη εφαρμογή κανόνων ασφαλείας και περιορισμού πρόσβασης σε αυτά.
- Η έγκριση των εσόδων και δαπανών, η παρακολούθηση της τήρησης των όρων που αφορούν τις σχετικές συμβάσεις και η έγκριση των παραστατικών και πληρωμών.
- Η παρακολούθηση και αναφορά των συναλλαγών, απαιτήσεων και υποχρεώσεων με συνδεδεμένα μέρη.

B.2. Εσωτερικός Έλεγχος

Ο Εσωτερικός Έλεγχος είναι μια ανεξάρτητη, αντικειμενική, διαβεβαιωτική και συμβουλευτική δραστηριότητα, σχεδιασμένη να προσθέτει αξία και να βελτιώνει τις λειτουργίες της Εταιρείας. Βοηθάει την Εταιρεία να επιτύχει τους αντικειμενικούς σκοπούς της, υιοθετώντας μια συστηματική, επαγγελματική προσέγγιση στην αξιολόγηση και βελτίωση της αποτελεσματικότητας των διαδικασιών διαχείρισης κινδύνων, των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και εταιρικής διακυβέρνησης. Ο Εσωτερικός Έλεγχος ασκείται στην Εταιρεία και τυχόν θυγατρικές της αποκλειστικά από τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου.

Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου:

- Οργανώνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο, με τη σύμφωνη γνώμη της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει στην Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου όλα τα απαραίτητα μέσα και πληροφορίες που απαιτούνται για τη διενέργεια του εκάστοτε ελέγχου και επίσης εξασφαλίζει πρόσβασή της σε όλες τις Διευθύνσεις και Λειτουργίες της Εταιρείας.
- Διαθέτει Κανονισμό Λειτουργίας, ο οποίος εγκρίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο μετά από πρόταση της Επιτροπής Ελέγχου.
- Περιλαμβάνει στην αποστολή της τη διενέργεια πάσης φύσεως ελέγχων σε όλες τις μονάδες, τις δραστηριότητες και τους παρόχους ουσιωδών δραστηριοτήτων της Εταιρείας και όλων των θυγατρικών εταιρειών της, προκειμένου να διαμορφώνει εύλογη, αντικειμενική, ανεξάρτητη και τεκμηριωμένη άποψη για την επάρκεια και την αποτελεσματικότητα του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας.
- Περιλαμβάνει στις υποχρεώσεις της τη συνεργασία με τους εξωτερικούς ελεγκτές της Εταιρείας και έγκριση της παροχής πληροφοριών στη διάρκεια των ελέγχων, την αναφορά στην Επιτροπή Ελέγχου περιπτώσεων σύγκρουσης ιδιωτικών συμφερόντων των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου ή των Διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας με τα συμφέροντα της, τη συνεργασία με τις Εποπτικές Αρχές και τη διευκόλυνση με κάθε δυνατό τρόπο του έργου παρακολούθησης, ελέγχου και εποπτείας που αυτές ασκούν.
- Συντάσσει εκθέσεις προς τις ελεγχόμενες μονάδες (Audit Reports) με ευρήματα αναφορικά με τα ανωτέρω, τους κινδύνους που απορρέουν από αυτά και τις προτάσεις βελτίωσης, εάν υπάρχουν. Οι εκθέσεις υποβάλλονται ανά τρίμηνο στην Επιτροπή Ελέγχου.
- Υποβάλλει κάθε τρεις (3) τουλάχιστον μήνες στην Επιτροπή Ελέγχου αναφορές δραστηριότητας (Activity Reports), στις οποίες περιλαμβάνονται τα σημαντικότερα θέματα και οι προτάσεις της.
- Υποβοηθά στο έργο της αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και των τυχόν θυγατρικών της, υιοθετώντας πρακτικές συστηματικής και επαγγελματικής προσέγγισης στην αξιολόγηση και βελτίωση της αποτελεσματικότητας των διαδικασιών Διαχείρισης Κινδύνων, συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και εταιρικής διακυβέρνησης.
- Παρακολουθεί, ελέγχει και αξιολογεί την πιστή εφαρμογή του Κανονισμού Λειτουργίας και του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, ιδίως ως προς την επάρκεια και την ορθότητα της παρεχόμενης χρηματοοικονομικής και μη πληροφόρησης, της διαχείρισης κινδύνων, της κανονιστικής συμμόρφωσης, του κώδικα εταιρικής διακυβέρνησης, της νομοθεσίας και την τήρηση του καταστατικού της Εταιρείας και των θυγατρικών της καθώς και του συνόλου των πολιτικών και διαδικασιών που εφαρμόζονται στον Όμιλο.
- Υποβάλλει κατά τη διάρκεια των ελέγχων προτάσεις που στοχεύουν στη συνεχή βελτίωση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου με στόχο μεταξύ άλλων την ενίσχυση της διαφάνειας.
- Διενεργεί επισκόπηση, έλεγχο και αξιολόγηση ως προς τους μηχανισμούς διασφάλισης ποιότητας, τους μηχανισμούς εταιρικής διακυβέρνησης και την τήρηση των δεσμεύσεων που περιέχονται σε ενημερωτικά δελτία και τα επιχειρηματικά σχέδια της Εταιρείας σχετικά με τη χρήση των κεφαλαίων που αντλήθηκαν από τη ρυθμιζόμενη αγορά.
- Επισκοπεί τις νέες διαδικασίες, προκειμένου να διασφαλισθεί η ενσωμάτωση των κατάλληλων ελεγκτικών μηχανισμών και των μηχανισμών διαχείρισης κινδύνων.
- Συντάσσει εκθέσεις προς τις ελεγχόμενες μονάδες με τυχόν ευρήματα και σχετικές προτάσεις βελτίωσης, οι οποίες υποβάλλονται ανά τρίμηνο στην Επιτροπή Ελέγχου, η οποία με τη σειρά της παρουσιάζει και τις υποβάλει με παρατηρήσεις στο Διοικητικό Συμβούλιο.
- Καταρτίζει, υπό την ευθύνη του Υπευθύνου Εσωτερικού Ελέγχου, ετήσιο πρόγραμμα ελέγχων (Annual Audit Plan) και τις απαιτήσεις των απαραίτητων πόρων (Annual Audit Budget), καθώς και τις επιπτώσεις περιορισμού των πόρων ή του ελεγκτικού έργου της Μονάδας εν γένει. Το ετήσιο πρόγραμμα ελέγχων καταρτίζεται με βάση την αξιολόγηση των κινδύνων της Εταιρείας, δίνοντας προτεραιότητα σε περιοχές που παρουσιάζουν αυξημένο για την Εταιρεία κίνδυνο, αφού προηγουμένως ληφθεί υπόψη γνώμη της Επιτροπής Ελέγχου. Το ετήσιο πρόγραμμα ελέγχων και ο Προϋπολογισμός λειτουργίας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, υποβάλλονται στην Επιτροπή Ελέγχου προκειμένου να λάβουν την έγκρισή της.

Τα φυσικά πρόσωπα που απασχολούνται στην Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου:

- Κατά την άσκηση των καθηκόντων τους, είναι ανεξάρτητα και δεν υπάγονται ιεραρχικά σε καμία άλλη επιχειρησιακή μονάδα ή διεύθυνση της Εταιρείας.
- Εποπτεύονται λειτουργικά από την Επιτροπή Ελέγχου και αναφέρονται στο Διοικητικό Συμβούλιο μέσω της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας ή και απευθείας, εφ' όσον απαιτείται.

Ο Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου:

- Είναι ο Υπεύθυνος Εσωτερικού Ελέγχου, ο οποίος διορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο, κατόπιν προτάσεως της Επιτροπής Ελέγχου και είναι πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης.
- Υπάγεται διοικητικά στον Διευθύνοντα Σύμβουλο και λειτουργικά στην Επιτροπή Ελέγχου
- Δεν μπορεί να οριστεί μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, διευθυντικό στέλεχος το οποίο έχει και άλλες αρμοδιότητες, ή ακόμη συγγενής μελών Διοικητικού Συμβουλίου ή Διευθυντικών Στελεχών μέχρι και β' βαθμού εξ αίματος ή εξ αγχιστείας.
- Παρίσταται στις Γενικές Συνελεύσεις των Μετόχων

Η Εταιρεία ενημερώνει την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς για οποιαδήποτε μεταβολή του Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, υποβάλλοντας τα πρακτικά της σχετικής συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου, εντός προθεσμίας είκοσι (20) ημερών από τη μεταβολή αυτή.

Από τη 19.05.2015 (ημερομηνία ανάληψης καθηκόντων σύμφωνα με την από 18.05.2015 απόφαση του Δ.Σ.) Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας ορίστηκε η κα Αικατερίνη Μανιάτη, το σύντομο βιογραφικό της οποίας περιλαμβάνεται στην ενότητα «Δ.3.1. Σύντομα Βιογραφικά» της παρούσας Δήλωσης.

B.3. Λειτουργία Διαχείρισης κινδύνων

Η λειτουργία διαχείρισης κινδύνων διαχωρίζεται λειτουργικά και ιεραρχικά από τις επιχειρησιακές μονάδες και τις λειτουργίες διαχείρισης χαρτοφυλακίου της Εταιρείας. Σε κάθε περίπτωση, η Εταιρεία εφαρμόζει συστήματα διαχείρισης κινδύνων για την αναγνώριση, μέτρηση, διαχείριση και παρακολούθηση όλων των σχετικών κινδύνων ως προς την επενδυτική στρατηγική που έχει αποφασίσει η Εταιρεία να ακολουθήσει.

Ο Υπεύθυνος Διαχείρισης Κινδύνων, διορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο, κατόπιν προτάσεως της Επιτροπής Ελέγχου και είναι αρμόδιος για την αποτελεσματική λειτουργία Διαχείρισης Κινδύνων στην Εταιρεία και συνδράμει το Διοικητικό Συμβούλιο και τη Διοίκηση της Εταιρείας στην αναγνώριση, αξιολόγηση και αντιμετώπιση των γεγονότων εκείνων που μπορούν να δημιουργήσουν κίνδυνο στην ομαλή λειτουργία της Εταιρείας.

Ο Υπεύθυνος Διαχείρισης Κινδύνων κατά την άσκηση των καθηκόντων του είναι ανεξάρτητος. Λειτουργικά αναφέρεται και εποπτεύεται από την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας, η οποία είναι επίσης αρμόδια για την αξιολόγησή του ενώ διοικητικά αναφέρεται στο Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας.

Ο Υπεύθυνος Διαχείρισης Κινδύνων έχει ενδεικτικά τις ακόλουθες αρμοδιότητες:

- Εφαρμόζει την Πολιτική Διαχείρισης Κινδύνων για την αναγνώριση, αξιολόγηση και παρακολούθηση όλων των σχετικών κινδύνων ως προς την επενδυτική στρατηγική που έχει αποφασίσει η Εταιρεία να ακολουθήσει,
- Εφαρμόζει τη μεθοδολογία διαχείρισης κινδύνων, όπως αυτή περιγράφεται στις σχετικές εσωτερικές διαδικασίες της Εταιρείας. Ειδικότερα,
 - ο Παρακολουθεί τους σχετικούς δείκτες κινδύνου, όπως αυτοί διαμορφώνονται μετά από κάθε σημαντική επενδυτική επιλογή της Εταιρείας και ενημερώνει εφόσον απαιτείται τη Διοίκηση και την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας.
 - ο Συντάσσει και παρακολουθεί τα αρχεία διαχείρισης κινδύνων στα οποία αποτυπώνονται όλοι οι βασικοί κίνδυνοι της Εταιρείας, η κατηγοριοποίησή τους με βάση τις προκαθορισμένες κλίμακες βαθμολόγησης/κατηγοριοποίησης του Έμφυτου και του Υπολειμματικού κινδύνου, καθώς και τα Όρια Ανοχής (Risk Appetite Statement-RAS) και τα Όρια Αντοχής (Risk Tolerance Limit-RTL) για κάθε κίνδυνο.
- Επικοινωνεί τα αποτελέσματα του έργου του τακτικά (τουλάχιστον ανά τρίμηνο) στην Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας.
- Συντάσσει ετήσιο Πλάνο Δράσης και ετήσια Έκθεση Απολογισμού που υποβάλλεται στο Διοικητικό Συμβούλιο μέσω της Επιτροπής Ελέγχου.

B.4. Λειτουργία Κανονιστικής Συμμόρφωσης

Σκοπός της λειτουργίας της Κανονιστικής Συμμόρφωσης, είναι η διασφάλιση της πλήρους, έγκαιρης και διαρκούς συμμόρφωσης της Εταιρείας προς το εκάστοτε ισχύον ρυθμιστικό πλαίσιο και να υφίσταται ανά πάσα στιγμή πλήρης εικόνα για τον βαθμό επίτευξης αυτού.

Ο Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης, διορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο, κατόπιν προτάσεως της Επιτροπής Ελέγχου και είναι αρμόδιος για την αποτελεσματική λειτουργία Κανονιστικής Συμμόρφωσης στην Εταιρεία. Ο Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης κατά την άσκηση των καθηκόντων του είναι ανεξάρτητος. Λειτουργικά αναφέρεται και εποπτεύεται από την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας η οποία είναι επίσης αρμόδια για την αξιολόγησή του ενώ διοικητικά αναφέρεται στο Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας.

Ο Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης έχει ενδεικτικά τις ακόλουθες αρμοδιότητες:

- Θεσπίζει και εφαρμόζει κατάλληλες πολιτικές και διαδικασίες Κανονιστικής Συμμόρφωσης με στόχο:
 - ο Τη συμμόρφωση όλων – εργαζομένων και Διοίκησης – με τη νομοθεσία που διέπει τη λειτουργία της Εταιρείας, με το Καταστατικό, τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης και τον Ε.Κ.Λ. της, καθώς και σε τυχόν άλλα εσωτερικά έγγραφα της Εταιρείας, με σκοπό την αποφυγή κινδύνων και άλλων νομικών συνεπειών για την Εταιρεία και τους εργαζόμενους,
 - ο Τη διαχείριση των πάσης φύσεως κινδύνων από τυχόν αδυναμία συμμόρφωσης της Εταιρείας και των επιχειρήσεων προς τις οποίες έχουν ανατεθεί λειτουργίες (outsourcing), προς το ισχύον νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο,

- ο Την ανάδειξη, καταγραφή και παρακολούθηση τυχών περιπτώσεων σύγκρουσης συμφερόντων,
- ο Τη διασφάλιση της εμπιστευτικότητας Προνομακών Πληροφοριών σε περίπτωση αναβολής δημοσιοποίησης και για όσο διάστημα διαρκεί η αναβολή αυτή.
- Ενημερώνει τη Διοίκηση της Εταιρείας για κάθε διαπιστωθείσα σημαντική παράβαση του ισχύοντος κανονιστικού πλαισίου ή για τυχόν σημαντικές ελλείψεις στην τήρηση των υποχρεώσεων που αυτό επιβάλλει.
- Σε περίπτωση τροποποιήσεων του εκάστοτε ισχύοντος κανονιστικού πλαισίου, παρέχει, με τη συνδρομή της αρμόδιας Νομικής Υπηρεσίας, σχετικές οδηγίες και κατευθύνσεις στις Υπηρεσιακές Μονάδες της Εταιρείας για την αντίστοιχη προσαρμογή του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας, την επικαιροποίηση των εσωτερικών διαδικασιών λειτουργίας και την προσαρμογή του μηχανογραφικού συστήματος εφόσον αυτό κρίνεται αναγκαίο. Διασφαλίζει δε τη διαρκή ενημέρωση των υπαλλήλων για τις εξελίξεις στο σχετικό με τις αρμοδιότητές τους ρυθμιστικό πλαίσιο.
- Επισκοπεί τις νέες διαδικασίες, προκειμένου να διασφαλισθεί η συμβατότητα με τα οριζόμενα στο κανονιστικό πλαίσιο.
- Εποπτεύει / Επιβλέπει την τήρηση του μητρώου πραγματικών δικαιούχων, το οποίο, για τις εταιρείες με μετοχές εισηγμένες σε οργανωμένη αγορά ταυτίζεται με το αρχείο γνωστοποιήσεων του Ν. 3556/2007.
- Συντάσσει ετήσιο Σχέδιο Δράσης και ετήσια έκθεση Απολογισμού που υποβάλλεται στο Διοικητικό Συμβούλιο μέσω της Επιτροπής Ελέγχου.
- Μέσω Τριμηνιαίων Αναφορών του προς την Επιτροπή Ελέγχου, παρέχεται τακτική ενημέρωση αναφορικά με τη λειτουργία Κανονιστικής Συμμόρφωσης της Εταιρείας. Ειδικότερα, αναφορικά με τα κάτωθι:
 - ο Ευρήματα ελέγχων κανονιστικής συμμόρφωσης (που έχουν εντοπιστεί από τον Υπεύθυνο Κανονιστικής Συμμόρφωσης ή του έχουν κοινοποιηθεί από τρίτους).
 - ο Ανατιθέμενες Δραστηριότητες (outsourcing)
 - ο Υποβολή Εποπτικών Αναφορών
 - ο Επισκόπηση Αλλαγών Κανονιστικού Πλαισίου
 - ο Κυρώσεις
- Διατηρεί αρχείο στο οποίο καταγράφονται όλα τα σημαντικά δώρα, ανεξαρτήτως είδους, τα οποία τυγχάνει να αποδεχθούν ή να προσφέρουν εργαζόμενοι της Εταιρείας από ή προς τρίτους, με σκοπό να παρακολουθείται η τήρηση της Πολιτικής Σύγκρουσης Συμφερόντων της Εταιρείας.
- Είναι υπεύθυνος για την εφαρμογή της Πολιτικής Προστασίας Προσωπικών Δεδομένων από τους εργαζόμενους και τη Διοίκηση της Εταιρείας, εστιάζοντας κυρίως στην τήρηση των αρχών και υποχρεώσεων που θεσπίζονται δυνάμει του Γενικού Κανονισμού Προστασίας των Δεδομένων (ΕΕ) 2016/679 και αποτελεί το πρόσωπο επικοινωνίας της Εταιρείας με την Αρχή Προστασίας Δεδομένων Προσωπικού Χαρακτήρα.

B.5. Αξιολόγηση του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης και του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου

B.5.1. Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης και Αξιολόγησή του

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ορίζει και επιβλέπει την υλοποίηση του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης των διατάξεων των άρθρων 1 έως 24 του Ν. 4706/2020.

Το Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας περιλαμβάνει τα εξής:

- i. επαρκές και αποτελεσματικό Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων των συστημάτων διαχείρισης κινδύνων και κανονιστικής συμμόρφωσης,
- ii. επαρκείς και αποτελεσματικές διαδικασίες για την πρόληψη, τον εντοπισμό και την καταστολή καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων,
- iii. επαρκείς και αποτελεσματικούς μηχανισμούς επικοινωνίας με τους μετόχους, ώστε να διευκολύνονται η άσκηση των δικαιωμάτων τους και ο ενεργός διάλογος με αυτούς (shareholder engagement),
- iv. πολιτική αποδοχών, η οποία συνεισφέρει στην επιχειρηματική στρατηγική, στα μακροπρόθεσμα συμφέροντα και στη βιωσιμότητα της Εταιρείας.

Το Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης, σε συμμόρφωση με το άρθρο 4 παρ. 1 του Ν. 4706/2020, παρακολουθείται και αξιολογείται ως προς την εφαρμογή και την αποτελεσματικότητά του, περιοδικά ανά τρία (3) τουλάχιστον οικονομικά έτη, με ευθύνη του Διοικητικού Συμβουλίου με τη συνδρομή των Επιτροπών του βάσει αρμοδιότητας, ήτοι με τη συνδρομή της Επιτροπής Ελέγχου για τα σημεία i. έως και iii. και της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων για το σημείο iv ανωτέρω, αντίστοιχα.

Στις 26.03.2024 το Διοικητικό Συμβούλιο προέβη σε αξιολόγηση του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης, με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2023 και λαμβάνοντας υπόψη την από 21.03.2024 εισήγηση της Επιτροπής Ελέγχου και την από 04.04.2023 εισήγηση της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, έκρινε ότι το Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας είναι επαρκές και αποτελεσματικό, καθώς δεν προέκυψαν παρατηρήσεις που θα μπορούσαν να συνιστούν ουσιώδεις αδυναμίες σε καμία συνιστώσα του.

B.5.2. Αξιολόγηση Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου

Ως μέρος της συνολικής αξιολόγησης του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης, η επάρκεια και αποτελεσματικότητα του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου συμπεριλαμβανομένων των συστημάτων Διαχείρισης Κινδύνων και Κανονιστικής Συμμόρφωσης της Trastor παρακολουθούνται από την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας και αξιολογούνται:

- Περιοδικά (κάθε τριετία) από ανεξάρτητο εξωτερικό αξιολογητή, σύμφωνα με το εσωτερικό πλαίσιο της Εταιρείας σε συμμόρφωση με το άρθρο 14 του Ν. 4706/2020 και την απόφαση 1/891/30.09.2020 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν.

Η πιο πρόσφατη αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας από ανεξάρτητο εξωτερικό αξιολογητή διενεργήθηκε με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2022 από την κα Αθηνά Μουστάκη, Ορκωτή Ελέγκτρια Λογίστρια με ΑΜ 28871 και Partner της Grant Thornton και ολοκληρώθηκε με επιτυχία τον Μάρτιο 2023 χωρίς να προκύψουν ουσιώδεις αδυναμίες σε κανένα από τα επιμέρους αντικείμενα αυτής ήτοι, το Περιβάλλον Ελέγχου, τη Διαχείριση Κινδύνων, τους Ελεγκτικούς Μηχανισμούς και Δικλείδες Ασφαλείας, το Σύστημα Πληροφόρησης και Επικοινωνίας καθώς και την Παρακολούθηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας. Το αποτέλεσμα αυτό αποτελεί επιβεβαίωση ότι η Εταιρεία βρίσκεται σε διαρκή συμμόρφωση με το νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο που διέπει το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου και υιοθετεί βέλτιστες πρακτικές με σκοπό τη σύννομη και εύρυθμη λειτουργία του ΣΕΕ της Εταιρείας.

- Ετησίως από το Διοικητικό Συμβούλιο με τη συνδρομή της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, σύμφωνα με τις βέλτιστες πρακτικές και τα Διεθνή Πρότυπα Εσωτερικού Ελέγχου.

Για την περίοδο 01.01.2023 έως 31.12.2023, λαμβάνοντας υπόψη τη γνώμη της Επικεφαλής Εσωτερικού Ελέγχου και κατόπιν σχετικής εισήγησης της Επιτροπής Ελέγχου, το Διοικητικό Συμβούλιο αναγνώρισε πως το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου του Ομίλου είναι ικανοποιητικό και η λειτουργία του μέσα στο έτος 2023 υπήρξε επαρκής. Ειδικότερα, όπως αποτυπώνεται στην από 21.02.2024 Ετήσια έκθεση έτους 2023 της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, από τους διενεργηθέντες σύμφωνα με το Πλάνο Ελέγχων έτους 2023 εσωτερικούς ελέγχους, δεν ανέκυψαν ευρήματα που συνιστούν ουσιώδεις αδυναμίες του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, η λειτουργία Εσωτερικού Ελέγχου, Διαχείρισης Κινδύνων και Κανονιστικής Συμμόρφωσης ήταν επαρκής και ο βαθμός συμμόρφωσης της διοίκησης στις παρατηρήσεις ελέγχων ήταν ικανοποιητικός, σύμφωνα με τα εξαμηνιαία αποτελέσματα των επανελέγχων (follow up) όλων των ευρημάτων ελέγχων, ήτοι της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και των εξωτερικών ελεγκτών.

Γ. ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Γ.1. Λειτουργία Γενικής Συνέλευσης

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων είναι το ανώτατο όργανο λήψεως αποφάσεων της Εταιρείας η οποία είναι αρμόδια, μεταξύ άλλων, να αποφασίζει για κάθε υπόθεση που αφορά στην Εταιρεία, να ορίζει και να αξιολογεί τα διοικητικά της όργανα και γενικώς να αποφασίζει για κάθε θέμα που εμπύπτει στην αρμοδιότητά της σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις της νομοθεσίας και τυχόν ειδικές προβλέψεις του καταστατικού της Εταιρείας. Οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης δεσμεύουν και τους απόντες ή διαφωνούντες μετόχους. Οι αρμοδιότητες της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, καθώς και οι διαδικασίες σύγκλησης και λήψης απόφασης ακολουθούν τις προβλέψεις της ισχύουσας νομοθεσίας και προβλέπονται αναλυτικά στο καταστατικό της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο διασφαλίζει ότι η προετοιμασία και η διεξαγωγή της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων διευκολύνουν την αποτελεσματική άσκηση των δικαιωμάτων των μετόχων, οι οποίοι θα πρέπει να είναι πλήρως ενημερωμένοι για όλα τα θέματα που σχετίζονται με τη συμμετοχή τους στη Γενική Συνέλευση, συμπεριλαμβανομένων των θεμάτων ημερήσιας διάταξης, και των δικαιωμάτων τους κατά τη Γενική Συνέλευση. Οι διαδικασίες σύγκλησης, συμμετοχής και λήψης απόφασης από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων παρατίθενται αναλυτικά στον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας και στο καταστατικό της.

Γ.2. Δικαιώματα μετόχων

Τα δικαιώματα των μετόχων της Εταιρείας, που πηγάζουν από τη μετοχή της είναι ανάλογα με το ποσοστό του κεφαλαίου, στο οποίο αντιστοιχεί η καταβεβλημένη αξία της μετοχής. Κάθε μετοχή παρέχει όλα τα δικαιώματα που προβλέπει ο Ν. 4548/2018 και το καταστατικό της Εταιρείας, το οποίο δεν περιέχει αυστηρότερες διατάξεις από αυτές που προβλέπει ο Ν. 4548/2018, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει. Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις που απορρέουν από κάθε μετοχή ακολουθούν αυτήν σε οποιονδήποτε καθολικό ή ειδικό διάδοχο του μετόχου.

Το καταστατικό της Εταιρείας δεν περιέχει ειδικά δικαιώματα ελέγχου ή προνόμια υπέρ συγκεκριμένων μετόχων ούτε περιορισμούς κατά συγκεκριμένων μετόχων.

Η Εταιρεία έχει εκδώσει μόνο κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές. Σημειώνεται ότι η απόκτηση κάθε μετοχής της Εταιρείας συνεπάγεται αυτοδικαίως την αποδοχή από τον κύριο αυτής του καταστατικού της Εταιρείας και των νόμιμων αποφάσεων της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων και του Διοικητικού Συμβουλίου.

α) Δικαίωμα μερίσματος από τα ετήσια κέρδη της Εταιρείας.

- Οι μέτοχοι συμμετέχουν στα κέρδη της Εταιρείας σύμφωνα με τον Ν. 4548/2018, τον Ν. 2778/1999 και τις διατάξεις του Καταστατικού της. Η Εταιρεία υποχρεούται να διανέμει ετησίως στους μετόχους της τουλάχιστον το πενήντα τοις εκατό (50%) των ετήσιων καθαρών προς διανομή κερδών της. Επιτρέπεται η διανομή χαμηλότερου ποσοστού, έως των ορίων του Ν. 4548/2018, ή η μη διανομή μερίσματος από την Εταιρεία με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης.
- Δικαιούχοι του μερίσματος είναι οι εγγεγραμμένοι στα αρχεία του Σ.Α.Τ. κατά την ημερομηνία προσδιορισμού των δικαιούχων μερίσματος (record date) όπως αυτή θα προσδιορίζεται από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Το μέρισμα καταβάλλεται στο μέτοχο εντός δύο (2) μηνών από την ημερομηνία της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης που ενέκρινε τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

β) Δικαίωμα προτίμησης σε κάθε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με μετρητά και την ανάληψη νέων μετοχών.

- Οι μέτοχοι έχουν δικαίωμα προτίμησης σε κάθε μελλοντική αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, ανάλογα με τη συμμετοχή τους στο υφιστάμενο μετοχικό κεφάλαιο, όπως ορίζεται στο άρθρο 26 του Ν. 4548/2018.

γ) Δικαίωμα λήψης αντιγράφου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και των εκθέσεων των ορκωτών ελεγκτών και του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

- Δέκα (10) ημέρες πριν από την Τακτική Γενική Συνέλευση, η Εταιρεία θέτει στη διάθεση των μετόχων της τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της, καθώς και τις σχετικές εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και των ελεγκτών της Εταιρείας (άρθρο 123 παρ. 1 του Ν. 4548/2018). Η εν λόγω υποχρέωση εκπληρώνεται με την ανάρτηση των σχετικών στοιχείων στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (άρθρο 123 παρ. 2 του Ν. 4548/2018).

δ) Δικαίωμα συμμετοχής στη Γενική Συνέλευση, το οποίο εξειδικεύεται στα επιμέρους δικαιώματα: νομιμοποίησης, παρουσίας, συμμετοχής στις συζητήσεις, υποβολής προτάσεων σε θέματα της ημερήσιας διάταξης, καταχώρησης των απόψεων στα πρακτικά και ψήφου.

- Οι μέτοχοι ασκούν τα σχετικά με τη διοίκηση της Εταιρείας δικαιώματά τους μόνο με τη συμμετοχή τους στη Γενική Συνέλευση. Κάθε μετοχή παρέχει δικαίωμα μιας ψήφου στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας.

ε) Δικαίωμα ανάληψης της εισφοράς κατά την εκκαθάριση ή, αντίστοιχα, της απόσβεσης κεφαλαίου που αντιστοιχεί στη μετοχή, εφόσον αυτό αποφασισθεί από τη Γενική Συνέλευση.

ζ) Δικαιώματα μειοψηφίας.

- Οι μέτοχοι μειοψηφίας έχουν τα δικαιώματα που προβλέπονται από τις διατάξεις του Ν. 4548/2018. Το καταστατικό της Εταιρείας δεν περιέχει ειδικότερες διατάξεις αναφορικά με τα δικαιώματα μειοψηφίας, όπως αυτά καθορίζονται από τις διατάξεις του Ν. 4548/2018.

Δ. ΣΥΝΘΕΣΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΚΑΙ ΤΩΝ ΑΛΛΩΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΩΝ Ή ΕΠΟΠΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ Ή ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ

Δ.1. Διοικητικό Συμβούλιο

Γενικά Στοιχεία Λειτουργίας και Σύνθεσης Διοικητικού Συμβουλίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο (Δ.Σ.) είναι αρμόδιο να αποφασίζει για κάθε πράξη που αφορά στη διοίκηση της Εταιρείας, τη διαχείριση των περιουσιακών της στοιχείων και την πραγμάτωση του σκοπού της, εντός των ορίων του νόμου και εξαιρουμένων των θεμάτων επί των οποίων, σύμφωνα με το νόμο και το Καταστατικό, αποφασίζει η Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Το Δ.Σ. διευθύνει τις εταιρικές υποθέσεις προς όφελος της Εταιρείας και όλων των μετόχων, διασφαλίζοντας ότι η Διοίκηση ακολουθεί την εταιρική στρατηγική διασφαλίζοντας επιπροσθέτως τη δίκαιη και ίση μεταχείριση όλων των μετόχων που βρίσκονται στην ίδια θέση.

Κατά την εκτέλεση των καθηκόντων του, το Δ.Σ. λαμβάνει υπόψη του τα μέρη των οποίων τα συμφέροντα συνδέονται με εκείνα της Εταιρείας, όπως είναι οι μισθωτές, οι πιστωτές και οι εργαζόμενοι που επηρεάζονται άμεσα από τη λειτουργία της Εταιρείας, στο βαθμό που δεν προκύπτει σύγκρουση με το εταιρικό συμφέρον.

Ο ρόλος και οι αρμοδιότητες του Δ.Σ. προσδιορίζονται και τεκμηριώνονται με σαφήνεια στο καταστατικό της Εταιρείας, στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας, καθώς και σε τυχόν άλλα έγγραφα της Εταιρείας που προβλέπουν σχετικά.

Ενδεικτικά οι κυριότερες αρμοδιότητες του Δ.Σ περιλαμβάνουν :

- Την έγκριση της μακροπρόθεσμης στρατηγικής και των λειτουργικών στόχων της Εταιρείας,
- Την έγκριση του ετήσιου προϋπολογισμού και του επιχειρησιακού σχεδίου,
- Τη λήψη αποφάσεων για τις μείζονες κεφαλαιουχικές δαπάνες, εξαγορές εταιρειών, επενδύσεις σε ακίνητα και εκποιήσεις ακινήτων, σύμφωνα με το εκάστοτε ισχύον Εταιρικό Πλαίσιο Λήψης Αποφάσεων
- Την επιλογή και, όποτε χρειάζεται, την αντικατάσταση της εκτελεστικής ηγεσίας της Εταιρείας, όπως και την εποπτεία του σχεδιασμού της διαδοχής,
- τον έλεγχο απόδοσης της Διοίκησης και την εναρμόνιση των αμοιβών των Διευθυντικών Στελεχών της Εταιρείας με τα μακροπρόθεσμα συμφέροντα αυτής και των μετόχων της,
- Τη λήψη αποφάσεων για τον προσδιορισμό ετήσιων στόχων για την επιμέτρηση της απόδοσης του Διευθύνοντος Συμβούλου και για τη χορήγηση πριμ (bonus) αποδοτικότητας σε αυτόν,
- Τη διασφάλιση της αξιοπιστίας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και εκθέσεων της Εταιρείας, των συστημάτων χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και των στοιχείων και πληροφοριών που λαμβάνουν δημοσιότητα, καθώς και τη διασφάλιση της αποτελεσματικότητας του συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων,
- Τη διατήρηση ενός αποτελεσματικού Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, με σκοπό την περιφρούρηση των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, καθώς και τον εντοπισμό και την αντιμετώπιση των σημαντικότερων κινδύνων,
- Την επαγρύπνηση, όσον αφορά υπάρχουσες και πιθανές συγκρούσεις συμφερόντων μεταξύ αφενός της Εταιρείας και αφετέρου της Διοίκησής της, των μελών του Δ.Σ. ή των κύριων μετόχων (συμπεριλαμβανομένων των μετόχων με άμεση ή έμμεση εξουσία να διαμορφώνουν ή να επηρεάζουν τη σύνθεση και τη συμπεριφορά του Δ.Σ.), καθώς και την κατάλληλη αντιμετώπιση τέτοιων συγκρούσεων για το σκοπό αυτό, το Δ.Σ. υιοθετεί διαδικασία εποπτείας των συναλλαγών με γνώμονα τη διαφάνεια και την προστασία των εταιρικών συμφερόντων,
- Τη διασφάλιση ύπαρξης αποτελεσματικής λειτουργίας κανονιστικής συμμόρφωσης της Εταιρείας,
- Την παρακολούθηση της αποτελεσματικότητας του συστήματος διοίκησης της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων των διαδικασιών ανάθεσης εξουσιών και καθηκόντων σε στελέχη, και
- Τη διατύπωση, διάδοση και εφαρμογή των βασικών αξιών και αρχών της Εταιρείας που διέπουν τις σχέσεις της με όλα τα μέρη, των οποίων τα συμφέροντα συνδέονται με αυτά της Εταιρείας.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποτελείται από πέντε (5) έως δεκαπέντε (15) συμβούλους, οι οποίοι εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας με τετραετή θητεία. Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων είναι αρμόδια για τον καθορισμό και την εκλογή των Ανεξάρτητων Μελών. Αμέσως μετά την εκλογή του το Διοικητικό Συμβούλιο συνέρχεται και συγκροτείται σε σώμα εκλέγοντας, μεταξύ των μελών του, Πρόεδρο, Αντιπρόεδρο και Διευθύνοντα Σύμβουλο.

Εκτελεστικά μέλη

Εκτελεστικά μέλη είναι αυτά που απασχολούνται με τα καθημερινά θέματα διοίκησης της Εταιρείας είναι υπεύθυνα για την εφαρμογή της στρατηγικής που καθορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο και διαβουλευονται ανά τακτά χρονικά διαστήματα με τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου σχετικά με την καταλληλότητα της εφαρμοζόμενης στρατηγικής. Σε υφιστάμενες καταστάσεις κρίσεων ή κινδύνων, καθώς και όταν επιβάλλεται από τις συνθήκες να ληφθούν μέτρα τα οποία αναμένεται ευλόγως να επηρεάσουν σημαντικά την Εταιρεία, όπως όταν πρόκειται να ληφθούν αποφάσεις σχετικά με την εξέλιξη της επιχειρηματικής δραστηριότητας και τους κινδύνους που αναλαμβάνονται, οι οποίες αναμένεται να επηρεάσουν τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας, τα εκτελεστικά μέλη ενημερώνουν αμελλητί εγγράφως το Διοικητικό Συμβούλιο, είτε από κοινού είτε χωριστά, υποβάλλοντας σχετική έκθεση με τις εκτιμήσεις και τις προτάσεις τους. Σε κάθε περίπτωση, εκτελεστικά θεωρούνται τα μέλη του Δ.Σ. που έχουν γενικό δικαίωμα εκπροσώπησης της Εταιρείας.

Μη Εκτελεστικά Μέλη

Κάθε άλλο μέλος εκτός από τα παραπάνω θεωρείται μη εκτελεστικό. Τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, συμπεριλαμβανομένων των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών, έχουν, ιδίως, τις ακόλουθες υποχρεώσεις:

- Παρακολουθούν και εξετάζουν τη στρατηγική της Εταιρείας και την υλοποίησή της, καθώς και την επίτευξη των στόχων της.
- Διασφαλίζουν την αποτελεσματική εποπτεία των εκτελεστικών μελών, συμπεριλαμβανομένης της παρακολούθησης και του ελέγχου των επιδόσεών τους.
- Εξετάζουν και εκφράζουν απόψεις σχετικά με τις προτάσεις που υποβάλλουν τα εκτελεστικά μέλη, βάσει υφιστάμενων πληροφοριών.

Είναι δυνατή η, κατ' εξαίρεση, ανάθεση ειδικής (ad hoc) εκπροσώπησης της Εταιρείας σε μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. χωρίς εξ αυτού και μόνο λόγου το μέλος να καθίσταται ή να θεωρείται εκτελεστικό.

Ανεξάρτητα (μη Εκτελεστικά) Μέλη

Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη ορίζονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Το Δ.Σ. πρέπει να καθορίσει ύστερα από σχετική εισήγηση της Επιτροπής Αμοιβών και Υποψηφιοτήτων εάν ένας υποψήφιος πληροί τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας, όπως προβλέπονται στο άρθρο 9 του Ν. 4706/2020, προτού προταθεί η εκλογή του από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη δεν υπολείπονται του ενός τρίτου (1/3) του συνολικού αριθμού των μελών του και, πάντως, δεν είναι λιγότερα από δύο (2). Αν προκύψει κλάσμα, στρογγυλοποιείται στον αμέσως εγγύτερο ακέραιο αριθμό. Αν εκλεγεί από το Δ.Σ. προσωρινό μέλος μέχρι την πρώτη Γενική Συνέλευση σε αναπλήρωση άλλου ανεξάρτητου που παραιτήθηκε, εξέλιπε ή για οποιονδήποτε λόγο κατέστη έκπτωτο, το μέλος που εκλέγεται πρέπει να είναι και αυτό ανεξάρτητο. Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη υποβάλλουν προς τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, από κοινού ή χωριστά εφόσον το κρίνουν αναγκαίο, αναφορές/εκθέσεις ξεχωριστές από αυτές του Δ.Σ..

Το Δ.Σ. λαμβάνει όλα τα απαραίτητα μέτρα για την εξασφάλιση της συμμόρφωσης με τους όρους ανεξαρτησίας. Στο πλαίσιο της υποχρέωσης αυτής, τα ανεξάρτητα μέλη του Δ.Σ. και κάθε ανεξάρτητο διοικητικό στέλεχος υποβάλλουν ετησίως δήλωση ανεξαρτησίας με την οποία βεβαιώνουν ότι εξακολουθούν να πληρούν τις διατάξεις ανεξαρτησίας του Ν. 4706/2020, υποχρεούνται δε να ενημερώνουν το Δ.Σ. για κάθε γεγονός που δύναται να άρει την ανεξαρτησία τους. Η πλήρωση των προϋποθέσεων του για τον χαρακτηρισμό μέλους Διοικητικού Συμβουλίου ως ανεξάρτητου μέλους επανεξετάζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο σε ετήσια τουλάχιστον βάση ανά οικονομικό έτος και πάντως πριν από τη δημοσιοποίηση της ετήσιας οικονομικής έκθεσης, στην οποία και συμπεριλαμβάνεται σχετική διαπίστωση.

Το Δ.Σ. αξιολογεί την ανεξαρτησία οποιουδήποτε ανεξάρτητου Μέλους Δ.Σ. και την πλήρωση των Κριτηρίων Ανεξαρτησίας βάσει της ουσίας και όχι του τύπου. Συνεπώς, ενώ συγκεκριμένες συνθήκες μπορεί να μην εμπίπτουν (επίσημα) στο πεδίο εφαρμογής της «σχέσης εξάρτησης», όπως περιγράφεται, μπορεί (επί της ουσίας) να συνεπάγονται μια τέτοια «σχέση εξάρτησης».

Στην περίπτωση που οι συνθήκες ανεξαρτησίας δεν πληρούνται ή σε οποιονδήποτε χρόνο, παύσουν να ισχύουν αναφορικά με κάποιο ανεξάρτητο μη εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. το Δ.Σ. προβαίνει στα κατάλληλα βήματα ώστε να αντικαταστήσει το εν λόγω Μέλος Δ.Σ., κατόπιν αναφοράς της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων.

Ο διορισμός ανεξάρτητων Μελών Δ.Σ. πραγματοποιείται σύμφωνα με την Πολιτική Καταλληλότητας της Εταιρείας. Κατά τον διορισμό ανεξάρτητων Μελών Δ.Σ., η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων λαμβάνει υπόψη τα Κριτήρια Ανεξαρτησίας που ορίζονται στον Νόμο. Σε αυτό το πλαίσιο, οι υποψήφιοι υποβάλλουν στην Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων μια δήλωση αναφορικά με το ότι έχουν πλήρως κατανοήσει τα κριτήρια που υποδεικνύουν σχέση εξάρτησης με την Εταιρεία, και ότι η υποψηφιότητά τους δεν πληροί τις συνθήκες που υποδεικνύουν σχέση εξάρτησης, συνεπώς διαθέτουν τα προσόντα ώστε να εκλεγούν από τη Γενική Συνέλευση ως ανεξάρτητα μη εκτελεστικά Μέλη Δ.Σ.

Η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων εξετάζει την πλήρωση των κριτηρίων που υποδεικνύουν σχέση εξάρτησης με την Εταιρεία ετησίως ή σε οποιονδήποτε χρόνο η εν λόγω εξέταση απαιτείται από τις συνθήκες (π.χ. αντικατάσταση ανεξάρτητων Μελών Δ.Σ., αλλαγή της σύνθεσης Δ.Σ., πληροφορίες που δύνανται να επηρεάσουν το καθεστώς ανεξαρτησίας Μέλους Δ.Σ. έχουν τεθεί υπόψη της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων).

Για το 2023, η σχετική αξιολόγηση πραγματοποιήθηκε στις 20.03.2024 όπως περιγράφεται στην ενότητα. «Δ.3.5. Αξιολόγηση επίδοσης Διοικητικού Συμβουλίου και Επιτροπών και Ανεξαρτησίας Μελών» της παρούσας Δήλωσης.

Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. ασκεί τις εξουσίες που του ανατίθενται από τον νόμο και το Καταστατικό. Το Δ.Σ. εκλέγει ως Πρόεδρο κάποιο από τα Μέλη του. Το Δ.Σ. δύναται να διορίζει το ίδιο πρόσωπο ως Πρόεδρο και Διευθύνοντα Σύμβουλο. Στην περίπτωση αυτή ορίζει ως Αντιπρόεδρο ένα εκ των μη εκτελεστικών ανεξάρτητων μελών του. Τον Πρόεδρο όταν απουσιάζει ή κωλύεται, αναπληρώνει σε όλη την έκταση των αρμοδιοτήτων του ο Αντιπρόεδρος και αυτόν, όταν κωλύεται, μετά από απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, ο Διευθύνων Σύμβουλος ή ένα μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου οριζόμενο από αυτό.

Ο Πρόεδρος προεδρεύει όλων των συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου, οργανώνει και διευθύνει το έργο αυτού, και αναφέρεται επ' αυτού στην ετήσια τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

Οι αρμοδιότητες του Προέδρου περιγράφονται ενδεικτικά κατωτέρω:

- Προεδρία του Δ.Σ. και διασφάλιση του ανοιχτού διαλόγου και της αποτελεσματικής συνεισφοράς των επιμέρους Μελών, και της επάρκειας χρόνου σε κρίσιμα ζητήματα.
- Ενθάρρυνση του διαλόγου μεταξύ της Εταιρείας, των μετόχων αυτής και άλλων ενδιαφερόμενων μερών, και διευκόλυνση της κατανόησης των ανησυχιών των μετόχων και άλλων ενδιαφερόμενων μερών από το Δ.Σ.
- Επίβλεψη του εισαγωγικού προγράμματος, της ενημέρωσης και της στήριξης που παρέχεται στα Μέλη του Δ.Σ.
- Ευθύνη της διασφάλισης ετήσιας αξιολόγησης της απόδοσης των Μελών του Δ.Σ. και των Επιτροπών του.
- Αξιολόγηση του Διευθύνοντα Συμβούλου με τη συνδρομή της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων.
- Καθορισμός των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης (συμπεριλαμβανομένων των θεμάτων που ενδέχεται να έχουν προταθεί από τον Διευθύνοντα Σύμβουλο, τον Διευθυντή Οικονομικών, τον Αντιπρόεδρο ή οποιοδήποτε άλλο Μέλος του Δ.Σ. ή των Επιτροπών).
- Ο προγραμματισμός των συνεδριάσεων με τρόπο που να διασφαλίζει την παρουσία της πλειονότητας των Μελών του Δ.Σ. και η έγκαιρη αποστολή στα Μέλη του απαραίτητου υλικού για την ενίσχυση του αποτελεσματικού διαλόγου και της λήψης αποφάσεων.
- Διασφάλιση ότι το Δ.Σ. συμμορφώνεται με τις υποχρεώσεις του προς τους μετόχους, την Εταιρεία, τις εποπτικές αρχές, τον νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας.

Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Διευθύνων Σύμβουλος διορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο και είναι το ανώτατο εκτελεστικό όργανο της Εταιρείας. Προϊστάται των επιμέρους Διευθύνσεων της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένης της Νομικής Υπηρεσίας και εποπτεύει διοικητικά τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, τον Υπεύθυνο Εσωτερικού Ελέγχου, τον Υπεύθυνο Κανονιστικής Συμμόρφωσης και τον Υπεύθυνο Διαχείρισης Κινδύνων. Είναι υπεύθυνος για κάθε θέμα που αφορά στη διαχείριση των καθημερινών υποθέσεων και των συναλλαγών της Εταιρείας εντός των οριζόμενων από το Διοικητικό Συμβούλιο εγκριτικών ορίων που περιγράφονται στο Εταιρικό Πλαίσιο Λήψης Αποφάσεων τηρουμένων, πάντα, τυχών ειδικότερων προβλέψεων σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, το Καταστατικό, τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας ή/και άλλες πολιτικές και διαδικασίες της Εταιρείας. Ο Διευθύνων Σύμβουλος εκπροσωπεί την Εταιρεία και τη δεσμεύει έναντι τρίτων εντός του πλαισίου που έχει τεθεί από το Δ.Σ. Ο Διευθύνων Σύμβουλος αναφέρεται στο Δ.Σ. και οι αρμοδιότητές του είναι, μεταξύ άλλων, οι ακόλουθες:

- Η προετοιμασία του επιχειρηματικού πλάνου της Εταιρείας,
- Η εισήγηση του ετήσιου προϋπολογισμού της Εταιρείας, που προετοιμάζεται με ευθύνη του Διευθυντή Οικονομικών,
- Η λήψη αποφάσεων σχετικά με την πρόσληψη/απόλυση και ανάθεση καθηκόντων στο προσωπικό της Εταιρείας εντός των οριζόμενων από το Δ.Σ. εγκριτικών ορίων που περιγράφονται στο Εταιρικό Πλαίσιο Λήψης Αποφάσεων,
- Η επίβλεψη και αξιολόγηση της δραστηριότητας των επί μέρους Διευθύνσεων και των στελεχών της Εταιρείας,
- Η υποβολή εισηγήσεων στο Δ.Σ. και στις Επιτροπές του Δ.Σ.,
- Η ανάληψη οποιωνδήποτε υποχρεώσεων/δεσμεύσεων της Εταιρείας εντός του οριζόμενου από το Εταιρικό Πλαίσιο Λήψης Αποφάσεων πλαισίου,
- Η εν γένει εκπροσώπηση της Εταιρείας σύμφωνα με τα όρια και τις εξουσίες που του έχουν χορηγηθεί από το Δ.Σ.

Εταιρικός Γραμματέας

Ο Εταιρικός Γραμματέας ορίζεται από το Δ.Σ., εποπτεύεται από τον Πρόεδρό του και παρευρίσκεται σε όλες τις συνεδριάσεις του. Ο Εταιρικός Γραμματέας υποστηρίζει το Δ.Σ. στο πλαίσιο των εργασιών του και μεριμνά για την επαρκή, ακριβή και έγκαιρη διάχυση των πληροφοριών μεταξύ του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών. Οι αρμοδιότητές του περιλαμβάνουν:

- Την υποστήριξη του Προέδρου σε θέματα σύγκλησης των συνεδριάσεων του Δ.Σ. και των γενικών συνελεύσεων των μετόχων,
- Την οργάνωση και τον συντονισμό των Γενικών Συνελεύσεων των Μετόχων και τη διασφάλιση της ομαλής διεξαγωγής τους,
- Τη διασφάλιση των ισότιμης και ολοκληρωμένης πληροφόρησης των μελών του Δ.Σ.,
- Την ενημέρωση των μελών του Δ.Σ. σχετικά με τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας, τον κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, τις Πολιτικές, Διαδικασίες και τα λοιπά εσωτερικά έγγραφα της Εταιρείας καθώς και τα καθήκοντα και τις υποχρεώσεις τους,
- Την ενημέρωση των Μονάδων ή/και των Διευθυντικών Στελεχών αναφορικά με αποφάσεις του Δ.Σ. ή/και Επιτροπών που σχετίζονται με την άσκηση των καθηκόντων τους,
- Την τήρηση των πρακτικών των συνεδριάσεων της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, του Διοικητικού Συμβουλίου και, κατά περίπτωση, των αντίστοιχων Επιτροπών.

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεργάζεται με την απαραίτητη συχνότητα, ώστε να εκτελεί αποτελεσματικά τα καθήκοντά του. Η πληροφόρηση που του παρέχεται από τη Διοίκηση και τις όποιες Επιτροπές είναι έγκαιρη, ώστε να του δίνεται η δυνατότητα να αντεπεξέρχεται αποτελεσματικά στα καθήκοντα που απορρέουν από τις αρμοδιότητές του.

Σύμφωνα με τη από 03.03.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, ορίστηκε Εταιρικός Γραμματέας της Εταιρείας ο κ. Δημήτρης Πολυχρονόπουλος, Επικεφαλής της Νομικής Υπηρεσίας και Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης της Εταιρείας, το σύντομο βιογραφικό του οποίου περιλαμβάνεται στην ενότητα «Δ.3.1. Σύντομα Βιογραφικά» της παρούσας Δήλωσης.

2023 - Σύνοψη Διοικητικού Συμβουλίου Θητεία και συμμετοχή Μελών

Εντός του 2023, το Διοικητικό Συμβούλιο της Trastor συνεδρίασε συνολικά 9 φορές και επιπλέον έλαβε απόφαση για διάφορα θέματα μέσω πρακτικών ειλημμένων αποφάσεων (γραπτές αποφάσεις) 2 φορές.

Αναφορικά με τη σύνοψη του Διοικητικού Συμβουλίου, τη θητεία των μελών του και τα στοιχεία συμμετοχών των μελών του στις συνεδριάσεις του για το έτος 2023, παρατίθεται ο κάτωθι Πίνακας «2023 – Διοικητικό Συμβούλιο TRASTOR»:

2023 - ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ TRASTOR				
ΜΕΛΗ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΘΗΤΕΙΑΣ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ *WR: Γραπτή Απόφαση	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΣΤΙΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΙΣ
Σύνθεση ΔΣ από 01.01.2023 έως 17.11.2023				
Λάμπρος Παπαδόπουλος	Ανεξάρτητος - Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος	15.07.2021-15.07.2025	26.01.2023 23.02.2023 02.03.2023* 06.04.2023 08.06.2023* 22.06.2023 27.07.2023 28.09.2023 18.10.2023	9/9 = 100%
Τάσος Καζίνος	Αντιπρόεδρος - Διευθύνων Σύμβουλος - Εκτελεστικό Μέλος	15.07.2021-15.07.2025		9/9 = 100%
Γεώργιος Κορμάς	Μη Εκτελεστικό Μέλος	15.07.2021-15.07.2025		9/9 = 100%
Ιωάννης Βογιατζής	Μη Εκτελεστικό Μέλος	15.07.2021-15.07.2025		9/9 = 100%
Jeremy Greenhalgh	Ανεξάρτητο Μέλος - Μη Εκτελεστικό	15.07.2021-15.07.2025		9/9 = 100%
Σουζάνα Πογιατζή	Ανεξάρτητο Μέλος - Μη Εκτελεστικό	15.07.2021-15.07.2025		8/9 = 88,89%
Σύνθεση ΔΣ από 17.11.2023** έως 31.12.2023				
Λάμπρος Παπαδόπουλος	Ανεξάρτητος - Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος	17.11.2023-16.11.2027	17.11.2023 14.12.2023	2/2 = 100%
Τάσος Καζίνος	Αντιπρόεδρος - Διευθύνων Σύμβουλος - Εκτελεστικό Μέλος	17.11.2023-16.11.2027		2/2 = 100%
Γεώργιος Κορμάς	Μη Εκτελεστικό Μέλος	17.11.2023-16.11.2027		2/2 = 100%
Ιωάννης Βογιατζής	Μη Εκτελεστικό Μέλος	17.11.2023-16.11.2027		2/2 = 100%
Jeremy Greenhalgh	Ανεξάρτητο Μέλος - Μη Εκτελεστικό	17.11.2023-16.11.2027		2/2 = 100%
Σουζάνα Πογιατζή	Ανεξάρτητο Μέλος - Μη Εκτελεστικό	17.11.2023-16.11.2027		2/2 = 100%
Δημήτριος Ραγιάς	Μη Εκτελεστικό Μέλος	17.11.2023-16.11.2027		2/2 = 100%

** Στις 17.11.2023 συγκλήθηκε η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, η οποία εξέλεξε το ως άνω (στο δεύτερο πίνακα) σημερινό Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, το οποίο αυθημερόν με την από 17.11.2023 απόφασή του συγκροτήθηκε σε σώμα.

Η θητεία του ανωτέρω Δ.Σ. είναι τετραετής, με έναρξη της θητείας του από της εκλογής του από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας την 17.11.2023 και, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 85 πρ. 1 εδ. γ' του Ν. 4548/2018, παρατείνεται μέχρι τη λήξη της προθεσμίας εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη τακτική γενική συνέλευση και μέχρι τη λήψη της σχετικής απόφασης περί εκλογής Δ.Σ.

Τα σύντομα βιογραφικά των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου παρατίθενται στην ενότητα «Δ.3.1. Σύντομα Βιογραφικά» της παρούσας Δήλωσης.

Δ.2. Επιτροπές Διοικητικού Συμβουλίου άρθρου 10 του Ν. 4706/2020

Η Εταιρεία διαθέτει τις κάτωθι Επιτροπές του άρθρου 10 του Ν. 4706/2020:

- Επιτροπή Ελέγχου, σύμφωνα με το άρθρο 44 του Ν. 4449/2017, όπως ισχύει
- Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, σύμφωνα με τα άρθρα 10, 11 και 12 του Ν. 4706/2020

Δ.2.1. Επιτροπή Ελέγχου**Γενικά Στοιχεία Σύστασης και Λειτουργίας Επιτροπής Ελέγχου**

Η Επιτροπή Ελέγχου αποτελείται από τουλάχιστον 3 μέλη και δύναται να αποτελεί:

- Επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία αποτελείται από μη εκτελεστικά μέλη του, είτε
- Ανεξάρτητη Επιτροπή, η οποία αποτελείται από μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. και τρίτους, είτε
- Ανεξάρτητη Επιτροπή, η οποία αποτελείται μόνο από τρίτους

Το είδος της Επιτροπής, η θητεία, ο αριθμός και οι ιδιότητες των μελών της αποφασίζονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας. Τα μέλη της Επιτροπής ορίζονται από το Δ.Σ. της Εταιρείας, όταν αποτελεί επιτροπή του, ή από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της όταν αποτελεί Ανεξάρτητη Επιτροπή. Τα μέλη της Επιτροπής είναι στην πλειοψηφία τους ανεξάρτητα από την Εταιρεία. Ο Πρόεδρος ορίζεται από τα μέλη της και είναι ένα εκ των ανεξάρτητων μελών της.

Τα μέλη της Επιτροπής στο σύνολό τους διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα τον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία και τουλάχιστον ένα εξ αυτών, το οποίο είναι ανεξάρτητο, διαθέτει επαρκή γνώση και εμπειρία στην ελεγκτική ή τη λογιστική και παρίσταται υποχρεωτικώς στις συνεδριάσεις της Επιτροπής που αφορούν στην έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Η Επιτροπή Ελέγχου έχει ως σκοπό την εκπλήρωση των αρμοδιοτήτων της όπως αυτές προβλέπονται στο άρθρο 44 του Ν. 4449/2017 (όπως ισχύει) καθώς και την παροχή συνδρομής στο Δ.Σ με σκοπό την αποτελεσματικότερη εποπτεία του όσον αφορά τη διαδικασία οικονομικής πληροφόρησης και ενημέρωσης, τη συμμόρφωση της Εταιρείας και των θυγατρικών της με το νομικό και κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας, την εφαρμογή των αρχών του συστήματος εταιρικής διακυβέρνησης, τη λειτουργία του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και την άσκηση της εποπτείας επί της ελεγκτικής λειτουργίας, της λειτουργίας συμμόρφωσης και της διαχείρισης κινδύνων.

Τα καθήκοντα και οι αρμοδιότητες της Επιτροπής Ελέγχου ορίζονται αναλυτικά στον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου που είναι διαθέσιμος στο site της Εταιρείας:

<https://trastor.gr/company/corporate-governance/board-of-directors/audit-committee/audit-committee-regulation/>

2023 – Σύνοψη, Θητεία και συμμετοχή Μελών Επιτροπής Ελέγχου

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 21.04.2021, δυνάμει της απόφασής της (απόφαση 12), ενέκρινε ότι η Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας θα αποτελεί επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου της, θα εκλέγεται από το Διοικητικό Συμβούλιο, θα απαρτίζεται αποκλειστικά από μη εκτελεστικά μέλη αυτού, θα είναι τριμελής αποτελούμενη από Πρόεδρο και δύο μέλη και θα έχει τετραετή θητεία, δυνάμει να ανανεωθεί με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου. Επιπλέον, η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 17.11.2023, αποφάσισε (απόφαση 4), όπως η Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας συνεχίσει να αποτελεί επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, να εκλέγεται από το Διοικητικό της Συμβούλιο, καθώς και να απαρτίζεται αποκλειστικά από μη εκτελεστικά μέλη αυτού, να συνεχίσει να είναι τριμελής, κατά πλειοψηφία ανεξάρτητη και να αποτελείται από Πρόεδρο και δύο μέλη με θητεία όμοια με αυτή τη θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Εντός του 2023, η Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας συνεδρίασε συνολικά 8 φορές και επιπλέον έλαβε απόφαση για διάφορα θέματα μέσω πρακτικών ειλημμένων αποφάσεων (γραπτές αποφάσεις) 2 φορές, πάντα σε πλήρη απαρτία.

Αναφορικά με τη σύνοψη της Επιτροπής Ελέγχου, τη θητεία και τα στοιχεία συμμετοχών των μελών της στις συνεδριάσεις της για το έτος 2023, παρατίθεται ο κάτωθι Πίνακας «2023 – Επιτροπή Ελέγχου TRASTOR»:

2023 – ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΕΛΕΓΧΟΥ TRASTOR				
ΜΕΛΗ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΘΗΤΕΙΑΣ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ <small>*WR: Γραπτή Απόφαση</small>	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΣΤΙΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΙΣ
Σύνοψη Επιτροπής από 01.01.2023 έως 17.11.2023				
Σουζάνα Πογιατζή	Πρόεδρος	15.07.2021-15.07.2025	15.02.2023 08.03.2023 22.03.2023	8/8 = 100%
Λάμπρος Παπαδόπουλος	Μέλος	15.07.2021-15.07.2025	30.03.2023 19.06.2023	8/8 = 100%
Ιωάννης Βογιατζής	Μέλος	15.07.2021-15.07.2025	20.07.2023 21.09.2023 10.11.2023*	8/8 = 100%
Σύνοψη Επιτροπής από 17.11.2023** έως 31.12.2023				
Σουζάνα Πογιατζή	Πρόεδρος	17.11.2023-16.11.2027	17.11.2023* 01.12.2023	2/2 = 100%
Λάμπρος Παπαδόπουλος	Μέλος	17.11.2023-16.11.2027		2/2 = 100%
Ιωάννης Βογιατζής	Μέλος	17.11.2023-16.11.2027		2/2 = 100%

** Στο πλαίσιο καθορισμού της σύνοψης της Επιτροπής από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 17.11.2023, και κατόπιν της σχετικής αυθημερόν απόφασης της Επιτροπής Ελέγχου, αποφασίστηκε να εκλεγούν εκ νέου τα ίδια πρόσωπα ως μέλη της Επιτροπής Ελέγχου και να παραμείνει η ίδια ως άνω ως η Πρόεδρος αυτής, όπως αποτυπώνεται στον ανωτέρω πίνακα.

Για τη χρήση 2023, η σύνοψη της Επιτροπής διασφάλιζε σε κάθε περίπτωση ότι τα μέλη διαθέτουν τα προσόντα και την απαιτούμενη τεχνογνωσία για τέτοιες θέσεις, πληρώνοντας τις σχετικές προϋποθέσεις του Ν. 4449/2017 και του Ν. 4706/2020, όπως ισχύουν.

2023 - Πεπραγμένα Επιτροπής Ελέγχου

Σχετικά με τα πεπραγμένα της Επιτροπής Ελέγχου για τη χρήση έτους 2023 (μέχρι την έγκριση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2023) αναφέρονται τα εξής:

Ως προς τον Εξωτερικό Έλεγχο και τη Διαδικασία Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης της Εταιρείας και του Ομίλου, η Επιτροπή:

- Παρακολούθησε τη διαδικασία και τη διενέργεια του υποχρεωτικού ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και λαμβάνοντας υπόψη της το περιεχόμενο της συμπληρωματικής έκθεσης του Ορκωτού Ελεγκτή, υπέβαλε σχετικές αναφορές προς το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Παρακολούθησε τη διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης καθώς και λυτήρις δημοσιοποιηθείσας σχετικής πληροφόρησης και υπέβαλε σχετικές συστάσεις/προτάσεις προς το Διοικητικό Συμβούλιο για την εξασφάλιση της ακεραιότητάς της.
- Παρακολούθησε την ανεξαρτησία του Ορκωτού Ελεγκτή και την καταλληλότητα της παροχής μη ελεγκτικών υπηρεσιών.
- Παρακολούθησε την ανεξαρτησία των Τακτικών Εκτιμητών.
- Διηύθυνε τη διαδικασία αξιολόγησης Ορκωτού Ελεγκτή και Τακτικών Εκτιμητών και εισιγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο να προτείνει την εκλογή τους από τη Γενική Συνέλευση.

Ως προς τα συστήματα Εσωτερικού Ελέγχου, Διαχείρισης Κινδύνων και Εταιρικής Διακυβέρνησης, η Επιτροπή:

- Παρακολούθησε τις λειτουργίες Εσωτερικού Ελέγχου, Διαχείρισης Κινδύνων και Κανονιστικής Συμμόρφωσης για τη διασφάλιση της ορθότητας της λειτουργίας τους και της ανεξαρτησίας τους.
- Παρακολούθησε συστηματικά την επάρκεια και αποτελεσματικότητα του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και λαμβάνοντας υπόψη το περιεχόμενο των εκθέσεων ελέγχου της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, υπέβαλε σχετικές συστάσεις προς το Διοικητικό Συμβούλιο για την περαιτέρω βελτίωση και ενίσχυσή του.
- Παρακολούθησε τη διαδικασία Διαχείρισης Κινδύνων και λαμβάνοντας υπόψη τις αναφορές του Υπεύθυνου Διαχείρισης Κινδύνων, υπέβαλε συστάσεις προς το Διοικητικό Συμβούλιο αναφορικά με τον εντοπισμό, την εκτίμηση και τη διαχείριση των κινδύνων.
- Παρακολούθησε την εφαρμογή του πλαισίου Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας και τις διαδικασίες συμμόρφωσης της Εταιρείας και του Ομίλου με τις νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις που ρυθμίζουν την οργάνωση, τη λειτουργία και τις δραστηριότητές της και λαμβάνοντας υπόψη τις αναφορές του Υπεύθυνου Κανονιστικής Συμμόρφωσης, υπέβαλε συστάσεις προς το Διοικητικό Συμβούλιο αναφορικά με την αναθεώρηση του εσωτερικού κανονιστικού πλαισίου λειτουργίας της Εταιρείας.

Ως προς την οργάνωση και λειτουργία της, η Επιτροπή την εξέτασε περιοδικά και υπέβαλε σχετικές αναφορές στο Διοικητικό Συμβούλιο.

Τέλος, επισκόπησε την ετήσια έκθεση του ESG Steering Group παρακολουθώντας έτσι την εφαρμογή της Πολιτικής Βιώσιμης Ανάπτυξης της Εταιρείας - ESG.

Σημειώνεται ότι η αναλυτική Έκθεση Πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου για το 2023 είναι διαθέσιμη στο site της Εταιρείας:

<https://trastor.gr/company/corporate-governance/board-of-directors/audit-committee/report-on-the-audit-committees-activities/>

A.2.2. Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

Γενικά Στοιχεία Σύνθεσης και Λειτουργίας Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

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

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

Η θητεία των μελών της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων ορίζεται σε τέσσερα (4) έτη. Το Διοικητικό Συμβούλιο δύναται να επαναδιορίζει μέλος ή μέλη για περισσότερες από μία θητείες.

Τα καθήκοντα και οι αρμοδιότητες της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων ορίζονται αναλυτικά στον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής, που είναι διαθέσιμος στο site της Εταιρείας:

<https://trastor.gr/company/corporate-governance/board-of-directors/remuneration-nomination-committee/remco/>

2023 - Σύνθεση, Θητεία και συμμετοχή Μελών Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

Εντός του 2023, η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων της Trastor συνεδρίασε συνολικά 5 φορές.

Αναφορικά με τη σύνθεση της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, τη θητεία και τα στοιχεία συμμετοχών των μελών της στις συνεδριάσεις της για το έτος 2023, παρατίθεται ο κάτωθι Πίνακας «2023 - Επιτροπή Αποδοχών & Υποψηφιοτήτων TRASTOR»:

2023 – ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΑΠΟΔΟΧΩΝ & ΥΠΟΨΗΦΙΟΤΗΤΩΝ TRASTOR				
ΜΕΛΗ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΘΗΤΕΙΑΣ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΣΤΙΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΙΣ
Σύνθεση Επιτροπής από 01.01.2023 έως 17.11.2023				
Jeremy Greenhalgh	Πρόεδρος	15.07.2021-15.07.2025	18.01.2023 16.02.2023	5/5 = 100%
Γεώργιος Κορμάς	Μέλος	15.07.2021-15.07.2025	04.04.2023 15.06.2023	5/5 = 100%
Σουζάνα Πογιατζή	Μέλος	15.07.2021-15.07.2025	25.09.2023	4/5 = 80%
Σύνθεση Επιτροπής από 17.11.2023** έως 31.12.2023				
Jeremy Greenhalgh	Πρόεδρος	17.11.2023-16.11.2027	Δεν έλαβε χώρα συνεδρίαση	-
Γεώργιος Κορμάς	Μέλος	17.11.2023-16.11.2027		-
Σουζάνα Πογιατζή	Μέλος	17.11.2023-16.11.2027		-

** Στις 17.11.2023 το Διοικητικό Συμβούλιο όρισε όπως η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων συνεχίσει να αποτελείται από τα ίδια ως άνω μέλη και να έχει τον ίδιο ως άνω Πρόεδρο.

2023 - Πεπραγμένα Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

Σχετικά με τα πεπραγμένα της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων για τη χρήση έτους 2023 (μέχρι την έγκριση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2023) αναφέρονται τα εξής:

- Αξιολόγησε και εισηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο νέο υποψήφιο μέλος ελέγχοντας παράλληλα την τήρηση των προϋποθέσεων για τον χαρακτηρισμό των λοιπών μελών του Δ.Σ ως εκτελεστικών, μη εκτελεστικών και ανεξαρτήτων ή μη κατά την επανεκλογή τους, σύμφωνα και με την Πολιτική Καταλληλότητας της Εταιρείας, καθώς και υπέδειξε τα μέλη που πληρούν τα κριτήρια της παρ.1 του άρθρου 44 της Ν. 4449/2017 κατά τη στελέχωση της Επιτροπής Ελέγχου
- Αποφάσισε, εντός των ορίων της αρμοδιότητας που της έχει ανατεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο, ή εισηγήθηκε αντίστοιχα προς το Διοικητικό Συμβούλιο την αύξηση των ετήσιων αποδοχών των υπαλλήλων της Εταιρείας.
- Εισηγήθηκε προς το Διοικητικό Συμβούλιο:
 - την υιοθέτηση νέου Προγράμματος Bonus καθώς και Παροχών για τους υπαλλήλους της Εταιρείας.
 - την υιοθέτηση Πλάνου Διαδοχής των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.
 - το ύψος του προς απονομή ετήσιου επιμίσθιου (bonus) των Διευθυντικών Στελεχών και του Διευθύνοντος Συμβούλου, καθώς και τη στοχοθεσία για το ετήσιο επιμίσθιο του επομένου έτους.
 - τις αμοιβές των Διευθυντικών Στελεχών.
 - δωρεάν διάθεση μετοχών της Εταιρείας στους δικαιούχους του Μακροπρόθεσμου Προγράμματος Παροχής Κινήτρων της Εταιρείας, αφού διερεύνησε την πλήρωση των σχετικών θετικών/αρνητικών προϋποθέσεων
 - τις προτεινόμενες προς τη Γενική Συνέλευση αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.
 - την Έκθεση Αμοιβών του Διοικητικού Συμβουλίου.
 - τη διανομή κερδών της εταιρικής χρήσης 2023 καθώς και προηγούμενων χρήσεων σε Διευθυντικά Στελέχη της Εταιρείας.
 - την ανάγκη υιοθέτησης νέου Μακροπρόθεσμου Προγράμματος Παροχής Κινήτρων της Εταιρείας δεδομένης της λήξης του προηγούμενου.
- Διαπίστωσε την συνδρομή των προϋποθέσεων άσκησης δικαιωμάτων του Διευθύνοντος Συμβούλου στο πλαίσιο προγράμματος παροχής βραχυπρόθεσμων κινήτρων.
- Αξιολόγησε την απόδοσή της και την απόδοση των μελών της.
- Διεύθυνε τη διαδικασία αξιολόγησης του σώματος του Διοικητικού Συμβουλίου και του Προέδρου του, καθώς και τη αξιολόγηση του Διευθύνοντος Συμβούλου.
- Διαπίστωσε την πλήρωση των Κριτηρίων Ανεξαρτησίας των ανεξάρτητων Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Επισκόπησε την Πολιτική Αμοιβών της Εταιρείας για να διαγνώσει την ανάγκη τυχόν τροποποιήσεών της.

Δ.2.3. Άλλες Επιτροπές Διοικητικού Συμβουλίου

Η Εταιρεία διαθέτει Επενδυτική Επιτροπή σύμφωνα με το άρθρο 22 του Ν. 2778/1999.

Επενδυτική Επιτροπή

Η Επενδυτική Επιτροπή είναι αρμόδια για την υποβολή εισηγήσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο ή/και τη λήψη αποφάσεων για την υλοποίηση νέων και τη ρευστοποίηση υφιστάμενων επενδύσεων της Εταιρείας και των θυγατρικών της, τη σύναψη νέων και τροποποίηση υφιστάμενων μισθώσεων, τη διαχείριση των διαθεσίμων της Εταιρείας καθώς και άλλων σχετικών δραστηριοτήτων.

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελείται από τρία (3) έως πέντε (5) μέλη, που ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο, τα οποία θα πρέπει να διαθέτουν σημαντική σχετική επαγγελματική εμπειρία, ένα εκ των οποίων είναι απαραίτητως ο Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρείας ο οποίος ορίζεται και Πρόεδρος αυτής. Τα υπόλοιπα μέλη της Επιτροπής δύνανται να είναι μέλη του Δ.Σ., τυχόν άλλα στελέχη της Εταιρείας ή ακόμη και τρίτα πρόσωπα με αποδεδειγμένη γνώση και εμπειρία στο αντικείμενο δραστηριοτήτων της Εταιρείας. Η θητεία των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής ορίζεται σε τέσσερα (4) έτη. Το Δ.Σ. δύνανται να επαναδιορίζει μέλος ή μέλη για περισσότερες από μία θητείες.

Τα καθήκοντα και οι αρμοδιότητες της Επενδυτικής Επιτροπής ορίζονται αναλυτικά στον Κανονισμό Λειτουργίας της.

Εντός του 2023 η Επενδυτική Επιτροπή της Εταιρείας συνεδρίασε 8 φορές και επιπλέον έλαβε απόφαση για διάφορα θέματα του αντικειμένου της μέσω πρακτικών ειλημμένων αποφάσεων (γραπτές αποφάσεις) 1 φορά.

Αναφορικά με τη σύνθεση της Επενδυτικής Επιτροπής, τη θητεία και τα στοιχεία συμμετοχών των μελών της στις συνεδριάσεις της για το έτος 2023, παρατίθεται ο κάτωθι Πίνακας «2023 – Επενδυτική Επιτροπή TRASTOR»:

2023 – ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ TRASTOR				
ΜΕΛΗ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΘΗΤΕΙΑΣ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ *WR: Γραπτή Απόφαση	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΣΤΙΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΙΣ
Σύνθεση Επιτροπής από 01.01.2023 έως 17.11.2023				
Τάσος Καζίνος	Πρόεδρος	15.07.2021- 15.07.2025	25.01.2023 22.02.2023	7/7 = 100%
Γεώργιος Κορμάς	Μέλος	15.07.2021- 15.07.2025	04.04.2023 20.06.2023	6/7 = 85,71%
Ιωάννης Βογιατζής	Μέλος	15.07.2021- 15.07.2025	24.07.2023 22.09.2023 16.10.2023	7/7 = 100%
Σύνθεση Επιτροπής από 17.11.2023** έως 31.12.2023				
Τάσος Καζίνος	Πρόεδρος	17.11.2023- 16.11.2027	06.12.2023* 12.12.2023	2/2 = 100%
Γεώργιος Κορμάς	Μέλος	17.11.2023- 16.11.2027		2/2 = 100%
Ιωάννης Βογιατζής	Μέλος	17.11.2023- 16.11.2027		2/2 = 100%

** Στις 17.11.2023 το Διοικητικό Συμβούλιο όρισε όπως η Επενδυτική Επιτροπή συνεχίσει να αποτελείται από τα ίδια ως άνω μέλη και να έχει τον ίδιο ως άνω Πρόεδρο.

Δ.3. Πληροφορίες Μελών Διοικητικού Συμβουλίου, Επιτροπών, Ανωτάτων και Διευθυντικών Στελεχών και Επικεφαλής Εσωτερικού Ελέγχου

Στην παρούσα ενότητα παρέχονται στοιχεία αναφορικά με τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, των Επιτροπών, των Ανωτάτων Στελεχών της Εταιρείας, ήτοι του Διευθύνοντος Συμβούλου, των Διευθυντικών Στελεχών, καθώς και της Επικεφαλής Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας.

Δ.3.1. Σύντομα Βιογραφικά

Δ.3.1.1. Μέλη Δ.Σ. και Επιτροπών Δ.Σ.

- **Λάμπρος Παπαδόπουλος**
Ανεξάρτητος, Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος Δ.Σ.
Μέλος Επιτροπής Ελέγχου

Ο κ. Λάμπρος Παπαδόπουλος ξεκίνησε την καριέρα του το 1993 στην Ernst & Young στο Λονδίνο, όπου εργάστηκε στους τομείς Ελέγχου (Audit -Media & Resources) και Εταιρικής Χρηματοδότησης (Corporate Finance – Business Valuations).

Κατά το διάστημα 1998-2012 εργάστηκε στη Citigroup (Λονδίνο), ως Επικεφαλής του τμήματος Ανάλυσης για την Ελληνική Χρηματιστηριακή Αγορά, και του τμήματος Εταιρειών Μικρής και Μεσαίας Κεφαλαιοποίησης για την Ηπειρωτική Ευρώπη. Από το 2006 κατείχε τη θέση του Διευθύνοντος Συμβούλου (Managing Director) και διετέλεσε μέλος της Εκτελεστικής Επιτροπής του τμήματος Ανάλυσης.

Από το 2017 είναι Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, και Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου από τον Απρίλιο του 2019, ενώ το 2017-2019 διατέλεσε Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου. Από τον Ιούλιο του 2019 έχει διοριστεί ως Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Κυπριακής Εταιρείας Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων (ΚΕΔΙΠΕΣ) στη θέση του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου.

Από το 2022 είναι Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Agri Europe Cyprus Ltd.

Το 2013 διετέλεσε Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Μεταβατικού Διοικητικού Συμβουλίου της Τράπεζας Κύπρου, και κατά την περίοδο 2015-2018 διετέλεσε Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Ελληνικής Τράπεζας και Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου.

Ο κ. Παπαδόπουλος είναι απόφοιτος του Πανεπιστημίου Kent at Canterbury του Ηνωμένου Βασιλείου με τίτλο σπουδών B.A.(Hons) Accounting with Computing (First Class), και από το 1996 είναι μέλος του Ινστιτούτου Ορκωτών Λογιστών Αγγλίας και Ουαλίας (Institute of Chartered Accountants in England and Wales).

- **Τάσος Καζίνος**

Αντιπρόεδρος Δ.Σ.

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. – Διευθύνων Σύμβουλος

Πρόεδρος Επενδυτικής Επιτροπής

Διαθέτει 28 και πλέον έτη επαγγελματικής εμπειρίας στο Ηνωμένο Βασίλειο, τις ΗΠΑ και την Ελλάδα, κατά τη διάρκεια των οποίων έχει αναλάβει επιτυχώς ανώτερες διευθυντικές θέσεις. Πριν ενταχθεί στην Trastor, εργάστηκε στην Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. ως Επικεφαλής του Real Estate Investments εστιάζοντας στην αναδιάρθρωση δανείων και στην ανάπτυξη στρατηγικής αποεπενδύσεων του χαρτοφυλακίου REO της Τράπεζας. Έχει επίσης εργαστεί στο Ηνωμένο Βασίλειο για την Argo Capital Management, με εξειδίκευση στις αναδυόμενες αγορές, τις επενδύσεις ιδιωτικών κεφαλαίων και την απόκτηση, ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων. Επιπλέον, έχει υπηρετήσει ως εκτελεστικό μέλος της Albert Abela Corporation, εταιρεία διαχείρισης υπηρεσιών τροφίμων και ξενοδοχειακού ομίλου με πωλήσεις \$1,4 δις, όπου ήταν υπεύθυνος για την απόκτηση, την αναδιάρθρωση και τη διαχείριση ξενοδοχείων, για τη διαχείριση και την ανάπτυξη in-flight υπηρεσιών, καθώς και για την αποεπένδυση μη στρατηγικών θυγατρικών. Εργάστηκε επίσης για την Bain & Company, εταιρεία συμβούλων στρατηγικής, με έδρα τη Βοστώνη.

Ο κ. Καζίνος κατέχει μεταπτυχιακό τίτλο στη Διοίκηση Επιχειρήσεων (MBA) από το Harvard Business School, και είναι αριστούχος απόφοιτος του London School of Economics με πτυχιακό τίτλο στο Industrial and Business Economics.

- **Γεώργιος Κορμάς**

Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής

Μέλος Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

Ο κ. Γεώργιος Κορμάς είναι Οικονομολόγος, Ανώτερος Σύμβουλος στην Resolute Ceral Greece. Διετέλεσε Ανώτερος Γενικός Διευθυντής και μέλος της Εκτελεστικής Επιτροπής της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ. Επιπροσθέτως ήταν Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της Πειραιώς Real Estate M.A.E. καθώς και της PICAR M.A.E.E.. Επίσης, διετέλεσε Πρόεδρος του Δ.Σ. της Πειραιώς Leasing και Πειραιώς Leases, όλες θυγατρικές εταιρείες της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ στον κλάδο της ακίνητης περιουσίας.

Πριν από την ενσωμάτωση του στον Όμιλο της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, ο κ. Κορμάς διετέλεσε σύμβουλος του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδας και νωρίτερα είχε εργαστεί στην Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα. Κατέχει 20ετή εμπειρία στον τραπεζικό κλάδο καθώς και στους τομείς της περιφερειακής ανάπτυξης, ακίνητης περιουσίας και τουρισμού.

Ο κ. Κορμάς είναι κάτοχος RICS Fellow (FRICS) καθώς και πτυχίου Οικονομικών και Μεταπτυχιακού (MSc) στη Διοίκηση Επιχειρήσεων, την Τραπεζική και τα Χρηματοοικονομικά από το Justus-Liebig-Universität Gießen (JLU) της Γερμανίας.

- **Ιωάννης Βογιατζής**

Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Μέλος Επιτροπής Ελέγχου

Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής

Ο κ. Ιωάννης Βογιατζής είναι CEO της Strix Asset Management Ltd και διαθέτει εμπειρία 20 και πλέον ετών στον τομέα του private equity και των εναλλακτικών επενδύσεων.

Έχει διατελέσει Group Head of NPEs and Equity Participations στην Τράπεζα Πειραιώς και έχει εργαστεί επίσης στο Λονδίνο στην NBGI Private Equity ως επικεφαλής των δραστηριοτήτων της εταιρείας για τη Νοτιοανατολική Ευρώπη, και στη Citigroup Venture Capital International όπου εδραστηριοποιείτο σε επενδύσεις private equity στην Κεντροανατολική Ευρώπη, Μέση Ανατολή, Αφρική, και Ινδία.

Ο κ. Βογιατζής είναι κάτοχος MBA in International Business από το Ecole Nationale des Ponts et Chaussées, και MEng in Chemical Engineering από το University of Birmingham.

- **Jeremy Greenhalgh**

Ανεξάρτητο – Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Πρόεδρος Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

Ο κ. Jeremy Greenhalgh είναι ανεξάρτητος σύμβουλος οικονομικών και επιχειρήσεων από το 1997. Υπήρξε συν-ιδρυτής και Διευθύνων Σύμβουλος της Double A, καθώς και Διευθύνων Σύμβουλος της Hamilton Lunn Ltd, εταιρείες οικονομικών συμβούλων.

Εργάστηκε για 24 χρόνια σε τμήματα Corporate Finance σε Λονδίνο και Νέα Υόρκη και συγκεκριμένα στις UBS, Goldman Sachs, και Hambros Bank. Έχει παράσχει συμβουλευτικές υπηρεσίες για εξαγορές, πωλήσεις, αναδιάρθρωση χρέους, χρηματοδότηση και στρατηγική σε ένα ευρύ φάσμα εταιρειών, που μεταξύ άλλων αφορούσε ξενοδοχειακές εταιρείες και εταιρείες ανάπτυξης ακινήτων.

Κατέχει MBA από το Harvard Business School και μεταπτυχιακό τίτλο (MA) στις Φυσικές Επιστήμες από το πανεπιστήμιο του Cambridge.

- **Σουζάνα Πογιατζή**

Ανεξάρτητο – Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου

Μέλος Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

Η κα Σουζάνα Πογιατζή είναι η Διευθύνουσα Σύμβουλος της Nexia Poyiadjis Ltd στην Κύπρο και μέλος της Επιτροπής Ελέγχου της Nexia International – από τα μεγαλύτερα δίκτυα ελεγκτικών, φορολογικών, και συμβουλευτικών υπηρεσιών. Πριν ενταχθεί στη Nexia Poyiadjis, η κα Πογιατζή ξεκίνησε στο Ηνωμένο Βασίλειο όπου εργάστηκε στην Smith & Williamson (τώρα Evelyn Partners) και Morgan Stanley.

Ειδικεύεται στον έλεγχο και στην παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών σε οργανισμούς που δραστηριοποιούνται στον τομέα χρηματοοικονομικών υπηρεσιών, και είναι πιστοποιημένη επαγγελματίας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς Κύπρου.

Επιπλέον, έχει υπηρετήσει σε διάφορες επαγγελματικές και επιχειρηματικές επιτροπές στην Κύπρο, συμπεριλαμβανομένων, του διορισμού της ως Αντιπρόεδρος της επιτροπής Εναλλακτικών επενδύσεων του Συνδέσμου Κυπριακών Επενδυτικών Ταμείων, διετέλεσε Μέλος της Επιτροπής Ελεγκτικών Προτύπων του Συνδέσμου Εγκεκριμένων Λογιστών Κύπρου (2005-2019) καθώς και διορίστηκε σαν ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Διοικητικού Συμβουλίου σε συστημική τράπεζα υπό την εποπτεία της ΕΚΤ.

Η κα Πογιατζή κατέχει πτυχίο νομικής (LLB Law) από το Πανεπιστήμιο του Μπρίστολ (HB), είναι μέλος του Ινστιτούτου Ορκωτών Λογιστών της Αγγλίας και Ουαλίας (ICAEW), μέλος του Συνδέσμου Εγκριμένων Λογιστών Κύπρου (ΣΕΛΚ) και είναι αδειούχα Σύμβουλος Αφερεγγυότητας.

- **Δημήτριος Ραγιάς**
Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Ο κ. Δημήτριος Ραγιάς είναι Πολιτικός Μηχανικός και ειδικεύεται στην ανάπτυξη και διαχείριση ακίνητης περιουσίας. Είναι επικεφαλής της Μονάδας Group Real Estate του Ομίλου Πειραιώς. Επιπροσθέτως, είναι Διευθύνων Σύμβουλος της Πειραιώς Real Estate M.A.E. καθώς και της PICAR M.A.E.E..

Πριν την ενσωμάτωσή του στον Όμιλο της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, εργάστηκε στην Resolute Asset Management, ενώ νωρίτερα είχε ασχοληθεί με την ανάπτυξη και κατασκευή εμπορικών ακινήτων. Έχει εμπλακεί σε μεγάλες συναλλαγές πώλησης και διαχείρισης χαρτοφυλακίων ακινήτων και μη εξυπηρετούμενων δανείων στην Ελλάδα, την Κύπρο, τη Μεγάλη Βρετανία και τα Ηνωμένα Αραβικά Εμιράτα. Έχει πάνω από 15 χρόνια εμπειρίας στους τομείς ανάπτυξης έργων και κατασκευών, συγχωνεύσεων και εξαγορών, αποτιμήσεων και επιχειρηματικού σχεδιασμού, καθώς και στη διαχείριση μεγάλων έργων, και στην παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών στον Χρηματοπιστωτικό τομέα.

Ο κ. Ραγιάς είναι κάτοχος Μεταπτυχιακού Διπλώματος Διοίκησης Επιχειρήσεων (MBA) από το INSEAD Business School, και πτυχίου Πολιτικού Μηχανικού (B.Sc./M.Sc.) από το Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης.

Δ.3.1.2. Διευθυντικά Στελέχη

- **Γεώργιος Φιλόπουλος**
Chief Investment Officer (CIO) - Επικεφαλής Επενδύσεων

Ο κ. Γεώργιος Φιλόπουλος είναι ο Chief Investment Officer και ο επικεφαλής της Διεύθυνσης Επενδύσεων της Εταιρείας. Οι κύριες αρμοδιότητές του αφορούν στην διαμόρφωση της επενδυτικής στρατηγικής της Εταιρείας μέσω της επιλογής, αξιολόγησης, δόμησης και υλοποίησης επενδύσεων στοχεύοντας σε αποτελεσματική ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της.

Κατέχει 21ετή επαγγελματική εμπειρία και εξειδίκευση στον κλάδο του Real Estate υλοποιώντας σειρά επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα και NA Ευρώπη. Από το 2008, διετέλεσε ανώτερο στέλεχος του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς παρέχοντας κυρίως συμβουλευτικές υπηρεσίες σε έργα σύνθετης ανάπτυξης και αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας τόσο για ιδιωτικούς όσο και Δημόσιου φορείς, ενώ διετέλεσε και υπεύθυνος επενδύσεων του ιδιωτικού επενδυτικού κεφαλαίου Trieris Real Estate Fund Ltd. Το 2014 εντάχθηκε στο δυναμικό του τμήματος Task Force Merchant Banking της Τράπεζας Πειραιώς με βασικές αρμοδιότητες την στρατηγική αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του Ομίλου και την αποδέσμευση κεφαλαίων από ενεργητική διαχείριση μη εξυπηρετούμενων δανείων. Κατά το παρελθόν, εργάστηκε επίσης ως Senior Investment Broker στην εταιρεία Συμβούλων Cushman Wakefield.

Είναι απόφοιτος του τμήματος Οικονομικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Πάντειου Πανεπιστημίου, κατέχει μεταπτυχιακό τίτλο (MSc) σε Real Estate Economics & Finance από το London School of Economics και Executive Certificates σε Real Estate Finance & Capital Markets από το Harvard Graduate School of Design.

- **Γεώργιος Θεοδωρόπουλος**
Διευθυντής Χαρτοφυλακίου και Περιουσίας

Ο κ. Γεώργιος Θεοδωρόπουλος είναι επικεφαλής της Διεύθυνσης Χαρτοφυλακίου και Περιουσίας της Εταιρείας. Οι κυρίες αρμοδιότητές του αφορούν στην εποπτεία του τμήματος Διαχείρισης Περιουσίας - Χαρτοφυλακίου και της Τεχνικής Υπηρεσίας.

Κατέχει 20ετή επαγγελματική εμπειρία και εξειδίκευση στο κλάδο του Real Estate σε Ηνωμένο Βασίλειο και Ελλάδα. Στο παρελθόν έχει εργαστεί στην Virgin Group (UK) ως Head of Property της Virgin Ware με βασικά καθήκοντα ανάπτυξης δικτύου και διαχείρισης ακινήτων στον τομέα του Retail Property. Υπήρξε ιδρυτικό στέλεχος του Real Estate Division της Marfin Bank (μετ' έπειτα Marfin Egnatia Bank) το 2007, καθώς και μέλος της ιδρυτικής ομάδας της MIG Real Estate A.E.E.A.Π. Παρέμεινε στέλεχος του Real Estate Division στη Marfin Bank έως και το 2013. Επιπρόσθετα διετέλεσε στέλεχος της Πειραιώς Real Estate AE. Το 2014 ανέλαβε τη θέση του Assistant Manager στο Task Force Merchant Banking της Τράπεζας Πειραιώς με ειδικότητα σε θέματα Real Estate Investment και αναδιάρθρωσης μεγάλων NPL/NPE χαρτοφυλακίων, καθώς και την ενεργή αξιοποίηση και διαχείριση της ακίνητης περιουσίας του Ομίλου. Το 2015 ανέλαβε καθήκοντα Υπεύθυνου Διαχείρισης Κινδύνων & Κανονιστικής Συμμόρφωσης στην Trastor A.E.E.A.Π.

Είναι μέλος της Επιτροπής του Sustainability Council του ULI Greece & Cyprus. Έχει διατελέσει μέλος της Εκτελεστικής Επιτροπής του ULI Greece & Cyprus, καθώς και επικεφαλής των Young Leaders στον ίδιο Οργανισμό. Είναι απόφοιτος του Cass Business School του Λονδίνου σε Management και Συστήματα.

- **Δημήτρης Πολυχρονόπουλος**
Επικεφαλής Νομικής Υπηρεσίας
Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης
Εταιρικός Γραμματέας

Ο κ. Δημήτρης Πολυχρονόπουλος είναι επικεφαλής της Διεύθυνσης Νομικών Υπηρεσιών καθώς και Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης της Trastor ΑΕΕΑΠ. Εντάχθηκε στην ομάδα διοίκησης τον Μάρτιο του 2017 και είναι υπεύθυνος για το χειρισμό των νομικών και δικαστικών υποθέσεων της Εταιρείας, μεταξύ των οποίων η κατάρτιση των συμβάσεων απόκτησης ακινήτων και επενδύσεων της εταιρείας, η παροχή νομικής υποστήριξης στη διαχείριση του χαρτοφυλακίου, η εταιρική διακυβέρνηση και ο εντοπισμός και διαχείριση νομικών κινδύνων κατά την υλοποίηση του επιχειρηματικού σχεδίου της Εταιρείας. Παράλληλα ασκεί καθήκοντα Εταιρικού Γραμματέα.

Είναι δικηγόρος από το 2000 και διαθέτει ευρεία εμπειρία στη διαχείριση εταιρικών θεμάτων, επιχειρήσεων, φορολογικού δικαίου και ρυθμιστικού πλαισίου. Πριν ενταχθεί στο δυναμικό της Εταιρείας, υπήρξε επικεφαλής Νομικών Διευθύνσεων σε εταιρείες στον κλάδο των τηλεπικοινωνιών, του τουρισμού και της ακίνητης περιουσίας, έχοντας παράλληλα θητεύσει και ως μέλος Διοικητικού Συμβουλίου.

Είναι απόφοιτος της Νομικής Σχολής του Πανεπιστημίου της Θράκης, κάτοχος Μεταπτυχιακού Διπλώματος (LLM) στο Διεθνές Οικονομικό Δίκαιο από το Πανεπιστήμιο του Warwick (UK) και έχει ολοκληρώσει το μεταπτυχιακό πρόγραμμα του Κέντρου Επαγγελματικής Κατάρτισης του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών στο Ελληνικό Φορολογικό Δίκαιο.

- **Ιωάννης Λέτσιος**
Υπεύθυνος Οικονομικής Διεύθυνσης

Ο κ. Ιωάννης Λέτσιος είναι Υπεύθυνος Οικονομικής Διεύθυνσης της Trastor ΑΕΕΑΠ. Εντάχθηκε στην Εταιρεία το 2019, ενώ διετέλεσε ως Υπεύθυνος Λογιστηρίου της Εταιρείας από το 2015, ως εξωτερικός συνεργάτης.

Ο κ. Ιωάννης Λέτσιος διαθέτει 40ετή και πλέον εμπειρία ως Οικονομικός Διευθυντής, ως Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής και ως Προϊστάμενος Λογιστηρίου σε διάφορες εταιρείες στην Ελλάδα. Πριν ενταχθεί στο δυναμικό της Εταιρείας, είχε εργασθεί επί 20ετίας στον Όμιλο της Τράπεζας Πειραιώς ως Οικονομικός Διευθυντής διάφορων θυγατρικών εταιρειών της Τράπεζας Πειραιώς, μεταξύ των οποίων Πειραιώς Asset Management Α.Ε.Δ.Α.Κ., Πειραιώς Α.Ε.Π.Ε.Υ., και Πειραιώς Wealth Management Α.Ε.Π.Ε.Υ. Επίσης, κατά το παρελθόν, είχε εργαστεί, επί 11 έτη, ως Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής στη Σ.Ο.Λ. Α.Ε.Ο.Ε., και είχε διατελέσει Προϊστάμενος Λογιστηρίου της Φαρμακευτικής – Βιομηχανίας ΕLPEN Α.Ε.

Είναι απόφοιτος της Ανωτάτης Βιομηχανικής Σχολής Πειραιώς (νυν Πανεπιστήμιο Πειραιώς), Τμήμα Διοίκησης Επιχειρήσεων. Επίσης είναι μέλος του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδος από το 1984 και κάτοχος άδειας Λογιστή – Φοροτεχνικού του Ο.Ε.Ε. (Α' τάξης).

Δ.3.1.3. Επικεφαλής Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου

- **Αικατερίνη Μανιάτη**
Υπεύθυνη Εσωτερικού Ελέγχου

Η κα Κατερίνα Μανιάτη είναι η επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου από τον Μάιο του 2015. Ως Εσωτερικός Ελεγκτής είναι υπεύθυνη να παρέχει αντικειμενική και βάσει κινδύνων διαβεβαίωση, συμβουλές και πληροφόρηση αναφορικά με την επάρκεια και αποτελεσματικότητα του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, των διαδικασιών Διαχείρισης Κινδύνων και της Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Με πάνω από 20 χρόνια ελεγκτικής εμπειρίας, ξεκίνησε την καριέρα της ως Εσωτερικός Ελεγκτής το 2003 στη Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου Ομίλου της ΑΤΕbank, ενώ το 2012 εντάχθηκε στο δυναμικό του Τομέα Εσωτερικού Ελέγχου του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς.

Κατέχει Μεταπτυχιακό Τίτλο Σπουδών στα Εφαρμοσμένα Οικονομικά και Χρηματοοικονομικά με έμφαση στις Στρατηγικές Αποφάσεις από το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών και είναι απόφοιτος του Πανεπιστημίου Πειραιά με πτυχιακό τίτλο στη Στατιστική και Ασφαλιστική Επιστήμη. Είναι εγκεκριμένη Εσωτερική Ελεγκτρια του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (Α.Μ.ΟΕΕ 181) και τακτικό μέλος του Ελληνικού και του Διεθνούς Ινστιτούτου Εσωτερικών Ελεγκτών.

Δ.3.2. Στοιχεία κατοχής μετοχών

Αναφορικά με τον αριθμό μετοχών που κατέχει κάθε μέλος Διοικητικού Συμβουλίου, μέλος Επιτροπών, Ανώτατο και Διευθυντικό Στέλεχος, καθώς και η Επικεφαλής Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας αναφέρονται τα κάτωθι στοιχεία με ημερομηνία 31.12.2023:

31.12.2023 - ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΟΧΗΣ ΜΕΤΟΧΩΝ ΜΕΛΩΝ, Δ.Σ., ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ & ΣΤΕΛΕΧΩΝ		
ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΠΛΗΘΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ
Τάσος Καζίνος	Αντιπρόεδρος Δ.Σ. Διευθύνων Σύμβουλος	1.098.112
Jeremy Greenhalgh	Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. Πρόεδρος Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων	19.681
Γεώργιος Φιλόπουλος	Διευθυντής Επενδύσεων	234.759
Γεώργιος Θεοδωρόπουλος	Διευθυντής Περιουσίας & Χαρτοφυλακίου	156.482
Δημήτρης Πολυχρονόπουλος	Επικεφαλής Νομικής Υπηρεσίας	156.482

Δ.3.3. Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Επιτροπών

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει Πολιτική Αποδοχών σύμφωνα με τον Ν. 4209/2013, ο οποίος ενσωμάτωσε στην ελληνική νομοθεσία την Οδηγία 2011/61/ΕΕ για τους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων και τον Ν. 4548/2018, ο οποίος ενσωμάτωσε στην Ελληνική νομοθεσία, μεταξύ άλλων, την Οδηγία 2007/36/ΕΚ σχετικά με την άσκηση ορισμένων δικαιωμάτων από μετόχους εισηγμένων εταιρειών, όπως τροποποιήθηκε από την Οδηγία (ΕΕ) 2017/828 όσον αφορά στην ενθάρρυνση της μακροπρόθεσμης ενεργού συμμετοχής των μετόχων.

Η Πολιτική Αποδοχών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρων 110 του Ν. 4548/2018, εγκρίθηκε με την απόφαση 7 της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 30.07.2020 και είναι διαθέσιμη στο site της Εταιρείας: <https://trastor.gr/company/corporate-governance/remuneration-policy/>
Στο πλαίσιο περιοδικής αναθεώρησής της, η Πολιτική επισκοπήθηκε στις 04.04.2023 και δεν προέκυψε ανάγκη αναθεώρησής της.

Η Πολιτική καλύπτει όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και των Επιτροπών της, καθώς και το σύνολο του προσωπικού της και περιέχει ειδικές διατάξεις για εκείνες τις κατηγορίες προσωπικού, των οποίων οι επαγγελματικές δραστηριότητες έχουν ουσιαστική αντίκτυπο στο προφίλ κινδύνου της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων των μελών του Δ.Σ. και των Επιτροπών, των διευθυντικών στελεχών, των στελεχών που ασκούν διαχείριση κινδύνων και των στελεχών που ασκούν ελεγκτικές αρμοδιότητες.

Σύμφωνα με την Πολιτική Αποδοχών:

- Οι συνολικές αποδοχές έχουν μία σταθερή συνιστώσα και μπορεί επίσης να έχουν μία μεταβλητή συνιστώσα. Οι σταθερές και μεταβλητές συνιστώσες αποδοχών εξισορροπούνται κατάλληλα ανάλογα με το προφίλ κινδύνου της θέσης και των ευθυνών του προσώπου.
- Οι μεταβλητές αποδοχές αφορούν επιπλέον πληρωμές που εξαρτώνται από την επίδοση του ατόμου ή/και της Εταιρείας και αντικατοπτρίζουν βραχυπρόθεσμη ή/και μακροπρόθεσμη επίδοση.

- Οι αποδοχές των μη εκτελεστικών μελών του Δ.Σ., ανεξάρτητων ή μη, εάν καταβάλλονται, δεν περιλαμβάνουν καμία μεταβλητή αμοιβή ούτε συνδέονται ευθέως με την επίδοση της Εταιρείας για να διασφαλιστεί ότι οι αποδοχές τους δεν θα προκαλέσουν σύγκρουση συμφερόντων στη λήψη αποφάσεων και στην ικανότητά τους να αμφισβητήσουν αποφάσεις της διοίκησης με τις οποίες αναλαμβάνονται κίνδυνοι. Αυτές οι αποδοχές περιλαμβάνουν προετοιμασία και συμμετοχή σε συνεδριάσεις του Δ.Σ. ή/και Επιτροπών του Δ.Σ.
- Οι αποδοχές που καταβάλλονται στα εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. μπορεί να περιλαμβάνουν σταθερές και μεταβλητές συνιστώσες και είναι σε επίπεδο αποδοχών ανάλογο με το πεδίο εφαρμογής και τις ευθύνες του ρόλου.

Οι αμοιβές των μελών του Δ.Σ και των Επιτροπών υπόκεινται πάντοτε στην έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας, σύμφωνα με τις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας και ειδικότερα εκείνης του Ν. 4548/2018.

Ειδικότερα, το Δ.Σ. θέτει υπ' όψη των μετόχων την Έκθεση Αποδοχών των μελών του Δ.Σ. για τη εκάστοτε χρήση, η οποία περιλαμβάνει ολοκληρωμένη επισκόπηση του συνόλου των αποδοχών που έλαβαν τα μέλη του Δ.Σ. και των Επιτροπών εντός της χρήσης, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στο άρθρο 112 του Ν. 4548/2018.

Το κείμενο της Έκθεσης Αποδοχών για το έτος 2023 θα είναι διαθέσιμο στην ιστοσελίδα της Εταιρείας, στο πλαίσιο του ενημερωτικού υλικού που περιέχεται σε γνώση της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων του 2024.

Δ.3.4. Λοιπές επαγγελματικές δεσμεύσεις

Σύμφωνα με τις πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης της Εταιρείας, τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της δεν συμμετέχουν σε Διοικητικά Συμβούλια περισσότερων των πέντε (5) εισηγμένων εταιρειών, και στην περίπτωση του Προέδρου περισσότερων των τριών (3).

Αναφορικά με τις τυχόν εξωτερικές επαγγελματικές δεσμεύσεις, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Trastor δεν είναι μέλη διοικητικού, διαχειριστικού ή εποπτικού οργάνου ή μέτοχοι ή εταίροι άλλων εταιρειών ή νομικών προσώπων, με τις ακόλουθες εξαιρέσεις, όπως αυτές αποτυπώνονται στον πίνακα που ακολουθεί «2023 - Εξωτερικές Επαγγελματικές Δεσμεύσεις Μελών Δ.Σ.». Σημειώνεται ότι οι αναφερόμενες συμμετοχές μελών δεν είναι σε εισηγμένες εταιρείες, πλην της συμμετοχής του Ιωάννη Βογιατζή στην ΑΤΤΙCΑ Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ (εισηγμένη στο Χ.Α.).

Οι εξωτερικές επαγγελματικές δεσμεύσεις των μελών του Δ.Σ. εξετάζονται ετησίως κατά τη διαδικασία ατομικής αξιολόγησης του εκάστοτε μέλους από την Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων, προκειμένου να διασφαλίζεται ότι τα μέλη μπορούν να αφιερώνουν επαρκή χρόνο στην εκτέλεση των καθηκόντων τους, όπως περιγράφεται στην ενότητα «Δ.3.5. Αξιολόγηση Επίδοσης Διοικητικού Συμβουλίου και Επιτροπών και Ανεξαρτησίας Μελών» της παρούσας Δήλωσης.

2023 - ΕΞΩΤΕΡΙΚΕΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΕΣ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ.		
Στοιχεία Μέλους	Ιδιότητα Μέλους στην Trastor	Άλλες Συμμετοχές Μέλους
Λάμπρος Παπαδόπουλος	- Πρόεδρος Δ.Σ. Ανεξάρτητος - Μη Εκτελεστικός - Μέλος Επιτροπής Ελέγχου	Πρόεδρος Δ.Σ. / Cyprus Asset Management Company (KEDIPES)
		Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. / Agri Europe Cyprus Ltd
		Κύριος Μέτοχος (99%) και Γενικός Διευθυντής / PenteP Advisors Ltd (& PenteP Markets Ltd - 100% θυγατρική PenteP Advisors)
Τάσος Καζίνος	- Αντιπρόεδρος Δ.Σ. - Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ./ Διευθύνων Σύμβουλος - Πρόεδρος Επενδυτικής Επιτροπής	Director – Member / Cyprus / KP (Estates) Ltd
		Διευθύνων Σύμβουλος (100% θυγατρική της Trastor) / ΚΥΝΟΥΡΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
Γεώργιος Κορμάς	- Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. - Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής - Μέλος Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων	Μέλος ΔΣ - Μη Εκτελεστικό / Πολιτιστικό Ίδρυμα Ομίλου Πειραιώς (ΠΙΟΠ)
Σουζάνα Πογιατζή	-Ανεξάρτητο /Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. -Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου -Μέλος Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων	Όμιλος NEXIA - Εκτελεστικό Μέλος / Μέτοχος / Συνέταρος • NEXIA ΡΟΥΙΑΔJIS LTD • 4372 M.U. Limited LTD (θυγατρική της ανωτέρω) • NEXIA ΡΟΥΙΑΔJIS A (συνεταιρισμός - μέτοχος της Nexia Ρουιαdjis Ltd)
		Μέλος Επιτροπής Συμβουλίου / Cyprus VAT Association (Μη κερδοσκοπικός Οργανισμός)

2023 - ΕΞΩΤΕΡΙΚΕΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΕΣ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ Δ.Σ. (συνέχεια)		
Στοιχεία Μέλους	Ιδιότητα Μέλους στην Trastor	Άλλες Συμμετοχές Μέλους
Ιωάννης Βογιατζής	- Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. - Μέλος Επιτροπής Ελέγχου - Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής	Μέλος Δ.Σ. - Μη Εκτελεστικό / ΑΤΤΙCΑ Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ (εισηγμένη στο Χ.Α.)
		Μέλος Δ.Σ. - Μη Εκτελεστικό / ΕΥΡΟΜΕΔΙCΑ Α.Ε.
		Μέλος Δ.Σ. - Μη Εκτελεστικό / ΗΜΙΘΕΑ Μ.Α.Ε.
		Μέλος Δ.Σ. - Μη Εκτελεστικό / ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε.
		Μέλος Δ.Σ. - Μη Εκτελεστικό / ΜG Equity Partners S.A.
		Μέλος Δ.Σ. - Μη Εκτελεστικό / ΡΙCΑΡ Μ.Α.Ε.Ε.
		Μέλος Δ.Σ. - Μη Εκτελεστικό / ΕΥΡΩΑΚ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
		Μέλος Δ.Σ. - Μη Εκτελεστικό / ΕΥΡΟΤΕΡΡΑ Α.Ε.
		Μέλος Δ.Σ. - Μη Εκτελεστικό / REBIKAT Α.Ε.
		Μέλος Δ.Σ. - Εκτελεστικό / Strix Asset Management Limited (IRELAND)
		Μέλος Δ.Σ. - Εκτελεστικό / Strix Holdings GP Limited (IRELAND)
		Μέλος Δ.Σ. - Μη Εκτελεστικό / ΘΡΙΑΣΙΟ Εμπορευματικό Κέντρο Ανώνυμη Εταιρεία
		Μέλος Δ.Σ. - Μη Εκτελεστικό / BULFINA EAD (Bulgaria)
		Μέλος Δ.Σ. - Μη Εκτελεστικό / Owl Capital Partners
		Διευθύνων Σύμβουλος / DAPHNE REAL ESTATE CONSULTANCY SRL Αντιπρόεδρος / NEW UP DATING DEVELOPMENT Μ.Α.Ε.
		Δημήτριος Ραγιάς
Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. / PIRAEUS LEASING ROMANIA SA		
Διευθύνων Σύμβουλος / R.E. ANODUS SRL		
Πρόεδρος / SINORIS Μ.Α.Ε.		
Πρόεδρος / SYNTHIS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.		
Διευθύνων Σύμβουλος / THESIS CARGO ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
Πρόεδρος / ΑΕΠ ΕΛΑΙΩΝΑΣ Α.Ε.		
Διευθύνων Σύμβουλος / ΙΑΝΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.		
Διευθύνων Σύμβουλος / LYKOURGOS PROPERTIES S.M.S.A		
Πρόεδρος / ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROPERTY Μ.Α.Ε.		
Διευθύνων Σύμβουλος / ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE Μ.Α.Ε.		
Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. / ΠΕΡΙΓΕΝΗΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.		

Δ.3.5. Αξιολόγηση Επίδοσης Διοικητικού Συμβουλίου και Επιτροπών και Ανεξαρτησίας Μελών

Αξιολόγηση Διοικητικού Συμβουλίου:

- Το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολογεί ετησίως την αποτελεσματικότητά του και την εκπλήρωση των καθηκόντων του.
- Το Διοικητικό Συμβούλιο συλλογικά, καθώς και ο Πρόεδρος, ο Διευθύνων Σύμβουλος και τα λοιπά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου αξιολογούνται ετησίως ως προς την αποτελεσματική εκπλήρωση των καθηκόντων τους. Τουλάχιστον ανά τρίτητα η αξιολόγηση αυτή διευκολύνεται από εξωτερικό σύμβουλο.
- Στη διαδικασία αξιολόγησης προΐσταται ο Πρόεδρος σε συνεργασία με την Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων.
- Το Διοικητικό Συμβούλιο επίσης αξιολογεί την επίδοση του Προέδρου του, διαδικασία στην οποία προΐσταται η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων.

- Το Διοικητικό Συμβούλιο υπό την καθοδήγηση της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων μεριμνά για την ετήσια αξιολόγηση της απόδοσης του Διευθύνοντος Συμβούλου. Τα αποτελέσματα της αξιολόγησης επικοινωνούνται στον Διευθύνοντα Σύμβουλο και λαμβάνονται υπόψη στον προσδιορισμό των μεταβλητών αποδοχών του.
- Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, καθορίζει τις παραμέτρους αξιολόγησης και προτίθεται στα εξής:
 - αξιολόγηση του σώματος του Διοικητικού Συμβουλίου
 - ατομικές αξιολογήσεις του Διευθύνοντος Συμβούλου
 - ατομικές αξιολογήσεις του Προέδρου
 - πλάνο διαδοχής του Διευθύνοντος Συμβούλου και μελών Δ.Σ.
- Κατά τη συνολική αξιολόγηση λαμβάνεται υπ' όψη η σύνθεση, η πολυμορφία και η αποτελεσματική συνεργασία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για την εκπλήρωση των καθηκόντων τους.
- Κατά την ατομική αξιολόγηση λαμβάνεται υπ' όψη η ιδιότητα του μέλους (εκτελεστικό, μη εκτελεστικό, ανεξάρτητο), η συμμετοχή σε επιτροπές, η ανάληψη ειδικών αρμοδιοτήτων/έργων, ο χρόνος που αφιερώνεται, η συμπεριφορά καθώς και η αξιοποίηση των γνώσεων και της εμπειρίας.
- Τα αποτελέσματα της αξιολόγησης του Διοικητικού Συμβουλίου γνωστοποιούνται και συζητούνται στο Διοικητικό Συμβούλιο και λαμβάνονται υπόψη στις εργασίες του σχετικά με τη σύνθεση, το πλάνο της ένταξης νέων μελών, την ανάπτυξη προγραμμάτων και άλλα συναφή θέματα του Διοικητικού Συμβουλίου. Σε συνέχεια της αξιολόγησης, το Διοικητικό Συμβούλιο λαμβάνει μέτρα για την αντιμετώπιση των διαπιστωμένων αδυναμιών.

Αξιολόγηση Επιτροπών:

- Οι πρόεδροι των επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνοι για την οργάνωση της αξιολόγησης των επιτροπών τους.
- Με ευθύνη των Προέδρων τους, οι Επιτροπές διενεργούν ετησίως αυτοαξιολόγηση, ως προς την τήρηση του πλάνου εργασιών τους, την επάρκεια του αριθμού συνεδριάσεων τους και την εκπλήρωση των καθηκόντων τους.

Σύμφωνα με την πρακτική της Εταιρείας το Διοικητικό Συμβούλιο, λαμβάνει ετησίως γνώση της αυτοαξιολόγησης των Επιτροπών του και αξιολογεί με τη σειρά του της Επιτροπές και τους Προέδρους τους. Επιπλέον, τουλάχιστον ανά τριετία η αξιολόγηση αυτή διευκολύνεται από εξωτερικό Σύμβουλο.

Στοιχεία Αξιολόγησης 2023:

Εντός του πρώτου τριμήνου 2024, ολοκληρώθηκε η διαδικασία αξιολόγησης για το 2023 του Διοικητικού Συμβουλίου συλλογικά, καθώς και του Προέδρου και των λοιπών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, ως επίσης και των Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου και των Προέδρων αυτών, ως προς την αποτελεσματική εκπλήρωση των καθηκόντων τους. Η διαδικασία της αξιολόγησης διευκολύνθηκε από εξωτερικό σύμβουλο, σύμφωνα με την ειδική πρακτική του Ελληνικού Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που έχει υιοθετήσει και εφαρμόζει η Εταιρεία.

Ειδικότερα, σύμφωνα με την σχετική έκθεση του εξωτερικού συμβούλου Grant Thornton κατά τη συλλογική αξιολόγηση του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του ελήφθησαν υπόψη ως βασικοί πυλώνες αξιολόγησης, η συλλογική αποτελεσματικότητα και καταλληλότητα, η αποτελεσματικότητα στην επίβλεψη του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, η στρατηγική και η διαδικασία λήψης αποφάσεων και τέλος η ατομική απόδοση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου. Ως αποτέλεσμα της αξιολόγησης διαπιστώθηκε η αποτελεσματικότητα του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του πέραν του αναμενόμενου καθώς και συμμόρφωση κατά τη λειτουργία του με τις διατάξεις του Νόμου 4706/2020 περί Εταιρικής Διακυβέρνησης και με την πλειονότητα των βέλτιστων πρακτικών που περιέχει ο Ελληνικός Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης (Ιουνίου 2021).

Επιπλέον, κατά την ατομική αξιολόγηση των Προέδρων του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών, διαπιστώθηκε και η καταλληλότητά τους σύμφωνα με την Πολιτική Καταλληλότητας της Εταιρείας αλλά και την υπ' αριθμ. 60 Εγκύκλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Ως αποτέλεσμα της αξιολόγησής τους διαπιστώθηκε η αποτελεσματικότητά τους κατά την άσκηση των καθηκόντων τους πέραν του αναμενόμενου.

Επιπλέον, εντός του 2024, ολοκληρώθηκε η αξιολόγηση του Διευθύνοντος Συμβούλου για το 2023. Η διαδικασία βασίστηκε σε εσωτερική αξιολόγηση υπό την ευθύνη του Προέδρου της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων. Σύμφωνα με τη σχετική έκθεση της αξιολόγησής του η απόδοσή του κατά την άσκηση των καθηκόντων του κρίθηκε αποτελεσματική.

Παρακολούθηση προϋποθέσεων Ανεξαρτησίας έτους 2023:

Το Διοικητικό Συμβούλιο επανεξετάζει τουλάχιστον σε ετήσια βάση ανά οικονομικό έτος την πλήρωση των προϋποθέσεων ανεξαρτησίας των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του.

- Σύμφωνα με την πρακτική της Εταιρείας, ελήφθησαν οι σχετικές ετήσιες δηλώσεις ανεξαρτησίας και στις 20.04.2024 αξιολογήθηκε από την Επιτροπή Αποδοχών & Υποψηφιοτήτων η συνδρομή των προϋποθέσεων ανεξαρτησίας και επιβεβαιώθηκε η κατά νόμο αλλά και κατ' ουσία ανεξαρτησία των Ανεξάρτητων, μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Δ.4. Πολιτική Καταλληλότητας Μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Επιτροπών

Το Δ.Σ. της Εταιρείας στην από 23.06.2021 συνεδρίαση του ενέκρινε την Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθρου 3 του Ν. 4706/2020 και των Κατευθυντήριων γραμμών για την πολιτική καταλληλότητας όπως εξειδικεύονται στην υπ' αριθμ. 60/18.9.2020 Εγκύκλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Η Πολιτική Καταλληλότητας, καθώς και κάθε ουσιώδης τροποποίησή της υποβάλλεται προς έγκριση στην Γενική Συνέλευση.

Το κείμενο της υφιστάμενης Πολιτικής εγκρίθηκε από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 15.07.2021 και βρίσκεται διαθέσιμο στο site της Εταιρείας: <https://trastor.gr/company/corporate-governance/suitability-policy-for-bod-members/>

Στο κείμενο της Πολιτικής περιλαμβάνονται συνοπτικά τα κάτωθι:

- Αρχές της Πολιτικής Καταλληλότητας:
 - Κατά την κατάρτιση της ελήφθησαν υπόψη, μεταξύ άλλων, το μέγεθος, η εσωτερική οργάνωση, η διάθεση ανάληψης κινδύνου, η φύση, η κλίμακα και η φύση της δραστηριότητας της Εταιρείας.
 - Οι αρχές που την διέπουν είναι η συμμόρφωση, η διαφάνεια, η αναλογικότητα, η πολυμορφία, η αξιοκρατία, η αποτελεσματικότητα και η εμπειρία.

- Αρχές Επιλογής, Αντικατάστασης ή Ανανέωσης της Θητείας των Μελών του Δ.Σ.:
 - Το Διοικητικό Συμβούλιο στελεχώνεται από επαρκή αριθμό μελών, σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας και διαθέτει κατάλληλη σύνθεση με βάση την εσωτερική οργάνωση της Εταιρείας, τη φύση, την κλίμακα και την πολυπλοκότητα των δραστηριοτήτων της.
 - Προϋπόθεση για την εκλογή ή τη διατήρηση της ιδιότητας του μέλους στο Διοικητικό Συμβούλιο Εταιρείας είναι να μην έχει εκδοθεί εντός ενός (1) έτους, πριν ή από την εκλογή του αντίστοιχα, τελεσίδικη δικαστική απόφαση που αναγνωρίζει την υπαιτιότητά του για ζημιολύγες συναλλαγές εταιρείας του Ν. 4548/2018, με συνδεδεμένα μέρη.
 - Τα υποψήφια μέλη του Δ.Σ. γνωρίζουν μεταξύ άλλων, πριν από την ανάληψη της θέσης, την κουλτούρα, τις αξίες και τη γενική στρατηγική της Εταιρείας.
- Κριτήρια Αξιολόγησης Καταλληλότητας των Μελών του Δ.Σ.:
 - Ατομική Καταλληλότητα, ήτοι φήμη, ακεραιότητα, εμπιστοσύνη, γνώσεις, δεξιότητες, εμπειρία, απουσία κωλυμάτων και σύγκρουσης συμφερόντων.
 - Συλλογική Καταλληλότητα
 - Γενικά: το Δ.Σ. ως σύνολο να κατανοεί επαρκώς τους τομείς για τους οποίους τα μέλη είναι συλλογικά υπεύθυνα, και να διαθέτει τις απαραίτητες δεξιότητες για να ασκεί την πραγματική διαχείριση και επίβλεψη της Εταιρείας
 - Πολυμορφία
- Κριτήρια Πολυμορφίας των Μελών του Δ.Σ.:
 - Η Εταιρεία εφαρμόζει πολιτική πολυμορφίας, η οποία λαμβάνεται υπόψη κατά τον ορισμό νέων μελών του Δ.Σ, με σκοπό την προώθηση ενός κατάλληλου επιπέδου διαφοροποίησης στο Δ.Σ., που συμβάλλει στην ορθή λήψη των αποφάσεων.
 - Στο πλαίσιο αυτό κανένας υποψήφιος δε μπορεί να αποκλειστεί εξαιτίας διακρίσεων (φυλετικών, κοινωνικών, θρησκευτικών κλπ.).

Στο πλαίσιο της Πολυμορφίας η Εταιρεία έχει δεσμευτεί να παρέχει ίσες ευκαιρίες για όλους τους εργαζομένους και υποψηφίους, σε όλα τα επίπεδα εργασιακής ιεραρχίας, ανεξάρτητα από την ηλικία, το φύλο, τη φυλή και την οικογενειακή κατάσταση. Οι αποφάσεις για την απασχόληση είναι απαλλαγμένες από οποιαδήποτε τέτοιου είδους διάκριση. Η Εταιρεία προσβλέπει σε αυξανόμενη ποικιλομορφία στο Δ.Σ. και τα Ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη ως βασικό στοιχείο για την καλύτερη δυνατή εξυπηρέτηση των εταιρικών στόχων, μέσω της πολύμορφης εμπειρίας και οπτικής που η Εταιρεία ενθαρρύνει για τις υψηλότερες θέσεις της.

Τα ελάχιστα προσόντα που πρέπει να έχουν τα υποψήφια μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τα Ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη, είναι οι ατομικές δεξιότητες, η εμπειρία και οι ικανότητες.

Η παρούσα σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου καταδεικνύει την απαρέγκλιτη εφαρμογή των κριτηρίων ατομικής και συλλογικής καταλληλότητας και της αρχής της πολυμορφίας. Ειδικότερα όπως απορρέει από τα στοιχεία των βιογραφικών σημειωμάτων των Μελών (Ενότητα Δ.3.1. Αναλυτικά Βιογραφικά Μελών) αναφέρονται τα εξής:

- Όλα τα μέλη διαθέτουν σημαντική εγχώρια ή/και διεθνή εμπειρία στον κλάδο του real estate, των επενδύσεων εν γένει ή/και της εποπτείας διοίκησης εταιρειών, ως μέλη Διοικητικών Συμβουλίων, Επιτροπών ή ανώτατων διοικητικών οργάνων εταιρειών. Έχουν επίσης υψηλή και πολύ-επιστημονική ακαδημαϊκή κατάρτιση.
- Καλύπτεται η συμμετοχή και των δύο φύλων σύμφωνα με την Πολιτική της Εταιρείας και τον Ν. 4706/2020, άρθρο 3 (ήτοι σε ποσοστό τουλάχιστον 25% με στρογγυλοποίηση στο προηγούμενο ακέραιο).
- Τρία από τα επτά μέλη του (43% επί του συνόλου) είναι Ανεξάρτητα (μη εκτελεστικά) μέλη, ήτοι σε ποσοστό που δεν υπολείπεται του 1/3 του συνόλου.
- Αναφορικά δε με τη σύνθεση της Επιτροπής Ελέγχου, δύο μέλη της διαθέτουν αποδεδειγμένη εμπειρία στη Λογιστική και την Ελεγκτική.

Ε. ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Σε όλες τις συναλλαγές της με πρόσωπα/εταιρείες συνδεδεμένες με αυτή κατά την έννοια του άρθρου 32 του Ν. 4308/2014, η Εταιρεία εφαρμόζει την αρχή των ίσων αποστάσεων (arm's length principle), υπό την έννοια ότι οι όροι υπό τους οποίους συναλλάσσεται με αυτές είναι ταυτοσημοί, όμοιοι, ή πάντως δεν αποκλίνουν αναίτιολογητα από τους όρους τους οποίους θα εφάρμοζε για τις ίδιες ή παρόμοιες συναλλαγές με τρίτες, ανεξάρτητες προς αυτήν επιχειρήσεις. Ο έλεγχος των συναλλαγών μεταξύ Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτή μερών κατά τα παραπάνω, εμπίπτει στο πλαίσιο αρμοδιοτήτων της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, η δε λογιστική παρακολούθηση αυτών είναι συνεχής και πραγματοποιείται μέσω του πληροφοριακού συστήματος της Εταιρείας με αρμόδια προς τούτο τη Διεύθυνση Οικονομικών. Για οποιαδήποτε σχετική δραστηριότητα, τηρείται πάντοτε ενήμερο το Δ.Σ. Οι συναλλαγές της Εταιρείας με Συνδεδεμένες Εταιρείες διενεργούνται υπό τις προϋποθέσεις των άρθρων 99 επ. του Ν. 4548/2018, ως ισχύει και παρακολουθούνται σε τακτική βάση από την Επιτροπή Ελέγχου.

Η διαδικασία συναλλαγών συνδεδεμένων μερών αποσκοπεί στην περιγραφή του τρόπου με τον οποίο πρέπει να εγκρίνονται οι συναλλαγές συνδεδεμένων μερών σύμφωνα με το ισχύον νομικό πλαίσιο και του τρόπου με τον οποίο πρέπει να ακολουθούνται από το προσωπικό της Εταιρείας πριν από την υπογραφή/έγκριση συναλλαγής με συνδεδεμένο μέρος.

Ορισμός Συναλλαγών Συνδεδεμένων Μερών

Οι συναλλαγές μεταξύ συνδεδεμένων μερών μπορούν, ενδεικτικά, να έχουν τη μορφή συμφωνίας με όρους και προϋποθέσεις που διέπουν τις συναλλαγές ή άλλη ισοδύναμη μορφή.

Συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα συνδεδεμένα πρόσωπα που περιλαμβάνονται στο ΔΛΠ 24, καθώς επίσης οι νομικές οντότητες που ελέγχονται από τα εν λόγω πρόσωπα, σύμφωνα με το ΔΛΠ 27. Είναι ευθύνη της Οικονομικής Διεύθυνσης, ως αρμόδιας τήρησης του «Μητρώου Συνδεδεμένων Μερών» της Εταιρείας, να προσδιορίζει εάν το συμβαλλόμενο μέρος σύμβασης είναι συνδεδεμένο μέρος και σε αυτό το πλαίσιο συνδράμει ο Υπευθύνου Κανονιστικής Συμμόρφωσης.

Ορισμός Εξαίρεσης των Συναλλαγών Συνδεδεμένων Μερών

Στην περίπτωση που εμπλέκονται Συνδεδεμένα Μέρη, ο Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης προωθεί την υπόθεση στη Νομική Υπηρεσία, προκειμένου να συναξιολογήσει εάν η σχετική συναλλαγή εμπίπτει στο πεδίο των εξαίρεσεων της παραγράφου 3 του Άρθρου 99 του Ν. 4548/2018, η οποία για τον λόγο αυτό θα παράσχει σχετική αναφορά.

Σύμφωνα με την παράγραφο 3 του Άρθρου 99 του Ν. 4548/2018, τα είδη των συναλλαγών που δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των κανόνων συνδεδεμένων μερών είναι τα ακόλουθα:

- i. Συναλλαγές που έχουν διενεργηθεί στο πλαίσιο της συνήθους πορείας των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Οι εν λόγω συναλλαγές είναι τακτικές στο πλαίσιο της επιχειρηματικής δραστηριότητας και στο πεδίο εφαρμογής των επιχειρήσεων της Εταιρείας, αναφορικά με το είδος και το μέγεθός τους, και εκτελούνται με όρους της αγοράς. Επιπλέον, για τον καθορισμό του εάν η συναλλαγή πραγματοποιείται κατά τη συνήθη πορεία των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων ή όχι, τα παρακάτω κριτήρια ενδέχεται να ισχύουν:
 - Φύση της εν λόγω συναλλαγής: Εάν ο σκοπός της συναλλαγής συνάδει γενικά με τις επιχειρηματικές δραστηριότητες της Εταιρείας και εάν η Εταιρεία πραγματοποιεί ή ενδέχεται να πραγματοποιήσει παρόμοιες συναλλαγές με ένα τρίτο μέρος.
 - Συχνότητα της εν λόγω συναλλαγής: Εάν ανήκει σε είδος συναλλαγών που διενεργεί τακτικά η Εταιρεία, τότε αυτό αποτελεί σημαντική ένδειξη ώστε να ενταχθεί η συναλλαγή στη συνήθη πορεία δραστηριοτήτων της Εταιρείας.
 - Μέγεθος της συναλλαγής: Συναλλαγές των οποίων η αξία ξεπερνά το 10% των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, σύμφωνα με τον πιο πρόσφατο δημοσιευθέντα ισολογισμό, δεν δύναται εκ πρώτης όψεως να θεωρηθούν ότι εμπίπτουν στο πεδίο της συνήθους πορείας των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.
 Προκειμένου να υπολογιστεί το ανωτέρω ποσοτικό όριο του 10%, όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένο μέρος ή με άλλο πρόσωπο που ελέγχεται άμεσα ή έμμεσα από αυτό, οι οποίες έχουν ολοκληρωθεί εντός του ίδιου οικονομικού έτους, λαμβάνονται υπόψη σωρευτικά.
- ii. Συμφωνίες αναφορικά με την αμοιβή Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και της Ανώτατης Διοίκησης, ήτοι του Διευθύνοντα Συμβούλου, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 24, για τα οποία ισχύουν οι διατάξεις των Άρθρων 109 έως 114 του Ν. 4548/2018.
- iii. Συμφωνίες μεταξύ της Εταιρείας και των μετόχων της, με την προϋπόθεση ότι μπορούν να συναφθούν υπό τους ίδιους όρους από όλους τους μετόχους της Εταιρείας, και με την προϋπόθεση ότι διασφαλίζεται η ίση μεταχείριση όλων των μετόχων και η προστασία των συμφερόντων της Εταιρείας.
- iv. Συμφωνίες μεταξύ της Εταιρείας και θυγατρικών της που κατέχει κατά εκατό τοις εκατό (100%) ή θυγατρικής στην οποία δεν συμμετέχει κανένα συνδεδεμένο μέρος.
- v. Συμφωνίες μεταξύ της Εταιρείας και μιας εταιρείας που ελέγχει άμεσα ή έμμεσα, ή εγγυήσεις ή ασφάλειες υπέρ της εν λόγω εταιρείας, οι οποίες συνάπτονται ή παρέχονται για το συμφέρον ή προς όφελος της εν λόγω εταιρείας, ή οι οποίες δεν διακινδυνεύουν τα συμφέροντα αυτής ή τα συμφέροντα μετόχων μειοψηφίας.

Σε αυτή την περίπτωση, το Διοικητικό Συμβούλιο θα εκπονεί μια «γνωμοδότηση δίκαιης αποτίμησης» για τον σκοπό αυτό. Εάν η Νομική Υπηρεσία αποφασίσει ότι η συγκεκριμένη συναλλαγή όντως εμπίπτει στο πεδίο των ανωτέρω εξαίρεσεων δυνάμει του Ν. 4548/2018, θα ενημερώσει το αρμόδιο πρόσωπο προκειμένου να προβεί στην ολοκλήρωση της σύμβασης χωρίς την έγκριση του Δ.Σ. για τα συνδεδεμένα μέρη.

Εάν η Νομική Υπηρεσία γνωμοδοτήσει ότι η σχετική συναλλαγή δεν εμπίπτει στο πεδίο των ανωτέρω εξαίρεσεων που προβλέπονται στον Ν. 4548/2018, θα προωθήσει την εν λόγω συναλλαγή σε Ανεξάρτητο Σύμβουλο της Εταιρείας (πιστοποιημένος ορκωτός ελεγκτής ή ελεγκτική εταιρεία ή άλλο ανεξάρτητο τρίτο μέρος) προκειμένου να αξιολογήσει εάν η συναλλαγή είναι δίκαιη και εύλογη από τη πλευρά της Εταιρείας και των μετόχων που δεν είναι συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας της Εταιρείας, και προκειμένου να επεξηγήσει τις παραδοχές στις οποίες βασίζεται σε μια γνωμοδότηση δίκαιης αποτίμησης, όπως προβλέπεται αρχικά από την εσωτερική διαδικασία συναλλαγών συνδεδεμένων μερών.

Παροχή Γνωμοδότησης Δίκαιης Αποτίμησης

Η Εταιρεία προωθεί την υπόθεση σε Ανεξάρτητο Σύμβουλο της Εταιρείας και ζητά την παροχή ανεξάρτητης γνωμοδότησης δίκαιης αποτίμησης προκειμένου να εξεταστούν οι εμπορικοί όροι που διέπουν τη συναλλαγή, και να μελετηθεί εάν η συναλλαγή γίνεται με όρους της αγοράς, όπως θα συνέβαινε εάν το μέρος δεν ήταν συνδεδεμένο και καλά πληροφορημένο, επί ίσους όρους, επιδιώκοντας το ατομικό του συμφέρον. Επιπρόσθετα στην αξιολόγηση του εάν η συναλλαγή οδηγεί σε σύγκρουση συμφερόντων, η Εταιρεία λαμβάνει επίσης υπόψη επιπλέον ελέγχους, όπως εάν η συναλλαγή πραγματοποιείται με εμπορικούς όρους και οποιαδήποτε άλλα θέματα θεωρεί σχετικά η Εταιρεία.

Η γνωμοδότηση δίκαιης αποτίμησης διεξάγεται από Ανεξάρτητο Ελεγκτή ή τρίτο μέρος, και αξιολογεί εάν η συναλλαγή είναι δίκαιη και εύλογη για την Εταιρεία, καθώς επίσης για τα μη συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας, και επεξηγεί τις παραδοχές στις οποίες βασίζεται και τις μεθόδους που εφαρμόστηκαν κατά την κατάρτισή της, παρέχοντας γνωμοδότηση δίκαιης αποτίμησης (ή έκθεσης επί των λόγων για τους οποίους η αιτούμενη γνωμοδότηση δίκαιης αποτίμησης δεν μπορεί να παρασχεθεί).

Τα πρόσωπα που θεωρούνται συνδεδεμένα μέρη δεν θα συμμετέχουν στην προετοιμασία γνωμοδότησης δίκαιης αποτίμησης.

Έγκριση Συναλλαγών Συνδεδεμένων Μερών

Το αρμόδιο όργανο για τη χορήγηση ειδικής άδειας συναλλαγών συνδεδεμένων μερών είναι το Διοικητικό Συμβούλιο, σύμφωνα με το εταιρικό δίκαιο, όπως ισχύει. Η έγκριση πρέπει να χορηγείται πριν από την ολοκλήρωση της συναλλαγής και έχει ισχύ έξι (6) μηνών, εντός των οποίων πρέπει να ολοκληρωθεί η συναλλαγή, ήτοι πρέπει να συναφθεί η σύμβαση.

Η έγκριση του Δ.Σ. υποβάλλεται στο Γ.Ε.ΜΗ σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

Εντός δέκα (10) ημερολογιακών ημερών από τη δημοσίευση της ανακοίνωσης στο Γ.Ε.ΜΗ. αναφορικά με τη χορήγηση έγκρισης από το Διοικητικό Συμβούλιο, οι μέτοχοι που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του μετοχικού κεφαλαίου δύναται να αιτηθούν τη σύγκληση Γενικής Συνέλευσης προκειμένου να αποφασιστεί η χορήγηση της έγκρισης.

Η σύμβαση για την οποία χορηγήθηκε η έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο θα θεωρείται οριστικά έγκυρη μόνο μετά το πέρας της προθεσμίας δέκα (10) ημερών χωρίς κάποια ενέργεια, ή με τη χορήγηση της έγκρισης από τη Γενική Συνέλευση ή με τη γραπτή δήλωση όλων των μετόχων της Εταιρείας ότι δεν προτίθενται να αιτηθούν τη σύγκληση Γενικής Συνέλευσης, σύμφωνα με το ισχύον πλαίσιο. Μετά το πέρας της προθεσμίας δέκα (10) ημερών και με την επιφύλαξη αιτήματος των μετόχων που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του μετοχικού κεφαλαίου για σύγκληση Γενικής Συνέλευσης, μια δεύτερη ανακοίνωση του Γ.Ε.ΜΗ θα δημοσιευθεί αναφορικά με το πέρας της προθεσμίας δέκα (10) ημερών.

Τέλος, ο «Διαχειριστή Σύμβασης», σύμφωνα με την Πολιτική και τη Διαδικασία Προμηθειών της Εταιρείας ενημερώνεται επαρκώς ότι μπορεί να προβεί στην εκτέλεση της σχετικής σύμβασης.

Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη παρακολουθούνται εξαμηνιαία και δύνανται να αναθεωρούνται από την Επιτροπή Ελέγχου, προκειμένου να παρακολουθεί πιθανές συγκρούσεις συμφερόντων στις συναλλαγές συνδεδεμένων μερών.

Υποχρέωση Γνωστοποίησης Συναλλαγών Συνδεδεμένων Μερών βάσει του ΔΛΠ 24

Στο πλαίσιο εφαρμογής του ΔΛΠ 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών», η Εταιρεία υποχρεούται να γνωστοποιεί συναλλαγές συνδεδεμένων μερών συνολικά, μέσω των οικονομικών καταστάσεων, ενότητα «Συναλλαγών Συνδεδεμένων Μερών».

Η ενότητα Συναλλαγών Συνδεδεμένων Μερών των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας ενημερώνεται μεταξύ άλλων αναφορικά με τις συναλλαγές και τα ανεξόφλητα υπόλοιπα των συνδεδεμένων με αυτήν εταιρειών και περεταιίρω, αναφορικά με τρίτων εταιρειών που συνδέονται με αυτές τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τα Ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη της. Για τον σκοπό αυτό, Ειδική Δήλωση αποστέλλεται από τον Υπεύθυνο Κανονιστικής Συμμόρφωσης στα Μέλη του Δ.Σ. και στα Ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη, η οποία συμπληρώνεται και επιστρέφεται τουλάχιστον ένα μήνα πριν από την έκδοση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων. Τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τα Ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη γνωστοποιούν οποιαδήποτε σύγκρουση συμφερόντων της Εταιρείας με τα συμφέροντα των προσώπων της παρ. 2 του Άρθρου 99 του Νόμου 4548/2018, εάν συνδέονται με τα εν λόγω πρόσωπα.

Με ευθύνη της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών, οι πληροφορίες για τις κατά τα ανωτέρω συναλλαγές μεταξύ συνδεδεμένων μερών συμπεριλαμβάνονται στην έκθεση που συνοδεύει τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, προκειμένου να λάβουν γνώση οι μέτοχοι. Ως εκ τούτου, οι ως άνω συμπληρωμένες Δηλώσεις προωθούνται άμεσα στη Διεύθυνση Οικονομικών, προκειμένου να παρακολουθεί τις συναλλαγές μεταξύ συνδεδεμένων μερών διαρκώς, να τις καταχωρεί αρμοδίως στα βιβλία και να τις γνωστοποιεί μέσω των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας.

Για το 2023, οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αποτυπώνονται αναλυτικά στη σημείωση 36 των οικονομικών καταστάσεων.

ΣΤ. ΠΡΑΚΤΙΚΕΣ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (ESG)

ΣΤ.1. Πολιτική και Στρατηγική Βιώσιμης Ανάπτυξης

Η Εταιρεία έχει ενσωματώσει τις αρχές της Βιώσιμης Ανάπτυξης στις επιχειρηματικές της δραστηριότητες και στον τρόπο με τον οποίο λειτουργεί, αναγνωρίζοντας πως οι αρχές αυτές αποτελούν απαραίτητη προϋπόθεση για τη μακρόχρονη ανάπτυξή της.

Ως Εταιρεία επενδύσεων η Trastor αναγνωρίζει την ευθύνη να λαμβάνει υπόψη περιβαλλοντικούς, κοινωνικούς και σχετικούς με τη διακυβέρνηση παράγοντες στη διαχείριση επενδύσεων. Ως εκ τούτου τα θέματα Περιβάλλοντος, Κοινωνικής Ευθύνης και Διακυβέρνησης αποτελούν τους 3 πυλώνες στους οποίους η Εταιρεία εστιάζει κατά τον σχεδιασμό της στρατηγικής της και στοχεύοντας στην καλύτερη κατανομή των κεφαλαίων και στην επίτευξη βιώσιμων αποδόσεων σε μακροπρόθεσμο ορίζοντα. Οι πυλώνες αυτοί, ορίζονται ως ακολούθως:

- Πυλώνας Ε - Περιβάλλον: Θέματα που αφορούν στην ποιότητα και λειτουργία του φυσικού περιβάλλοντος και των οικοσυστημάτων. Περιλαμβάνουν κυρίως την περιβαλλοντική απόδοση, τη μείωση των εκπομπών άνθρακα, την κατανάλωση ενέργειας, τη χρήση νερού και τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης.
- Πυλώνας Σ - Κοινωνική Ευθύνη: Θέματα που αφορούν στα δικαιώματα, την ευημερία και τα συμφέροντα ανθρώπων και κοινοτήτων. Περιλαμβάνουν τον αντίκτυπο της συμπεριφοράς της Εταιρείας σε θέματα που αφορούν στα ανθρώπινα δικαιώματα, στις δίκαιες πρακτικές απασχόλησης, στην υγεία και την ασφάλεια, στη διαφορετικότητα, στην ένταξη, στις σχέσεις με τις τοπικές κοινωνίες και δράσεις πέρα από τη νομοθεσία ως προϊόν αυτοδέσμευσης με θετικό αντίκτυπο στους ανθρώπους και την κοινωνία.
- Πυλώνας Γ - Διακυβέρνηση: Θέματα που αφορούν στη διακυβέρνηση εταιρειών και άλλων επενδυτικών φορέων. Η διακυβέρνηση αναφέρεται στην εταιρική συμπεριφορά της Εταιρείας σχετικά με τη λήψη αποφάσεων, τη δομή του Διοικητικού Συμβουλίου, την ποικιλομορφία, τις δεξιότητες και την ανεξαρτησία, τη διαφάνεια και την καταπολέμηση της διαφθοράς, την επαγγελματική ηθική και αξίες, τα δικαιώματα των μετόχων, τη δημοσιοποίηση πληροφοριών και γενικά θέματα που άπτονται των σχέσεων μεταξύ της διοίκησης της εταιρείας, του ΔΣ της, των μετόχων της και άλλων ενδιαφερομένων φορέων.

Η στρατηγική ESG της Εταιρείας είναι μια στρατηγική συνεχούς βελτίωσης που ακολουθεί τις αρχές:

- ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ: Καθορισμός στόχων και συμφωνία σχεδίου δράσης. Ανάλυση τρέχουσας θέσης, καθορισμός γενικών στόχων, ενδιάμεσων στόχων και ανάπτυξη σχεδίων επίτευξης.
- ΔΡΑΣΗ: Υλοποίηση των σχεδίων εντός ενός δομημένου πλαισίου διαχείρισης.
- ΕΛΕΓΧΟΣ: Μέτρηση και παρακολούθηση των αποτελεσμάτων σε σχέση με τους προγραμματισμένους στόχους.
- ΑΝΑΔΡΑΣΗ: Διόρθωση και βελτίωση των σχεδίων για την ανταπόκριση ή και την υπέρβαση των προσδοκιών.

ΣΤ.2. Στόχοι Βιώσιμης Ανάπτυξης

Γενικοί

Η μέριμνα για την υγεία και την ασφάλεια των εργαζομένων, ο σεβασμός και η προστασία του περιβάλλοντος, η ολοκληρωμένη κάλυψη των αναγκών των μισθωτών και η αρμονική συνύπαρξη με τις τοπικές κοινωνίες στις οποίες δραστηριοποιείται, αποτελούν τα κύρια θέματα της Βιώσιμης Ανάπτυξης της Εταιρείας.

Η στρατηγική Βιώσιμης Ανάπτυξης - ESG της Εταιρείας καθορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο, και προβλέπει ιδίως:

- την εφαρμογή της Πολιτικής Βιώσιμης Ανάπτυξης σε όλα τα επίπεδα και τους τομείς δραστηριοποίησης της Εταιρείας.
- την αυστηρή τήρηση της κείμενης νομοθεσίας και την πλήρη εφαρμογή των προτύπων, των πολιτικών, των εσωτερικών οδηγιών και των σχετικών διαδικασιών που εφαρμόζει η Εταιρεία, καθώς και λοιπών απαιτήσεων που απορρέουν από εθελοντικές συμφωνίες, τις οποίες η ίδια προσυπογράφει και αποδέχεται την παροχή ενός υγιούς και ασφαλούς εργασιακού περιβάλλοντος για το ανθρώπινο δυναμικό, τους συνεργάτες και κάθε επισκέπτη της.
- την ανοιχτή, αμφίδρομη επικοινωνία με τους συμμετόχους, προκειμένου να αναγνωρίζει και να καταγράφει τις ανάγκες και προσδοκίες τους. 42

- την υποστήριξη, τον σεβασμό, και την προστασία των διεθνώς αποδεκτών ανθρωπίνων δικαιωμάτων εντός της επιχείρησης και της σφαίρας επιρροής της, καθώς και την παροχή ενός εργασιακού περιβάλλοντος ίσων ευκαιριών, χωρίς καμία διάκριση.
- τη συνεχή προσπάθεια μείωσης του περιβαλλοντικού αποτυπώματος, μέσω της εφαρμογής υπεύθυνων δράσεων και μέτρων πρόληψης τη συνεργασία και στήριξη της τοπικής κοινωνίας, με σκοπό να συμβάλλει η Εταιρεία στη βιώσιμη ανάπτυξη των τοπικών περιοχών όπου δραστηριοποιείται.
- τη σταθερή επιδίωξη δημιουργίας προστιθέμενης αξίας για τους συμμετόχους.
- τη δημιουργία πλαισίου κλιματικών και περιβαλλοντικών κινδύνων (αρχές, στρατηγική, διαδικασίες, διακυβέρνηση).
- την ενίσχυση του υφιστάμενου συστήματος περιβαλλοντικής και κοινωνικής διαχείρισης.
- την ανάληψη πρωτοβουλιών για την προώθηση μεγαλύτερης περιβαλλοντικής υπευθυνότητας.
- τη δράση της επιχείρησης ενάντια σε κάθε μορφή διαφθοράς, συμπεριλαμβανομένων του εκβιασμού και της δωροδοκίας.

Επιπροσθέτως, η Εταιρεία πιστεύει στην καθιέρωση μιας περιβαλλοντικής πολιτικής, ως ένα εκ των σημαντικότερων παραγόντων για την διαμόρφωση μιας σωστής εταιρικής συμπεριφοράς. Στόχο της Εταιρείας αποτελεί η ελαχιστοποίηση της επίδρασης στο περιβάλλον, η συνεχής βελτίωση της περιβαλλοντικής της απόδοσης και η προαγωγή της περιβαλλοντικής υπευθυνότητας στην κουλτούρα της.

Η Εταιρεία ακολουθεί την αρχή της πρόληψης στις περιβαλλοντικές προκλήσεις, αναλαμβάνοντας πρωτοβουλίες για την προώθηση της γενικότερης περιβαλλοντικής υπευθυνότητας, ενθαρρύνοντας την ανάπτυξη και ενσωμάτωση φιλικών προς το περιβάλλον τεχνολογιών.

Στόχοι 2024-2025

Ειδικότερα για τα προσεχή έτη 2024-2025, η Εταιρεία έχει δεσμευτεί στην υλοποίηση των κάτωθι στόχων:

E - Περιβάλλον

- Αύξηση του μεριδίου των πιστοποιημένων κτηρίων στο χαρτοφυλάκιο των επενδυτικών ακινήτων. Ειδικότερα, μέχρι το 2025 η Εταιρεία στοχεύει στον τετραπλασιασμό του ποσοστού της αξίας των «πράσινων» κτηρίων στη συνολική αξία του χαρτοφυλακίου.
- Συστηματική συγκέντρωση και ανάλυση δεδομένων εκπομπών άνθρακα του χαρτοφυλακίου ακινήτων, με απώτερο σκοπό την στόχευση μείωσης τους. Ειδικότερα, εντός του 2024 η Εταιρεία στοχεύει στη δημιουργία βάσης δεδομένων με αντίστοιχα στοιχεία για όλα τα ακίνητα χαρτοφυλακίου της.
- Διενέργεια αξιολόγησης κινδύνων από την κλιματική αλλαγή για το σύνολο του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας εντός του 2024, με σκοπό την αναγνώριση και αποτελεσματική διαχείριση τυχόν τέτοιων κινδύνων.
- Συστηματική παρακολούθηση της ανακύκλωσης και των αποβλήτων στην έδρα της Εταιρείας, με απώτερο σκοπό την στόχευση βελτίωσής τους. Ειδικότερα, εντός του 2024 η Εταιρεία στοχεύει στη δημιουργία βάσης δεδομένων με αντίστοιχα στοιχεία για την έδρα της.

S - Κοινωνία

- Δημιουργία Προγράμματος Συμμετοχής Ενδιαφερόμενων Μερών εντός του 2024, με στόχο τη βελτίωση της επικοινωνίας, διαβούλευσης και αλληλεπίδρασης της Εταιρείας με τα ενδιαφερόμενα μέρη της.
- Συνέχιση της δημιουργίας αξίας στην κοινωνία, μέσα από προγραμματισμένες κοινωνικές δράσεις της Εταιρείας για το 2024.
- Βελτίωση του ευ-ζην των εργαζομένων μέσα από τα προγράμματα παροχών, επιμόρφωσης και ανάπτυξης των εργαζομένων για το 2024.

G - Εταιρική Διακυβέρνηση

- Δημοσίευση Έκθεσης ESG για το 2025.
- Συνέχιση της υπεύθυνης διακυβέρνησης της Εταιρείας, μέσω της αξιολόγησης και διασφάλισης της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησής της.

ΣΤ.3 Εφαρμογή & Εποπτεία Βιώσιμης Ανάπτυξης

Στο πλαίσιο υλοποίησης της Πολιτικής Βιώσιμης Ανάπτυξης – ESG και του καθορισμού εξειδικευμένων ESG στόχων της Εταιρείας διαμορφώνεται ετησίως η επιχειρηματική στρατηγική ESG της Εταιρείας.

Αναγνωρίζοντας ότι μια επιτυχημένη επιχειρηματική στρατηγική ESG θα πρέπει να έχει ευρεία έγκριση, σε υψηλό επίπεδο, συστήνεται σχετική «ESG Ομάδα Διεύθυνσης» («ESG Steering Group»), αποτελούμενη από μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή και Συμβούλους, με σκοπό την ανάπτυξη, τη διαχείριση, την παρακολούθηση και την περαιτέρω ενίσχυση της στρατηγικής ESG.

Μέλη του ESG Steering Group για το 2023:

- Τάσος Καζίνος, Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. - Διευθύνων Σύμβουλος
- Jeremy Greenhalgh, Ανεξάρτητο, Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
- Γιάννης Βογιατζής, Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Με ευθύνη της «ESG Ομάδας Διεύθυνσης» συστήνεται περαιτέρω «ESG Ομάδα Εργασίας» («ESG Working Team»), αποτελούμενη από στελέχη της Εταιρείας υπεύθυνα για τον καθορισμό των ενεργειών, τον συντονισμό, την εφαρμογή, την παρακολούθηση και την αναφορά των αποτελεσμάτων της στρατηγικής ESG προς την «ESG Ομάδα Διεύθυνσης».

Μέλη του ESG Working Team για το 2023:

- Αθανάσιος Κουγιουμτζέλης, Technical & Sustainability Manager
- Έλλη Κλάρου, Επικεφαλής Μονάδας Ανθρώπινου Δυναμικού & Υπεύθυνη Εταιρικών Ανακοινώσεων

Η πολιτική, τα αποτελέσματα της επίδοσης της Εταιρείας στα θέματα Βιώσιμης Ανάπτυξης, καθώς και η υλοποίηση των προγραμμάτων και η επίτευξη των στόχων, παρακολουθούνται ετησίως από την Επιτροπή Ελέγχου (Oversight), η οποία στην έκθεση πεπραγμένων προς τη Γενική Συνέλευση, περιλαμβάνει και περιγραφή της πολιτικής βιώσιμης ανάπτυξης που ακολουθείται.

Κατά τη διάρκεια του 2023 πραγματοποιήθηκαν 3 συνεδριάσεις του ESG Steering Group, στις οποίες το ESG Working Team παρουσίασε τη δραστηριότητα της Εταιρείας σε θέματα ESG, ήτοι την 01.03.2023, την 06.07.2023 και την 08.11.2023 και ακόλουθη ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου στις 27.07.2023 και στις 17.11.2023.

ΣΤ.4. Πρωτοβουλίες Βιώσιμης Ανάπτυξης για το 2023

Η Εταιρεία, στο πλαίσιο της Στρατηγικής Βιώσιμης Ανάπτυξης, προχώρησε για το έτος 2023 στις κάτωθι πρωτοβουλίες:

Ε - Περιβάλλον

Η Εταιρεία ενέταξε στην επενδυτική στρατηγική της την αναβάθμιση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της και έχει λάβει αποφάσεις εντατικοποίησης των επενδύσεων της σε ακίνητα σύμφωνα με τα σύγχρονα πρότυπα βιωσιμότητας και αειφορίας, που βελτιώνουν την παραγωγικότητα, την υγεία, την ασφάλεια και την ευημερία των δυνητικών μισθωτών τους.

Στο πλαίσιο αυτό εντάσσονται οι αποφάσεις της Εταιρείας που αφορούν:

- Στην έναρξη των εργασιών στο ακίνητο επί της συμβολής των οδών Χειμάρρας 9, Αμαρουσίου - Χαλανδρίου & Αττικής οδού, στο Μαρούσι Αττικής, στο οποίο ανεγείρεται υπερσύγχρονο κτήριο γραφείων συνολικής μκτής επιφάνειας 9.775 τ.μ., το οποίο θα πιστοποιηθεί κατά «LEED Gold» στο Q2 του 2025.
- Στην έναρξη των εργασιών στο κτήριο γραφείων, στη συμβολή των οδών Σωρού 18-20 & Αμαρουσίου - Χαλανδρίου συνολικής μκτής επιφάνειας 16.881 τ.μ., το οποίο θα πιστοποιηθεί κατά «BREEAM Very Good» στο Q3 του 2024.
- Στη ριζική ανακαίνιση και ενεργειακή αναβάθμιση υφιστάμενου κτηρίου γραφείων συνολικής μκτής επιφάνειας 7.887 τ.μ. επί της Λεωφόρου Βασιλίσσης 94, στη Αθήνα, το οποίο θα πιστοποιηθεί κατά «LEED Silver».
- Στην έναρξη των εργασιών σε ένα νέο υπερσύγχρονο Logistics Center συνολικής μκτής επιφάνειας 8.496 τ.μ στην περιοχή του Ασπροπύργου, το οποίο θα πιστοποιηθεί κατά «LEED Silver» στο Q3 του 2024.

Επιπλέον, εντός του 2023, ολοκληρώθηκε η κατασκευή και αποκτήθηκε νεόδμητο υπερσύγχρονο Logistics Center, στον Ασπροπύργο Αττικής, συνολικής μκτής επιφάνειας 22.235 τ.μ., το οποίο πιστοποιήθηκε κατά «LEED Silver», ακίνητο που αποτελεί την πρώτη πιστοποιημένη «πράσινη» αποθήκη στην Ελλάδα.

S - Κοινωνία

Η Εταιρεία στοχεύει με τις δράσεις της να έχει θετικό αντίκτυπο στην κοινωνία και στις τοπικές κοινότητες. Η δέσμευσή της για κοινωνική ευθύνη υπερβαίνει τη «συμμόρφωση» και περιλαμβάνει εθελοντικές και προληπτικές ενέργειες με θετική απήχηση στην Κοινωνία, τους Προμηθευτές/Μισθωτές και τους Εργαζομένους της. Για τον σκοπό αυτό η Εταιρεία το 2023 **διέθεσε** το ποσό των 20χιλ. ευρώ, ήτοι ποσοστό 1,3% σε σχέση με τα λειτουργικά της έξοδα, σε δράσεις Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης.

Τοπική Κοινότητα

- Διοργάνωσε την Παρασκευή 3 Μαρτίου 2023 την 3η Εθελοντική Αιμοδοσία εργαζομένων σε συνεργασία με το Γενικό Νοσοκομείο Αθηνών «Γ. Γεννηματάς».
- Συμμετείχε την Κυριακή 1 Οκτωβρίου 2023 στο 15ο Greece Race for the Cure, που διοργάνωσε ο Πανελλήνιος Σύλλογος Γυναίκων με Καρκίνο Μαστού "Άλμα Ζωής".
- Προσέφερε στον Δήμο Αμαρουσίου κουπόνια τροφίμων τα οποία μοιράστηκαν στους δικαιούχους του προγράμματος Κοινωνικού Παντοπωλείου του Δήμου.
- Προσέφερε στα Παιδικά Χωριά SOS στη Βάρη σχολικά είδη για τη νέα ακαδημαϊκή χρονιά, αλλά και οικονομική στήριξη κατά την περίοδο των Χριστουγέννων.
- Προσέφερε στην Πανελλήνια Ένωση Εθελοντών Πυροσβεστικού Σώματος διασωστικό εξοπλισμό για την κάλυψη αναγκών των εθελοντών πυροσβεστών.
- Στήριξε την δράση της UrbanAct, ήτοι το πρόγραμμα «Ζωγραφίζοντας Σχολικά Κτήρια».

Προμηθευτές / Μισθωτές

Η Εταιρεία συνεργάστηκε με παρόχους υπηρεσιών κοινής ωφέλειας προμηθεύοντας ενέργεια αποκλειστικά από ανανεώσιμες πηγές τόσο στην έδρα της αλλά και σε όλα τα ακίνητα ιδιοκτησίας της. Επιπλέον, συνέχισε την ανακύκλωση των περισσότερων προϊόντων στις εγκαταστάσεις της, όπως μελάνια, χαρτί, μπαταρίες και κάψουλες καφέ. Η Εταιρεία, επίσης, υιοθέτησε τη «μη χρήση πλαστικών προϊόντων» στα γραφεία της, και τον περιορισμό των εκτυπώσεων εγγράφων.

Εργαζόμενοι

Η Εταιρεία στοχεύει πάντα στην εφαρμογή μιας αξιόπιστης στρατηγικής ανθρώπινου δυναμικού σύμφωνα με τα κριτήρια ESG προκειμένου να προσελκύει, να διατηρεί, να επιβραβεύει και να παρακινεί τους εργαζομένους της. Η στρατηγική της για το 2023 περιλάμβανε τα κάτωθι:

- Διεξαγωγή εσωτερικής έρευνας ικανοποίησης των εργαζομένων με τη μορφή ερωτηματολογίου και τη συλλογή ανώνυμων απαντήσεων.
- Αξιολόγηση των αποτελεσμάτων και συζήτηση με το σύνολο των εργαζομένων.
- Ομαδικές δραστηριότητες ενδυνάμωσης σχέσεων και επικοινωνίας μεταξύ των εργαζομένων.

- Ομαδικό πρόγραμμα Ζωής και Υγείας.
- Παροχή δωρεάν ετήσιου check-up.
- Συμμετοχή των εργαζομένων στις κοινωνικές δράσεις της Εταιρείας.
- Παροχή καθημερινά φρέσκων φρούτων στα πλαίσια της ενίσχυσης του wellbeing των εργαζομένων.
- Διαδικασία προσλήψεων από ανοιχτά κανάλια εργασίας (LinkedIn, Skywalker).
- Συνεχής εκπαίδευση των εργαζομένων σύμφωνα με τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Trastor και τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης.
- Καταγεγραμμένο επίσημο εσωτερικό πλαίσιο λειτουργίας καλύπτοντας θέματα ανθρώπινου δυναμικού.

G - Εταιρική Διακυβέρνηση

Το Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας, ενισχύθηκε περαιτέρω το 2023, υλοποιώντας τις κάτωθι πρωτοβουλίες:

- Ενίσχυση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου με την ένταξη στο εσωτερικό κανονιστικό πλαίσιο νέων Πολιτικών/ Διαδικασιών:
 - ο «Περιεκτική Πολιτική Ανθρώπινου Δυναμικού»
 - ο «Πολιτική - Βασικές Αρχές για τα Ανθρώπινα Δικαιώματα»
 - ο «Κώδικα Επαγγελματικής Δεοντολογίας & Ηθικής» και επίσημα κανάλια whistleblowing
 - ο «Πολιτική για τη Βία και την Παρενόχληση στην Εργασία»
 - ο «Διαδικασία Ανάπτυξης Τεχνικών Έργων & Κατασκευής Ακινήτων»
- Διενέργεια ετήσιας επαναξιολόγησης του εσωτερικού κανονιστικού πλαισίου και επικαιροποίηση:
 - ο του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας
 - ο του Πλαισίου Λήψης Αποφάσεων
 - ο της Πολιτικής και των Διαδικασιών Κανονιστικής Συμμόρφωσης
 - ο της Διαδικασίας Ασφάλισης Ακινήτων
 - ο του Προγράμματος Επιβράβευσης Προσωπικού
- Βελτίωση του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης με τη σύσταση και στελέχωση Μονάδας Ανθρώπινου Δυναμικού και την ένταξή της στο οργανόγραμμα της Εταιρείας
- Ενίσχυση των πληροφοριακών συστημάτων και των πρακτικών κυβερνοασφάλειας (Cybersecurity):
 - ο Μετάβαση λογιστικού προγράμματος (ERP) σε SAP
 - ο Υλοποίηση διαδικασίας λήψης αντιγράφων από cloud περιβάλλον
 - ο Αναβάθμιση του συστήματος ασφάλειας και προστασίας έναντι αγνώστων απειλών (antivirus with EDR)
 - ο Αναβάθμιση της προστασίας και πρόληψης από κακόβουλα λογισμικά (ransomware)
 - ο Υλοποίηση αυτοματοποιημένης παρακολούθησης βελτιωμένων εκδόσεων των υποδομών (patch management software)
 - ο Υιοθέτηση Σχεδίου Ανάκτησης Δεδομένων (DRP) στο πλαίσιο του Σχεδίου Επιχειρησιακής Συνέχειας (BCP)
 - ο Ασφαλιστική κάλυψη Cybersecurity κινδύνου
- Βελτίωση του πλαισίου και της μεθοδολογίας εσωτερικού ελέγχου
 - ο Αναθεώρηση των Διαδικασιών Εσωτερικού Ελέγχου
 - ο Αναλυτική καταγραφή 21 νέων Ελεγκτικών Οδηγιών
- Υλοποίηση ετήσιας αξιολόγησης της επίδοσης Διοικητικού Συμβουλίου και Επιτροπών του καθώς και των μελών τους, με τη συμβολή ανεξάρτητου εξωτερικού συμβούλου, σύμφωνα με το κανονιστικό πλαίσιο της Εταιρείας.

ΣΤ.5 Απόδοση σε Θέματα Βιώσιμης Ανάπτυξης

GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)

Η Trastor το 2022 εντάχθηκε στους δείκτες ESG του GRESB, του παγκόσμιου οργανισμού αξιολόγησης για εταιρείες ακίνητης περιουσίας, λαμβάνοντας την πρώτη αναφορά συγκριτικής αξιολόγησης τον Οκτώβριο του 2022.

Η διαδικασία συγκριτικής αξιολόγησης GRESB, ξεκίνησε το 2009, και έχει γίνει η κορυφαία αξιολόγηση ESG στον κλάδο ακίνητης περιουσίας σε ολόκληρο τον κόσμο, χρησιμοποιούμενη από περισσότερους από 150 θεσμικούς και χρηματοπιστωτικούς επενδυτές συνδράμοντάς τους στη λήψη αποφάσεων. Ο Οργανισμός πραγματοποιεί ετήσιες αξιολογήσεις ESG και συγκριτική ανάλυση περιουσιακών στοιχείων σε ολόκληρο τον κόσμο, προσφέροντας πολύτιμες εισηγήσεις στις χρηματοπιστωτικές αγορές. Για το 2023, η αξιολόγηση ESG του GRESB περιλάμβανε ένα μεγάλο χαρτοφυλάκιο με πάνω από 8,8 τρισεκατομμύρια αξία ενεργητικού, καλύπτοντας 2.084 εταιρείες ακίνητης περιουσίας, 687 υποδομές και 172 ταμεία υποδομών. Οι αξιολογήσεις του GRESB καθοδηγούνται από το τι θεωρούν οι επενδυτές και ο κλάδος ως ουσιαστικά θέματα στη βιωσιμότητα των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και ευθυγραμμίζονται με τα διεθνή πλαίσια αναφοράς, τους στόχους και τις αναδυόμενες κανονιστικές διατάξεις.

Τον Ιούνιο του 2023 η Εταιρεία ολοκλήρωσε για δεύτερη χρονιά τη διαδικασία συγκριτικής αξιολόγησης, λαμβάνοντας την επίσημη μέτρηση της απόδοσής της σε θέματα ESG. Η συμμετοχή της Εταιρείας σε αυτήν την εκτενή διαδικασία αξιολόγησης για δεύτερη συνεχή χρονιά, αντανακλά τη δέσμευσή της στη μέτρηση και βελτίωση των πρακτικών βιωσιμότητας και των υπεύθυνων επενδύσεων, ευθυγραμμιζόμενη με τα παγκόσμια πρότυπα ESG και είναι μέρος της παγκόσμιας πρωτοβουλίας για τη βιωσιμότητα.

Το αποτέλεσμα της αξιολόγησης της Εταιρείας για το 2023 αποτυπώνει τη συνεχιζόμενη βελτίωση της θέσης της, αποδεικνύοντας την προσήλωσή της στη στρατηγική συνεχούς βελτίωσης στα θέματα ESG και στις αρχές της αειφόρου ανάπτυξης. Ειδικότερα, η Εταιρεία έλαβε το 2023 συνολικά 50 Μονάδες, πετυχαίνοντας σημαντική βελτίωση της θέσης της, της τάξεως του 85% σε σύγκριση με αυτή του 2022, υπερκαλύπτοντας τον αρχικό στόχο για το έτος 2023.

Πιο συγκεκριμένα, ο κάτωθι πίνακας αποτυπώνει συνοπτικά την ανάλυση των αποτελεσμάτων:

Έτη	Δείκτες ESG GRESB							
	2023				2022			
	E	S	G	Σύνολο ESG	E	S	G	Σύνολο ESG
TRASTOR	25	11	14	50	11	5	11	27
Διεθνής Μέσος όρος	41	16	18	75	40	16	18	74
Μέγιστο	62	18	20	100	62	18	20	100

Αθήνα, 26 Απριλίου 2024

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΛΑΜΠΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας Trastor Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Trastor Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας Α.Ε. (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2023, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις, συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Trastor Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας Α.Ε. και των θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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

Σημαντικότερα θέματα ελέγχου

Τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου είναι εκείνα τα θέματα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως. Τα θέματα αυτά και οι σχετιζόμενοι κίνδυνοι ουσιώδους ανακρίβειας αντιμετωπίστηκαν στο πλαίσιο του ελέγχου των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρομε ξεχωριστή γνώμη για τα θέματα αυτά.

Σημαντικότερα θέματα ελέγχου	Πως αντιμετωπίστηκαν τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου
Έλεγχος αποτίμησης των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (σε εταιρική και ενοποιημένη βάση)	
<p>Όπως περιγράφεται στη σημείωση 2.10 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η Εταιρεία και ο Όμιλος αποτιμούν τις επενδύσεις σε ακίνητα στην εύλογη αξία σύμφωνα με τις αρχές του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 40. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα για την Εταιρεία και τον Όμιλο ανήλθαν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 σε € 444,6 εκατ. και € 465,1 εκατ. αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2022 σε €387,8 εκατ.), ενώ τα κέρδη από την αναπροσαρμογή σε εύλογες αξίες των προαναφερθέντων επενδυτικών ακινήτων που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος για την Εταιρεία και τον Όμιλο για την χρήση 2023 ανήλθαν σε € 15,4 εκατ. και € 19,5 εκατ. αντίστοιχα (για τη χρήση 2022 σε € 25,3 εκατ.).</p> <p>Η Διοίκηση της Εταιρείας χρησιμοποιεί σημαντικές παραδοχές και εκτιμήσεις για την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα που είναι εγγενώς υποκειμενικές. Για τη διενέργεια των παραδοχών και εκτιμήσεων αυτών η Διοίκηση της Εταιρείας χρησιμοποιεί ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές οι οποίοι προέβησαν στον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της 31ης Δεκεμβρίου 2023.</p> <p>Έχουμε προσδιορίσει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα ως το σημαντικό θέμα ελέγχου λόγω του μεγάλου αριθμού επενδυτικών ακινήτων και της πολυπλοκότητας και σημαντικότητας των παραδοχών και εκτιμήσεων που εφαρμόζονται από τη Διοίκηση για την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας αλλά και της ευαισθησίας των εν λόγω παραδοχών και εκτιμήσεων σε τυχόν αλλαγές. Η αξιολόγηση των παραδοχών και των εκτιμήσεων απαιτεί σημαντική ελεγκτική προσπάθεια και την υποστήριξη εξειδικευμένου προσωπικού της Εταιρείας μας σε θέματα αποτίμησης.</p> <p>Οι σημαντικότερες παραδοχές και εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν και απαιτήσαν σημαντική ελεγκτική προσπάθεια και υποστήριξη εξειδικευμένου προσωπικού της Εταιρείας μας σε θέματα αποτίμησης περιλαμβάνουν τα εξής:</p> <ul style="list-style-type: none"> • παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις • εκτιμήσεις για τα κενά μίσθια • εκτιμήσεις για το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών • εκτιμήσεις για το συντελεστή απόδοσης στη λήξη • παραδοχές σχετικά με τον συντελεστή βαρύτητας στην αποτίμηση μεταξύ της μεθόδου προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών και της μεθόδου συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων ή της μεθόδου αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης ή της μεθόδου υπολειμματικής αξίας 	<p>Με βάση την αξιολόγηση των ελεγκτικών κινδύνων, αξιολογήσαμε την πολιτική και τη μεθοδολογία που χρησιμοποιεί η Διοίκηση για την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα και διενεργήσαμε, μεταξύ άλλων, τις ακόλουθες ελεγκτικές διαδικασίες:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Αξιολογήσαμε τον σχεδιασμό και την εφαρμογή και εξετάσαμε την αποτελεσματικότητα των σχετικών εσωτερικών δικλίδων ελέγχου σχετικά με τις σημαντικές εκτιμήσεις, τα δεδομένα, τον τρόπο υπολογισμού και τις μεθοδολογίες που χρησιμοποιήθηκαν. • Λάβαμε τις αποτιμήσεις που διεξήχθησαν από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές της Διοίκησης την 31 Δεκεμβρίου 2023 και εξετάσαμε αν οι εύλογες αξίες των ακινήτων όπως εμφανίζονται στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις προκύπτουν από τις εκθέσεις αποτίμησης εύλογης αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31 Δεκεμβρίου 2023. • Αξιολογήσαμε και επιβεβαιώσαμε την ανεξαρτησία, τα προσόντα και τις ικανότητες καθώς και την αντικειμενικότητα των πιστοποιημένων εκτιμητών που χρησιμοποιήθηκαν από τη Διοίκηση για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας και του Ομίλου. • Εξετάσαμε την ακρίβεια και τη συνάφεια των δεδομένων που παρέιχε η Διοίκηση στους πιστοποιημένους εκτιμητές και χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας και του Ομίλου στις 31 Δεκεμβρίου 2023. Τα δεδομένα αυτά αφορούσαν πληροφορίες αναφορικά με τις μισθώσεις των επενδύσεων σε ακίνητα όπως προέρχονται από υπογεγραμμένα συμβόλαια ενοικίασης καθώς και άλλες πληροφορίες, συμπεριλαμβανομένων σχετικών συμβολαιογραφικών εγγράφων, συμβάσεων και φορολογικών στοιχείων όπως η υποβληθείσα Βεβαίωση Δήλωσης Περιουσιακής Κατάστασης (Ε9) της Εταιρείας. • Εξετάσαμε, με την υποστήριξη των ειδικών εμπειρογνομόνων μας, την καταλληλότητα και το εύλογο των σημαντικών παραδοχών (όπως τα έσοδα από μισθώματα, τις εκτιμήσεις για τα κενά μίσθια, το προεξοφλητικό επιτόκιο, τον συντελεστή απόδοσης στη λήξη και τις παραδοχές σχετικά με τον συντελεστή βαρύτητας μεταξύ των μεθόδων αποτίμησης). • Επαληθεύσαμε την ακρίβεια συγκεκριμένων υπολογισμών που διενεργήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές στο πλαίσιο υπολογισμού της εύλογης αξίας.

<p>Οι γνωστοποιήσεις της Εταιρείας και του Ομίλου σχετικά με τη λογιστική τους πολιτική, καθώς και τις παραδοχές και εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, περιλαμβάνονται στις σημειώσεις 2.10, 3.1 και 9 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.</p>	<p>Αξιολογήσαμε την πληρότητα και την ακρίβεια των γνωστοποιήσεων στις σχετικές σημειώσεις των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων συμπεριλαμβανομένης της καταλληλότητας των παραδοχών που γνωστοποιούνται.</p>
--	--

Άλλες πληροφορίες

Η Διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες, περιλαμβάνονται στην προβλεπόμενη από το Ν. 3556/2007 Ετήσια Οικονομική Έκθεση και εμπεριέχουν την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην “Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων”, στις Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, στην Επεξηγηματική Έκθεση και στη Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης αλλά δεν περιλαμβάνουν τις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

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

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

Ευθύνες της Διοίκησης και των Υπευθύνων για τη Διακυβέρνηση επί των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων

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

Κατά την κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, η Διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους, γνωστοποιώντας, όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η Διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία και τον Όμιλο ή να διακόψει τη δραστηριότητά τους ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ’ αυτές τις ενέργειες.

Η Επιτροπή Ελέγχου (άρθρο 44 του Ν. 4449/2017) της Εταιρείας έχει την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας και του Ομίλου.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων – (συνέχεια)

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλίδων ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη Διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας.
Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία και ο Όμιλος να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.
- Αποκτούμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Ομίλου για την έκφραση γνώμης επί των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

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

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

Από τα θέματα που γνωστοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, καθορίζουμε τα θέματα εκείνα που ήταν εξέχουσας σημασίας για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως και ως εκ τούτου αποτελούν τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

1. Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

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

α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 152 του Ν. 4548/2018.

β) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150 και 153 και της παραγράφου 1 (περιπτώσεις γ' και δ') του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023.

γ) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία και τον Όμιλο και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

2. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου

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

3. Παροχή Μη Ελεγκτικών Υπηρεσιών

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

Οι επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουμε παράσχει στην Εταιρεία και τις θυγατρικές της, κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023, γνωστοποιούνται στην σημείωση 39 των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

4. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 10 Ιουνίου 2022 απόφαση της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων. Η χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 αποτελεί τη δεύτερη συνεχόμενη χρήση για την οποία ενεργούμε ως ορκωτοί ελεγκτές.

5. Κανονισμός Λειτουργίας

Η Εταιρεία διαθέτει Κανονισμό Λειτουργίας σύμφωνα με το περιεχόμενο που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020.

6. Έκθεση Διασφάλισης επί του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου Αναφοράς

Εξετάσαμε τα ψηφιακά αρχεία της Trastor Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας, τα οποία καταρτίστηκαν σύμφωνα με τον Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF) που ορίζεται από τον κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμό της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (ΕΕ) 2019/815, όπως τροποποιήθηκε με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2020/1989 (εφεξής Κανονισμός ESEF), και τα οποία περιλαμβάνουν τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 σε μορφή XHTML καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL (213800U7SBKWW79CBG88-2023-12-31-el.zip) με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των σημειώσεων επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κανονιστικό πλαίσιο

Τα ψηφιακά αρχεία του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου (ESEF) καταρτίζονται σύμφωνα με τον Κανονισμό ESEF και την 2020/C 379/01 Ερμηνευτική Ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 10ης Νοεμβρίου 2020, όπως προβλέπεται από το Ν. 3556/2007 και τις σχετικές ανακοινώσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής «Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF»). Συνοπτικά το Πλαίσιο αυτό περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, τις ακόλουθες απαιτήσεις:

- Όλες οι ετήσιες οικονομικές εκθέσεις θα πρέπει να συντάσσονται σε μορφότυπο XHTML.
- Όσον αφορά τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, η χρηματοοικονομική πληροφόρηση, που περιλαμβάνεται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης, στην Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών, καθώς επίσης και η χρηματοοικονομική πληροφόρηση που περιλαμβάνεται στις λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες, θα πρέπει να επισημαίνεται με ετικέτες XBRL (XBRL 'tags' και "block tag"), σύμφωνα με την Ταξινόμια του ESEF (ESEF Taxonomy), όπως ισχύει. Οι τεχνικές προδιαγραφές για τον ESEF, συμπεριλαμβανομένης και της σχετικής ταξινόμιας, παρατίθενται στα Ρυθμιστικά Τεχνικά Πρότυπα (Regulatory Technical Standards) του ESEF.

Οι απαιτήσεις που ορίζονται από το ισχύον Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF αποτελούν κατάλληλα κριτήρια για να εκφράσουμε συμπέρασμα που παρέχει εύλογη διασφάλιση.

Ευθύνες της Διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση

Η Διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και υποβολή των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023, σύμφωνα με τις απαιτήσεις που ορίζονται από το Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η Διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των ψηφιακών αρχείων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνες του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι ο σχεδιασμός και η διενέργεια αυτής της εργασίας διασφάλισης, σύμφωνα με την υπ' αρ. 214/4/11-02-2022 Απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Λογιστικής Τυποποίησης και Ελέγχων (ΕΛΤΕ) και τις «Κατευθυντήριες οδηγίες σε σχέση με την εργασία και την έκθεση διασφάλισης των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών επί του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου Αναφοράς (ESEF) των εκδοτών με κινητές αξίες εισηγμένες σε ρυθμιζόμενη αγορά στην Ελλάδα», όπως εκδόθηκαν από το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών την 14/02/2022 (εφεξής "Κατευθυντήριες Οδηγίες ESEF"), έτσι ώστε να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση ότι οι εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου που καταρτίστηκαν από τη διοίκηση σύμφωνα με τον ESEF συμμορφώνονται από κάθε ουσιώδη άποψη με το ισχύον Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF.

Η εργασία μας διενεργήθηκε σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ), όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και επιπλέον έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές υποχρεώσεις ανεξαρτησίας, σύμφωνα με το Ν. 4449/2017 και τον Κανονισμό (ΕΕ) 537/2014.

Η εργασία διασφάλισης που διενεργήσαμε καλύπτει περιοριστικά τα αντικείμενα που περιλαμβάνονται στις Κατευθυντήριες Οδηγίες ESEF και διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Εργασιών Διασφάλισης 3000, "Έργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης". Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι η εργασία αυτή θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα αναφορικά με μη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις του Κανονιστικού Πλαισίου ESEF.

Συμπέρασμα

Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, διατυπώνουμε το συμπέρασμα ότι οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023, σε μορφή αρχείου XHTML καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL (213800U75BKWW79CBG88-2023-12-31-el.zip) με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των σημειώσεων επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, έχουν καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Κανονιστικού Πλαισίου ESEF.

Αθήνα, 28 Μαρτίου 2024

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Αλεξάνδρα Β. Κωστάρα

Α.Μ. ΣΟΕΛ: 19981

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

Α.Μ. ΣΟΕΛ: Ε 120



This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi, Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") countries. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Tortona no. 25, 20144, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of DTTL, a UK private company limited by guarantee.

DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL, Deloitte NSE LLP and Deloitte Central Mediterranean S.r.l. do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.



TRASTOR
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ
ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Εταιρικές και Ενοποιημένες
Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

της χρήσεως

από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2023

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς
(Δ.Π.Χ.Α.)

όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ενσώματα πάγια	6	47.736	57.407	47.736	57.407
Δικαιώματα χρήσης παγίων	7	1.100.187	210.191	1.100.187	210.191
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	312.794	140.181	312.794	140.181
Επενδύσεις σε ακίνητα	9	465.080.000	387.848.000	444.650.000	387.848.000
Συμμετοχές σε θυγατρικές	10	0	0	20.403.054	0
Λουπές απαιτήσεις	11	849.009	1.037.775	822.113	1.037.775
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		467.389.726	389.293.554	467.335.884	389.293.554
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές απαιτήσεις	12	2.032.054	1.278.987	1.889.274	1.278.987
Λουπές απαιτήσεις	11	13.343.561	8.775.017	12.557.227	8.775.017
Απαιτήσεις από θυγατρικές επιχειρήσεις	13	0	0	25.582	0
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	14	12.792.535	17.842.633	12.360.595	17.842.633
Δεσμευμένες καταθέσεις	15	5.174.047	8.794.067	5.174.047	8.794.067
		33.342.197	36.690.704	32.006.725	36.690.704
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	9	3.590.000	4.502.000	3.590.000	4.502.000
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		36.932.197	41.192.704	35.596.725	41.192.704
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		504.321.923	430.486.258	502.932.609	430.486.258
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους της εταιρείας					
Μετοχικό κεφάλαιο	16	76.180.322	75.766.234	76.180.322	75.766.234
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	16	31.585.562	31.585.562	31.585.562	31.585.562
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	17	43.740.000	0	43.740.000	0
Αποθεματικά	18	38.657.646	39.318.633	38.657.646	39.318.633
Κέρδη εις νέο	19	84.031.912	65.644.545	83.002.639	65.644.545
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		274.195.442	212.314.974	273.166.169	212.314.974
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	20	76.603	57.949	76.603	57.949
Δανειακές υποχρεώσεις	21	216.827.720	188.753.234	216.827.720	188.753.234
Υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων παγίων	22	953.396	171.735	953.396	171.735
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων	23	0	16.658.746	0	16.658.746
Λουπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	24	5.157.037	4.110.960	4.926.747	4.110.960
		223.014.756	209.752.624	222.784.466	209.752.624
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Εμπορικές και λουπές υποχρεώσεις	25	3.532.176	3.175.233	3.407.643	3.175.233
Δανειακές υποχρεώσεις	21	2.211.536	4.553.322	2.211.536	4.553.322
Υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων παγίων	22	176.308	40.145	176.308	40.145
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων	23	0	260.023	0	260.023
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	26	1.191.705	389.937	1.186.487	389.937
		7.111.725	8.418.660	6.981.974	8.418.660
Σύνολο υποχρεώσεων		230.126.481	218.171.284	229.766.440	218.171.284
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		504.321.923	430.486.258	502.932.609	430.486.258

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		01.01.2023 -	01.01.2022 -	01.01.2023 -	01.01.2022 -
		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	27	25.541.985	21.688.874	24.442.407	21.009.172
Έσοδα κοινοχρήστων	28	1.570.385	1.347.129	1.366.009	1.347.129
Σύνολο Εσόδων		27.112.370	23.036.003	25.808.416	22.356.301
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες (Ζημίες) / Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	9	19.659.188	26.020.019	15.604.058	26.020.019
Έξοδα ακινήτων	29	(5.168.317)	(5.258.898)	(4.835.885)	(4.811.053)
Δαπάνες προσωπικού	30	(2.564.337)	(1.964.098)	(2.564.337)	(1.964.098)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	31	(1.488.728)	(1.593.996)	(1.477.228)	(1.551.883)
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	6, 7, 8	(274.949)	(213.866)	(274.949)	(213.866)
Καθαρή ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	11, 12	(53.680)	0	(53.680)	0
Άλλα έσοδα	32	1.663	71.358	2.692	72.558
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		37.385.860	40.907.822	32.371.737	40.719.278
Χρηματοοικονομικά έσοδα	33	109.671	55.056	259.827	123.909
Χρηματοοικονομικά έξοδα	33	(12.769.322)	(6.450.569)	(12.722.733)	(6.449.935)
Κέρδη προ φόρων		24.726.209	34.512.309	19.908.831	34.393.252
Φόρος	26	(2.077.268)	(572.623)	(2.047.208)	(572.623)
Κέρδη μετά από φόρους		22.648.941	33.939.686	17.861.623	33.820.629
Λοιπά συνολικά Εισοδήματα					
Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα:					
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών	20	(9.717)	14.586	(9.717)	14.586
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους		22.639.224	33.954.272	17.851.906	33.835.215
Κέρδη μετά από φόρους κατανεμόμενα σε :					
Μετόχους της Εταιρείας		22.648.941	33.939.686	17.861.623	33.820.629
		22.648.941	33.939.686	17.861.623	33.820.629
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα κατανεμόμενα σε :					
Μετόχους της Εταιρείας		22.639.224	33.954.272	17.851.906	33.835.215
		22.639.224	33.954.272	17.851.906	33.835.215
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)					
Βασικά	34	0,149	0,225		
Απομειωμένα	33	0,121	0,223		

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

ΟΜΙΛΟΣ									
Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	Τακτικό Αποθεματικό	Ειδικό αποθεματικό άρθρ. 4 παρ. 4α Κ.Ν. 2190/1920	Λοιπά Αποθεματικά	Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων	Κέρδη / (Ζημίες) εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	75.363.785	31.585.562	0	3.344.077	34.579.591	(15.103)	1.100.001	35.115.394	181.073.307
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου									
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01.2022 - 31.12.2022	0	0	0	0	0	0	0	33.939.686	33.939.686
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	0	0	0	14.586	0	0	14.586
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου	0	0	0	0	0	14.586	0	0	14.586
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	0	0	14.586	0	33.939.686	33.954.272
Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση									
Κεφαλαιοποίηση αποθεματικού	402.449	0	0	0	0	0	(402.449)	0	0
Τακτικό Αποθεματικό περιόδου 2022	0	0	0	395.983	0	0	0	(395.983)	0
Διανομή μερίσματος χρήσης 2021	0	0	0	0	0	0	0	(3.014.552)	(3.014.552)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	0	68.863	0	68.863
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	0	233.084	0	233.084
Σύνολο συναλλαγών	402.449	0	0	395.983	0	0	(100.502)	(3.410.535)	(2.712.605)
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2022	75.766.234	31.585.562	0	3.740.060	34.579.591	(517)	999.499	65.644.545	212.314.974
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2023	75.766.234	31.585.562	0	3.740.060	34.579.591	(517)	999.499	65.644.545	212.314.974
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου									
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01.2023 - 31.12.2023	0	0	0	0	0	0	0	22.648.941	22.648.941
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	0	0	0	(9.717)	0	0	(9.717)
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου	0	0	0	0	0	(9.717)	0	0	(9.717)
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	0	0	(9.717)	0	22.648.941	22.639.224
Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση									
Διανομή μερίσματος χρήσης 2022	0	0	0	0	0	0	0	(4.570.819)	(4.570.819)
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	17	0	0	43.740.000	0	0	0	0	43.740.000
Κεφαλαιοποίηση Αποθεματικού	16	414.088	0	0	0	0	(414.088)	0	0
Μεταφορά αποθεματικού σε κέρδη εις νέο		0	0	0	0	0	(422.124)	422.124	0
Τακτικό Αποθεματικό περιόδου 2023		0	0	112.879	0	0	0	(112.879)	0
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	18	0	0	0	0	0	72.063	0	72.063
Σύνολο συναλλαγών	414.088	0	43.740.000	112.879	0	0	(764.149)	(4.261.574)	39.241.244
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2023	76.180.322	31.585.562	43.740.000	3.852.939	34.579.591	(10.234)	235.350	84.031.912	274.195.442

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

ΕΤΑΙΡΕΙΑ									
Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	Τακτικό Αποθεματικό	Ειδικό αποθεματικό άρθρ. 4 παρ. 4α Κ.Ν. 2190/1920	Λοιπά Αποθεματικά	Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων	Κέρδη / (Ζημίες) εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	75.363.785	31.585.562	0	3.290.297	34.579.591	(15.103)	1.100.001	31.960.239	177.864.372
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου									
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01.2022 - 31.12.2022	0	0	0	0	0	0	0	33.820.629	33.820.629
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	0	0	0	14.586	0	0	14.586
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου	0	0	0	0	0	14.586	0	0	14.586
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	0	0	14.586	0	33.820.629	33.835.215
Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση									
Κεφαλαιοποίηση αποθεματικού	402.449	0	0	0	0	0	(402.449)	0	0
Τακτικό Αποθεματικό περιόδου 2022	0	0	0	395.983	0	0	0	(395.983)	0
Διανομή μερίσματος χρήσης 2021	0	0	0	0	0	0	0	(3.014.552)	(3.014.552)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	0	68.863	0	68.863
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	0	233.084	0	233.084
Αποθεματικό από συγχώνευση θυγατρικών	0	0	0	53.780	0	0	0	3.274.212	3.327.992
Σύνολο συναλλαγών	402.449	0	0	449.763	0	0	(100.502)	(136.323)	615.387
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2022	75.766.234	31.585.562	0	3.740.060	34.579.591	(517)	999.499	65.644.545	212.314.974
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2023	75.766.234	31.585.562	0	3.740.060	34.579.591	(517)	999.499	65.644.545	212.314.974
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου									
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01.2023 - 31.12.2023	0	0	0	0	0	0	0	17.861.623	17.861.623
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	0	0	0	(9.717)	0	0	(9.717)
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου	0	0	0	0	0	(9.717)	0	0	(9.717)
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	0	0	(9.717)	0	17.861.623	17.851.906
Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση									
Διανομή μερίσματος χρήσης 2022	0	0	0	0	0	0	0	(4.570.819)	(4.570.819)
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	17	0	0	43.740.000	0	0	0	0	43.740.000
Κεφαλαιοποίηση αποθεματικού	16	414.088	0	0	0	0	(414.088)	0	0
Μεταφορά αποθεματικού σε κέρδη εις νέο		0	0	0	0	0	(422.124)	422.124	0
Τακτικό Αποθεματικό περιόδου 2023		0	0	112.879	0	0	0	(112.879)	0
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	18	0	0	0	0	0	72.063	0	72.063
Αποθεματικό από συγχώνευση θυγατρικών	40	0	0	0	0	0	0	3.758.045	3.758.045
Σύνολο συναλλαγών	414.088	0	43.740.000	112.879	0	0	(764.149)	(503.529)	42.999.289
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2023	76.180.322	31.585.562	43.740.000	3.852.939	34.579.591	(10.234)	235.350	83.002.639	273.166.169

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2023 - 31.12.2023	όπως αναταξινομήθηκαν 01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2023 - 31.12.2023	όπως αναταξινομήθηκαν 01.01.2022 - 31.12.2022
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες				
Κέρδη προ φόρων	24.726.209	34.512.309	19.908.831	34.393.252
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u>				
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	274.949	213.866	274.949	213.866
Καθαρή ζημία / (κέρδος) από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	53.680	(45.820)	53.680	(45.820)
Πρόβλεψη υποχρεώσεων παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	20 8.936	9.232	8.936	9.232
Λοιπές προβλέψεις προσωπικού (Κέρδη) από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	30 75.742	301.947	75.742	301.947
9 (19.659.188)	(26.020.019)	(15.604.058)	(26.020.019)	
Ζημίες / (Κέρδη) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(162.650)	(811.300)	(162.650)	(811.300)
Έσοδα από τόκους	33 (109.671)	(55.056)	(259.827)	(123.909)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	33 12.338.222	5.812.685	12.291.633	5.812.051
Χρεωστικοί τόκοι μισθώσεων Δ.Π.Χ.Α. 16	33 431.100	637.884	431.100	637.884
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</u>				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων *	(904.526)	(90.396)	(615.821)	970.720
Μείωση / (αύξηση) δεσμευμένων καταθέσεων	3.620.020	(975.876)	3.620.020	(975.876)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	903.083	189.694	1.283.410	(509.117)
<u>Μείον :</u>				
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(12.818.878)	(5.457.020)	(12.743.965)	(5.456.386)
Καταβλημένοι φόροι	(1.275.500)	(336.408)	(1.250.658)	(336.408)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	7.501.528	7.885.722	7.311.322	8.060.117
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες				
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	(238.680)	(163.076)	(238.680)	(163.076)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	9 (18.957.575)	(44.922.973)	(18.957.575)	(44.922.973)
Προκαταβολές για ανέγερση / αναβάθμιση επενδυτικών ακινήτων	(1.679.727)	0	(1.679.727)	0
Πωλήσεις Επενδυτικών Ακινήτων	3.910.000	10.279.800	3.910.000	10.279.800
Ανάγερση / αναβάθμιση επενδυτικών ακινήτων	9 (5.010.326)	(5.946.008)	(5.003.168)	(5.909.546)
Εξαγορές θυγατρικών εταιρειών εξαιρουμένων των ταμειακών διαθεσίμων	(21.325.581)	0	(21.887.349)	0
Προκαταβολές αγοράς συμμετοχών *	(9.775.000)	(5.000.000)	(9.775.000)	(5.000.000)
Τόκοι εισπραχθέντες	122.123	111.457	122.123	111.457
Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες	(52.954.766)	(45.640.800)	(53.509.376)	(45.604.338)
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες				
Αναληφθέντα δάνεια	214.470.000	51.850.000	214.470.000	51.850.000
Χορηγηθέν δάνειο σε θυγατρική	0	0	(8.000.000)	0
Έξοδα έκδοσης δανείων	(1.025.600)	(212.250)	(1.025.600)	(212.250)
Πληρωμές σε αναληφθέντα δάνεια	(195.121.380)	(8.647.469)	(188.340.130)	(8.647.469)
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	43.740.000	0	43.740.000	0
Πληρωμές υποχρεώσεων μίσθωσης	(17.090.646)	(458.150)	(17.090.646)	(458.150)
Διανομή μερίσματος	(4.569.234)	(3.013.436)	(4.569.234)	(3.013.436)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	40.403.140	39.518.695	39.184.390	39.518.695
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου				
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	17.842.633	16.079.016	17.842.633	15.531.472
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου απορροφώμενων θυγατρικών	0	0	1.531.626	336.687
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	12.792.535	17.842.633	12.360.595	17.842.633

* Τα συγκριτικά κονδύλια των γραμμών «Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων» και «Προκαταβολές αγοράς συμμετοχών» του Ομίλου και της Εταιρείας της 31.12.2022, εμφανίζονται αναταξινομημένα (σημείωση 38).

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Οι παρούσες Εταιρικές και Ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, (εφεξής «Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις») περιλαμβάνουν τις Εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (εφεξής η «Εταιρεία») και τις Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της (εφεξής ο «Όμιλος») για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023.

Η Εταιρεία, ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (Α.Ε.Ε.Α.Π.), δραστηριοποιείται με αποκλειστικό σκοπό τη διαχείριση χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας και κινητών αξιών σύμφωνα με τον Ν. 2778/1999, όπως ισχύει. 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 TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και η έδρα της είναι επί της οδού Χειμάρρας 5 στο Μαρούσι Αττικής, Ελλάδα. Είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 003548801000. Η διάρκειά της ορίζεται σε πενήντα (50) έτη και αρχίζει από την καταχώρηση στο μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών από την αρμόδια εποπτεύουσα αρχή της Διοικητικής απόφασης για την χορήγηση αδείας συστάσεώς της και την έγκριση του καταστατικού της (25/11/1999).

Οι μετοχές της Εταιρείας διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας κατά την 31.12.2023 είχε ως εξής:

- Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. με ποσοστό συμμετοχής	97,78%
- Λοιποί Μέτοχοι με ποσοστό συμμετοχής	2,22%

Οι Ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου συντάσσονται, με ενσωμάτωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων των θυγατρικών εταιρειών της Εταιρείας, με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Οι οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου περιλαμβάνονται, με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της εισηγμένης "ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS Α.Ε.", με έδρα την Ελλάδα.

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

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 26.03.2024, έχουν αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση www.trastor.gr και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της.

2 ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΟΥΣΙΩΔΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ

2.1 Βάση κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

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

Τα ποσά απεικονίζονται σε ευρώ στρογγυλοποιημένα στην πλησιέστερη μονάδα (εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά) προς διευκόλυνση της παρουσιάσής τους. Όπου κρίθηκε απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία έχουν αναταξινομηθεί για να είναι σύμφωνα με τις τροποποιήσεις στην παρουσίαση της τρέχουσας περιόδου. Οι πραγματοποιηθείσες αναταξινομήσεις (σημειώσεις 11 και 12) δεν έχουν σημαντική επίδραση στην παρουσίαση των χρηματοοικονομικών στοιχείων. Επιπρόσθετα ο Όμιλος άλλαξε την παρουσίαση ορισμένων κονδυλίων της κατάστασης ταμειακών ροών, διαχωρίζοντας τις προκαταβολές αγοράς συμμετοχών σε διακριτή γραμμή, όπως αναλυτικά αναφέρεται στη σημείωση 38.

Η σύνταξη των 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 μεγαλύτερο βαθμό άσκησης κρίσης ή πολυπλοκότητας, ή όπου οι εκτιμήσεις και παραδοχές είναι σημαντικές για τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, παρουσιάζονται στη σημείωση 3.

Ο Όμιλος δεν προέβη σε πρόωρη εφαρμογή κάποιου Δ.Π.Χ.Α..

2.2 Συνεχιζόμενη Δραστηριότητα

Η Εταιρεία, λόγω των ταμειακών της διαθεσίμων ύψους € 12,8 εκ., διαθέτει επάρκεια κεφαλαίου κίνησης, η οποία της επιτρέπει να εκπληρώνει πλήρως τις υποχρεώσεις της. Η επάρκεια κεφαλαίου κίνησης επιβεβαιώνεται και από τη βελτίωση του δείκτη γενικής ρευστότητας (current ratio), ο οποίος κατά την 31.12.2023 ανήλθε σε 5,2 από 4,9 την 31.12.2022.

Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με τη συνεχιζόμενη κερδοφορία της Εταιρείας και τις θετικές λειτουργικές ταμειακές ροές, επιβεβαιώνουν την ισχυρή χρηματοοικονομική διάρθρωσή της, έτσι ώστε να αντιμετωπίσει τις όποιες τυχόν επιπτώσεις προκύψουν στο μέλλον λόγω ανόδου του πληθωρισμού και αύξησης του χρηματοοικονομικού κόστους.

Συνεπώς, συμπεραίνεται ότι η Εταιρεία διαθέτει τους απαραίτητους πόρους λειτουργίας και υλοποίησης της μεσοπρόθεσμης στρατηγικής της και γι' αυτόν το λόγο, υιοθετεί την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας κατά την κατάρτιση της ετήσιας οικονομικής έκθεσης.

2.3 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 Δ.Π.Χ.Α. 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» 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 Δ.Π.Χ.Α. 3. 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 χρηματοοικονομικές 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.

Διατραικές συναλλαγές, υπόλοιπα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του Ομίλου απαλείφονται. Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές 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 επιμετρύται 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 λουπά 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.

2.4 Συγχώνευση επιχειρήσεων δι' απορροφήσεως

Κατά την απορρόφηση από την Εταιρεία (μητρική) θυγατρικών εταιρειών, το σύνολο των λογιστικών αξιών των στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων των θυγατρικών προστίθεται στις αντίστοιχες λογιστικές αξίες της Εταιρείας με ημερομηνία αυτή που έχει καταχωρηθεί η πράξη συγχώνευσης στις αρμόδιες αρχές. Το αποτέλεσμα των θυγατρικών το οποίο έχει προκύψει έως την ημερομηνία συγχώνευσης, εμφανίζεται στα αποτελέσματα του Ομίλου και η όποια διαφορά μεταξύ καθαρής θέσης θυγατρικών και συμμετοχής της μητρικής, εμφανίζεται στην καθαρή θέση της μητρικής.

2.5 Μισθώσεις

• Δικαιώματα χρήσης επενδυτικών ακινήτων

Ο Όμιλος αναγνωρίζει δικαιώματα χρήσης επενδυτικών ακινήτων στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Τα δικαιώματα χρήσης επενδυτικών ακινήτων μεταγενέστερα επιμετρούνται στην εύλογη αξία τους και απεικονίζονται στις «Επενδύσεις σε ακίνητα» βάσει του προτύπου Δ.Λ.Π. 40.

• 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 στην εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή του παγίου. 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 επαναμετρύται 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.

2.6 Πληροφόρηση κατά τομέα

Οι λειτουργικοί τομείς αναφέρονται κατά τρόπο σύμφωνο με την εσωτερική πληροφόρηση που παρέχεται στον κύριο υπεύθυνο λήψης επιχειρηματικών αποφάσεων. Ο κύριος υπεύθυνος λήψης επιχειρηματικών αποφάσεων του Ομίλου είναι το άτομο που κατανέμει τους πόρους και αξιολογεί την απόδοση των λειτουργικών τομέων του Ομίλου (σημείωση 5). Ο Όμιλος έχει ορίσει το Διευθύνοντα Σύμβουλο σαν κύριο υπεύθυνο λήψης επιχειρηματικών αποφάσεων.

2.7 Νόμισμα σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου καταρτίζονται σε ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας και των θυγατρικών της. Ο Όμιλος τηρεί τα λογιστικά του βιβλία σε ευρώ.

2.8 Ενσώματα πάγια

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

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

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσώματων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και προσαρμόζονται ανάλογα, τουλάχιστον στο τέλος κάθε χρήσης. Η λογιστική αξία ενός πάγιου στοιχείου μειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του, όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του.

Το κέρδος ή ζημιά που προκύπτει από την πώληση ενός παγίου προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται κατά την πώληση και της λογιστικής αξίας του παγίου και καταχωρείται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

2.9 Άυλα Περιουσιακά στοιχεία

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

2.10 Επενδύσεις σε ακίνητα

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

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

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

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

Μεταβολές στις «εύλογες αξίες» καταχωρούνται στη κατάσταση συνολικού εισοδήματος της περιόδου που προκύπτουν.

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

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

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

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στην χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αντιμετωπίζεται λογιστικά ως αναπροσαρμογή αξίας βάσει του Δ.Λ.Π. 16.

Επενδυτικά ακίνητα που διακρατούνται για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, ταξινομούνται ως διαθέσιμα προς πώληση, σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 5, στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της μεταφοράς.

2.11 Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση

Επενδυτικά ακίνητα που διακρατούνται για πώληση, ταξινομούνται ως διαθέσιμα προς πώληση σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 5. Τα κριτήρια για ταξινόμηση ενός επενδυτικού ακινήτου σαν διαθέσιμο προς πώληση πληρούνται όταν η πώληση είναι πολύ πιθανή και το περιουσιακό στοιχείο είναι άμεσα διαθέσιμο να πουληθεί στην παρούσα κατάστασή του. Τα επενδυτικά ακίνητα που έχουν χαρακτηριστεί ως διαθέσιμα προς πώληση παρουσιάζονται ξεχωριστά στο κυκλοφορούν ενεργητικό στην κατάσταση οικονομικής θέσης.

Οι ενέργειες που απαιτούνται για την ολοκλήρωση της πώλησης θα πρέπει να υποδεικνύουν ότι δεν είναι πιθανό να γίνουν σημαντικές αλλαγές στην πώληση ή να αποσυρθεί η απόφαση για πώληση. Η Διοίκηση πρέπει να δεσμευτεί στο σχέδιο πώλησης του περιουσιακού στοιχείου και η πώληση αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός ενός έτους από την ημερομηνία της ταξινόμησης.

2.12 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

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

2.13 Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού αποαναγνωρίζονται όταν :

- Τα δικαιώματα για την εισροή ταμειακών πόρων έχουν εκπνεύσει

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

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

Χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού

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

2.14 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

2.15 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

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

Ο Όμιλος εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του Δ.Π.Χ.Α. 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Αναφορικά με τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιείται η γενική προσέγγιση.

Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, ο Όμιλος χρησιμοποιεί:

- α) Εξατομικευμένη προσέγγιση βάσει του προφίλ, του χρόνου καθυστέρησης είσπραξης των απαιτήσεων και της πολιτικής του Ομίλου.
- β) Πίνακα αξιολόγησης πιστωτικού κινδύνου των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία.

2.16 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

2.17 Μετοχικό Κεφάλαιο

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

2.18 Προγράμματα παροχών προσωπικού

A) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

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

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

Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης του προγράμματος καθορισμένων παροχών αναγνωρίζεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος εκτός από την περίπτωση που συμπεριλαμβάνεται στο κόστος ενός περιουσιακού στοιχείου. Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης αντανάκλα την αύξηση της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που προέρχεται από την απασχόληση των εργαζομένων μέσα στη χρήση καθώς και μεταβολές λόγω περικοπών ή διακανονισμών.

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα.

Το καθαρό κόστος τόκων υπολογίζεται ως το καθαρό ποσό μεταξύ της υποχρέωσης για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών και της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος επί το επιτόκιο προεξόφλησης. Το κόστος αυτό συμπεριλαμβάνεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στις παροχές σε εργαζομένους.

Τα αναλογιστικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από εμπειρικές προσαρμογές και από αλλαγές σε αναλογιστικές υποθέσεις αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα στη χρήση που έχουν προκύψει.

B) Παροχές καθορισμένων εισφορών

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

Γ) Προγράμματα παροχής κινήτρων διευθυντικών στελεχών

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

Το κόστος των παροχών προσδιορίζεται με βάση την εύλογη αξία των σχετικών δικαιωμάτων κατά την ημερομηνία που αυτά χορηγούνται με την χρήση κατάλληλων μοντέλων αποτίμησης και αναγνωρίζεται ως δαπάνη από την ημερομηνία χορήγησης μέχρι την ημερομηνία ωρίμανσης των σχετικών δικαιωμάτων με ταυτόχρονη αύξηση των ιδίων κεφαλαίων με τη δημιουργία ειδικού αποθεματικού.

Στη χρήση του 2023, τα προγράμματα παροχής κινήτρων αφορούσαν ένα βραχυπρόθεσμο και ένα νέο υπό έγκριση μακροπρόθεσμο πρόγραμμα.

Το βραχυπρόθεσμο πρόγραμμα αφορά θέσπιση κινήτρων προς τον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας για την επίτευξη στόχων απόδοσης, το οποίο συνίσταται στην καταβολή επιπλέον ετήσιας αμοιβής, μέρος της οποίας (40%) αποδίδεται στον δικαιούχο σε χρήμα ενώ το υπόλοιπο (60%) σε είδος, ήτοι σε μετοχές εκδόσεως της Εταιρείας και απαιτεί την κατ' έτος έγκρισή του από το Δ.Σ. της Εταιρείας. Οι όροι λειτουργίας του ως άνω προγράμματος παροχής κινήτρων και ο τρόπος απόδοσης των παροχών στον δικαιούχο είναι σύμφωνη με τους όρους που θέτουν οι διατάξεις του άρθρου 13 του Ν. 4209/2013.

Στο νέο υπό έγκριση μακροπρόθεσμο πρόγραμμα, η πρόθεση υιοθέτησης του οποίου προκρίθηκε σύμφωνα με σχετική απόφαση του Δ.Σ. της 26.03.2024, θα συμμετέχουν τα ανώτερα στελέχη της Εταιρείας, θα καλύπτει την χρονική περίοδο 01.01.2023 - 31.12.2026 και θα ανέρχεται σε συνολικό ποσό € 3,5 εκ. κατά ανώτατο. Η περαιτέρω εξειδίκευση των όρων του προγράμματος θα γίνει σε μεταγενέστερο Δ.Σ., προκειμένου στην συνέχεια το πρόγραμμα να τεθεί υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας.

2.19 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν ο Όμιλος έχει μία παρούσα δέσμευση (νομική ή τεκμαιρόμενη), ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, όταν είναι πιθανόν ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης και όταν το ποσό αυτής μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού και αν δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης, οι προβλέψεις αντλιογίζονται. Οι προβλέψεις χρησιμοποιούνται μόνο για το σκοπό για τον οποίο αρχικά δημιουργήθηκαν.

2.20 Δανειακές υποχρεώσεις

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

Σε περίπτωση ανάληψης δανειακών υποχρεώσεων, για την κατασκευή ενός περιουσιακού στοιχείου τα κόστη δανεισμού κεφαλαιοποιούνται ως τμήμα του κόστους του στοιχείου αυτού, για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο να είναι έτοιμο για χρήση ή πώληση. Όλα τα υπόλοιπα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίησή τους.

2.21 Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται σύμφωνα με τη μέθοδο του αποσβεσμένου κόστους με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

2.22 Φορολογία

Η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, μετά την τροποποίησή της με το άρθρο 53 του Ν. 4646/2019, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών της, πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

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

Η Εταιρεία δεν έχει υποχρέωση σχηματισμού αναβαλλόμενης φορολογίας λόγω του ιδιαίτερου τρόπου φορολόγησης όπως αναφέρεται ανωτέρω, από τον οποίο δεν προκύπτει διαφορά λογιστικής και φορολογικής βάσης.

2.23 Αναγνώριση εσόδων

Ο Όμιλος εκμισθώνει ιδιόκτητα ακίνητα με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Στην περίπτωση αυτή τα ακίνητα απεικονίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 9). Τα έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα μίσθωσης ακινήτων πλέον έσοδα άυλης εμπορικής αξίας τα οποία αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή (ευθεία) μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν ο Όμιλος παρέχει κίνητρα στους μισθωτές του, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή (ευθεία) μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις. Τα μεταβλητά μισθώματα, όπως ενοίκια βάσει του κύκλου εργασιών των μισθωτών, καταχωρούνται ως έσοδα στις περιόδους που γνωστοποιούνται στον Όμιλο. Εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης τους.

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

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

2.24 Έσοδα και Έξοδα από Τόκους

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

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

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

2.25 Διανομή μερισμάτων

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

2.26 Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Ως συνδεδεμένα μέρη νοούνται:

- α) τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, των Επιτροπών και ο Διευθύνων Σύμβουλος, συλλογικά αναφερόμενοι ως «κατέχοντες καίριες διοικητικές θέσεις».
- β) τα μέλη του στενού οικογενειακού περιβάλλοντος των προσώπων που κατέχουν καίριες διοικητικές θέσεις,
- γ) οι εταιρείες οι οποίες συναλλάσσονται με την Εταιρεία, εφόσον ελέγχονται μεμονωμένα ή συλλογικά από πρόσωπα που κατέχουν καίριες διοικητικές θέσεις, και τα μέλη του στενού οικογενειακού περιβάλλοντος,
- δ) η μητρική εταιρεία της Εταιρείας, Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. μετά των θυγατρικών της.
- ε) οι θυγατρικές εταιρείες της Εταιρείας.

2.27 Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες της Επιτροπής Διεργητικών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α.)

Α) Πρότυπα και Διεργητικές υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

Οι λογιστικές πολιτικές και οι υπολογισμοί βάσει των οποίων συντάχθηκαν οι ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, είναι συνεπείς με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των ετήσιων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022, και έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται, πλην των κάτωθι αναφερόμενων τροποποιήσεων, οι οποίες υιοθετήθηκαν από τον Όμιλο κατά την 1 Ιανουαρίου 2023. Οι τροποποιήσεις και ερμηνείες που εφαρμόστηκαν για πρώτη φορά κατά το 2023 δεν είχαν σημαντικές επιπτώσεις στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023.

Δ.Λ.Π. 1 (Τροποποίηση) «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων» και Πρακτικό Υπόδειγμα Δ.Π.Χ.Α Αρ. 2: Γνωστοποίηση Λογιστικών Πολιτικών

Οι τροποποιήσεις στο Δ.Λ.Π. 1 απαιτούν από τις εταιρείες να γνωστοποιούν τις ουσιαστικές λογιστικές τους πολιτικές και όχι τις σημαντικές λογιστικές τους πολιτικές. Οι τροποποιήσεις στο Πρακτικό Υπόδειγμα Αρ. 2 των Δ.Π.Χ.Α. παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με τον τρόπο εφαρμογής της έννοιας της ουσιαστικότητας στις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών.

Δ.Λ.Π. 8 (Τροποποίηση) «Λογιστικές Πολιτικές, Μεταβολές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη: Ορισμός των Λογιστικών Εκτιμήσεων»

Η τροποποίηση εισάγει τον ορισμό των λογιστικών εκτιμήσεων και περιλαμβάνει άλλες τροποποιήσεις στο Δ.Λ.Π. 8 για να βοηθήσει τις οντότητες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις από τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές.

Δ.Λ.Π. 12 (Τροποποίηση) «Αναβαλλόμενοι φόροι σχετιζόμενοι με στοιχεία Ενεργητικού και Υποχρεώσεων που προκύπτουν από μια μεμονωμένη συναλλαγή»

Η τροποποίηση έχει εφαρμογή σε συναλλαγές που λαμβάνουν χώρα κατά την έναρξη ή κατόπιν της πιο πρόσφατης συγκριτικής περιόδου που απεικονίζεται. Επίσης, κατά την ίδια χρονική στιγμή αναγνωρίζονται οι αναβαλλόμενοι φόροι για όλες τις προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με συμβάσεις μίσθωσης και υποχρεώσεις παροπλισμού και η σωρευτική επίδραση της αρχικής εφαρμογής της τροποποίησης προσαρμόζει το υπόλοιπο έναρξης των αποτελεσμάτων εις νέον (ή άλλου στοιχείου της καθαρής θέσης, κατά περίπτωση) κατά την ημερομηνία αυτή.

Δ.Λ.Π. 12 (Τροποποίηση) «Διεθνής φορολογική μεταρρύθμιση – Πρότυποι κανόνες του δεύτερου πυλώνα»

Ο στόχος των τροποποιήσεων είναι να εισαγάγουν μια υποχρεωτική προσωρινή εξαίρεση από τις απαιτήσεις του Δ.Λ.Π. 12 για αναγνώριση και γνωστοποίηση πληροφοριών σχετικά με τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις, που προκύπτουν από τους πρότυπους κανόνες του δεύτερου πυλώνα του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης («ΟΟΣΑ»). Οι τροποποιήσεις εισάγουν επίσης στοχευμένες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων. Η προσωρινή εξαίρεση ισχύει άμεσα και αναδρομικά σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 8, ενώ οι απαιτήσεις στοχευμένων γνωστοποιήσεων ισχύουν για τις ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023.

Β) Πρότυπα και Διεργητικές υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

Δ.Λ.Π. 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως μέχρι και άνω του 1 έτους»

Η τροποποίηση αποσκοπεί στο να προάγει τη συνεπή εφαρμογή των απαιτήσεων του προτύπου, βοηθώντας τις εταιρείες να προσδιορίσουν κατά πόσο στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, το χρέος και οι λοιπές υποχρεώσεις με αβέβαιη ημερομηνία διακανονισμού πρέπει να ταξινομούνται ως μέχρι του 1 έτους (λόγω ή ενδεχομένως λόγω διακανονισμού εντός ενός έτους) ή άνω του 1 έτους. Επιπρόσθετα, η τροποποίηση αντιμετωπίζει ζητήματα σχετικά με την παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις υποχρεώσεων για τις οποίες το δικαίωμα για αναβολή του διακανονισμού για τουλάχιστον 12 μήνες εξαρτάται από τη συμμόρφωση της οικονομικής οντότητας με καθορισμένους όρους (ρήτρες) μετά την περίοδο αναφοράς.

Δ.Λ.Π. 21 (Τροποποίηση) «Έλλειψη ανταλλαξιμότητας»

Οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν πότε ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο σε άλλο νόμισμα και, κατά συνέπεια, πότε δεν είναι, καθώς και πως μια οικονομική οντότητα καθορίζει την συναλλαγματική ισοτιμία που θα ισχύει όταν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο. Επιπλέον, η τροποποίηση απαιτεί γνωστοποίηση πληροφοριών που επιτρέπουν στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν την επίδραση του μη ανταλλάξιμου νομίσματος. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Δ.Λ.Π. 7 και Δ.Π.Χ.Α. 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικές Συμφωνίες Προμηθευτών»

Η τροποποίηση αποσκοπεί στην προσθήκη πληροφοριών στις γνωστοποιήσεις σχετικά με τις χρηματοοικονομικές συμφωνίες προμηθευτών (supplier finance arrangements), όπως όρους και προϋποθέσεις, λογιστική αξία χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που αποτελούν μέρος αυτών των συμφωνιών, εύρος ημερομηνιών λήξης πληρωμών και πληροφορίες κινδύνου ρευστότητας. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ, ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ

Η σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επιπλέον απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών.

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

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

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 για τον προσδιορισμό του εκτιμώμενου αγοραίου μισθώματος.

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

Επίσης ο Όμιλος και η Εταιρεία, εξασκεί κρίση αναφορικά με τον συντελεστή βαρύτητας που εφαρμόζει ανά επενδυτικό ακίνητο στην αποτίμηση μεταξύ της μεθόδου προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών και της μεθόδου συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων ή της μεθόδου αποσβεσμένου κόστους.

Τα ανωτέρω παρουσιάζονται στη σημείωση 9.

β) Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας

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

Η Διοίκηση αξιολόγησε τις συνθήκες της αγοράς που αφορούν τους πελάτες - μισθωτές της και κατέγραψε πρόσθετες ζημίες σύμφωνα με τις πολιτικές της, όπου αυτό χρειαζόταν.

3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

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

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

Αναταξινόμηση επενδυτικών ακινήτων σε ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση.

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

Σημαντικές εκτιμήσεις στον προσδιορισμό της διάρκειας μισθώσεων με δικαίωμα ανανέωσης

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

Ο Όμιλος έχει το δικαίωμα για κάποιες μισθώσεις, να επεκτείνει τη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Ο Όμιλος αξιολογεί εάν υπάρχει σχετική βεβαιότητα ότι θα εξασκηθεί το δικαίωμα ανανέωσης, και, προκειμένου να εξασκήσει το δικαίωμα αυτό, λαμβάνει υπόψη όλους τους σχετικούς παράγοντες που δημιουργούν οικονομικό κίνητρο. Μεταγενέστερα της ημερομηνίας έναρξης της μίσθωσης, ο Όμιλος επανεξετάζει τη διάρκεια της μίσθωσης, εάν υπάρξει σημαντικό γεγονός ή αλλαγή στις συνθήκες που εμπíπτουν 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 τόσο από την αγορά όπου δραστηριοποιείται όσο και από το συνεχώς μεταβαλλόμενο μακροοικονομικό περιβάλλον.

Στους κινδύνους περιλαμβάνονται οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι, ο κεφαλαιουχικός κίνδυνος, οι λειτουργικοί κίνδυνοι και οι επιχειρηματικοί κίνδυνοι.

Ο Όμιλος αναγνωρίζει και κατηγοριοποιεί όλους τους κινδύνους του και επιλέγει, βάσει της σημαντικότητάς τους, τους βασικούς, 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

Κίνδυνος αγοράς είναι ο κίνδυνος μείωσης της αξίας μιας επένδυσης εξαιτίας αλλαγών στους παράγοντες που διαμορφώνουν την αξία της αγοράς. Έτσι ο κίνδυνος αγοράς διακρίνεται περαιτέρω στον συναλλαγματικό, τον κίνδυνο μεταβολής των τιμών των ακινήτων και τον κίνδυνο επιτοκίου.

i. Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός ή νομισματικός 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 μεταβολής των τιμών ακινήτων

Κίνδυνος μεταβολής των τιμών είναι ο κίνδυνος που προέρχεται από την υποχώρηση της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων.

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

Κίνδυνος μείωσης αξίας ακινήτων

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. Η Διοίκηση της Εταιρείας φροντίζει ώστε να μην υπερβαίνει το σχετικό όριο. Σημειώνεται ότι, με 31.12.2023, το μεγαλύτερο σε αξία ακίνητο αντιπροσώπευε το 7,4% του συνολικού χαρτοφυλακίου του Ομίλου.

Κίνδυνος μείωσης μισθωμάτων

Σχετικά με τον κίνδυνο που προέρχεται από τη μείωση των μισθωμάτων και προκειμένου να ελαχιστοποιηθεί ο κίνδυνος αρνητικής μεταβολής αυτών, από τις τρέχουσες ή ενδεχόμενες μελλοντικές σημαντικές μεταβολές του πληθωρισμού, ο Όμιλος συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις.

Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων, για την πλειοψηφία των μισθώσεων, συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον περιθωρίου, σε περίπτωση δε 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 διαθεσίμων, καθώς επίσης και των δανειακών του υποχρεώσεων που περιλαμβάνονται στο Παθητικό του.

Η άνοδος του πληθωρισμού έχει οδηγήσει σε άνοδο του μεταβλητού επιτοκίου δανεισμού του Ομίλου με συνέπεια την αύξηση του χρηματοοικονομικού του κόστους όπως επίσης και την αύξηση φόρου ο οποίος είναι συνδεδεμένος με το επιτόκιο παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας.

Για τον περιορισμό του ανωτέρω κινδύνου, ο Όμιλος, εντός του 2023, έχει προβεί στη σύναψη νέου Κοινού Ομολογιακού Δανείου, με ευνοϊκότερους όρους, με κύριο στόχο την αποπληρωμή του υφιστάμενου δανεισμού και στην έκδοση Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου για τη χρηματοδότηση νέων επενδύσεων.

Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στην παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού του Ομίλου, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Στην πραγματικότητα μεταβολή μίας παραμέτρου (επιτόκιο) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μία μεταβλητές. Έτσι λοιπόν, εάν το επιτόκιο δανεισμού Euribor 3 μηνών, που αποτελεί το μεταβλητό κόστος δανεισμού του Ομίλου και το οποίο την 31.12.2023 ήταν 3,91%, αυξηθεί/μειωθεί κατά 200 μονάδες βάσης, η ετήσια επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση +/- € 4.399 χιλ..

• Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

i. Κίνδυνος αντισυμβαλλομένου

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

Στην προκειμένη περίπτωση ο Όμιλος υπόκειται στον κίνδυνο της συνεργασίας με τυχόν αφερέγγυους μισθωτές, με συνέπεια τη δημιουργία επισφαλών/αβέβαιης είσπραξης απαιτήσεων. Επίσης η μεγάλη αύξηση του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, οδηγεί σε σημαντικά αυξημένες αναπροσαρμογές μισθωμάτων, γεγονός το οποίο αυξάνει τον κίνδυνο αθέτησης της συμβατικής υποχρέωσης του μισθωτή.

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 (χρηματική εγγύηση ή/και εγγυητικές επιστολές) που θα διασφαλίσουν σε ικανοποιητικό βαθμό το καλώς έχουν της μίσθωσης και να συντάσσει τα μισθωτήρια συμβόλαια κατά τρόπο νομικό και ουσιαστικό προς όφελός του.

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

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

ii. Κίνδυνος συγκέντρωσης

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

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

Το ποσοστό της Τράπεζας Πειραιώς επί των μισθωμάτων του Ομίλου, όπως προκύπτει από τις ενεργές μισθώσεις της 31.12.2023 σε ετησιοποιημένη βάση, ανήλθε σε 10%, έναντι 17% του 2022.

• 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.

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

Ο Όμιλος έχει φροντίσει τόσο για την κατάλληλη διασπορά των διαθεσίμων του σε συστημικά και μη συστημικά τραπεζικά ιδρύματα εντός της Ελλάδας, όσο και για τη διατήρηση επαρκούς ρευστότητας ώστε να καλύπτει τις τρέχουσες ανάγκες του αλλά και να μπορεί να υλοποιεί το μακροπρόθεσμο στρατηγικό πλάνο των επενδύσεων του.

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

Οι εκτιμώμενες μη προεξοφλημένες εκροές, βάσει συμβάσεων, που σχετίζονται με τις υποχρεώσεις (εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις), τα δάνεια και τις υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων και ενσώματων παγίων (συμπεριλαμβανομένων των εκτιμώμενων πληρωμών τόκων), έχουν ως εξής:

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις**Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις**

Δανειακές υποχρεώσεις (σημείωση 21)

Εκτιμώμενες πληρωμές τόκων δανειακών υποχρεώσεων

Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων (σημείωση 23)

Εκτιμώμενες πληρωμές τόκων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων

Υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων παγίων (σημείωση 22)

Εκτιμώμενες πληρωμές τόκων μισθώσεων ενσώματων παγίων

Σύνολο

Από 1 έως 5 έτη

Πάνω από 5 έτη

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Δανειακές υποχρεώσεις (σημείωση 21)	217.580.784	189.168.092	217.580.784	189.168.092
Εκτιμώμενες πληρωμές τόκων δανειακών υποχρεώσεων	52.429.973	43.283.155	52.429.973	43.283.155
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων (σημείωση 23)	0	16.658.746	0	16.658.746
Εκτιμώμενες πληρωμές τόκων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων	0	10.071.994	0	10.071.994
Υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων παγίων (σημείωση 22)	953.396	171.735	953.396	171.735
Εκτιμώμενες πληρωμές τόκων μισθώσεων ενσώματων παγίων	162.735	14.862	162.735	14.862
Σύνολο	271.126.889	259.368.584	271.126.889	259.368.584
Από 1 έως 5 έτη	70.077.494	98.896.554	70.077.494	98.896.554
Πάνω από 5 έτη	201.049.395	160.472.030	201.049.395	160.472.030
	271.126.889	259.368.584	271.126.889	259.368.584

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις**Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις**

Έως 1 μήνα

Από 1 μήνα έως 3 μήνες

Από 3 μήνες έως 12 μήνες

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Έως 1 μήνα	792.360	1.280.027	667.827	1.280.027
Από 1 μήνα έως 3 μήνες	255.308	418.319	255.308	418.319
Από 3 μήνες έως 12 μήνες	2.058.406	401.123	2.058.406	401.123
	3.106.074	2.099.470	2.981.541	2.099.470

Δανειακές υποχρεώσεις (σημείωση 21)

Εκτιμώμενες πληρωμές τόκων δανειακών υποχρεώσεων

Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων (σημείωση 23)

Εκτιμώμενες πληρωμές τόκων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων

Υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων παγίων (σημείωση 22)

Εκτιμώμενες πληρωμές τόκων μισθώσεων ενσώματων παγίων

Σύνολο

Έως 1 μήνα

Από 1 μήνα έως 12 μήνες

Δανειακές υποχρεώσεις (σημείωση 21)	2.358.050	4.640.872	2.358.050	4.640.872
Εκτιμώμενες πληρωμές τόκων δανειακών υποχρεώσεων	12.969.549	11.066.459	12.969.549	11.066.459
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων (σημείωση 23)	0	260.023	0	260.023
Εκτιμώμενες πληρωμές τόκων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων	0	1.012.939	0	1.012.939
Υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων παγίων (σημείωση 22)	176.308	40.145	176.308	40.145
Εκτιμώμενες πληρωμές τόκων μισθώσεων ενσώματων παγίων	56.199	5.622	56.199	5.622
Σύνολο	15.560.106	17.026.060	15.560.106	17.026.060
Έως 1 μήνα	203.469	420.199	203.469	420.199
Από 1 μήνα έως 12 μήνες	15.356.637	16.605.861	15.356.637	16.605.861
	15.560.106	17.026.060	15.560.106	17.026.060

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Κυκλοφορούν Ενεργητικό (α)	36.932.197	41.192.704	35.596.725	41.192.704
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις (β)	7.111.725	8.418.660	6.981.974	8.418.660
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio) (α/β)	5,2	4,9	5,1	4,9

4.2 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, οι οποίοι τηρούνταν πλήρως κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023.

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Δανειακές Υποχρεώσεις (σημείωση 21, 22 & 23)	221.068.538	210.939.613	221.068.538	210.939.613
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις	(17.966.582)	(26.636.701)	(17.534.642)	(26.636.701)
Καθαρός Δανεισμός (α)	203.101.956	184.302.913	203.533.896	184.302.913
Σύνολο Ενεργητικού	504.321.923	430.486.258	502.932.609	430.486.258
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις	(17.966.582)	(26.636.701)	(17.534.642)	(26.636.701)
Σύνολο (β)	486.355.341	403.849.557	485.397.967	403.849.557
Συντελεστής Μόχλευσης (α/β)	41,8%	45,6%	41,9%	45,6%

4.3. Λειτουργικοί κίνδυνοι

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.

Οι σημαντικότεροι λειτουργικοί κίνδυνοι που αντιμετωπίζει ο Όμιλος είναι ο κίνδυνος αποχώρησης εργαζομένων, ο κίνδυνος μη συμμόρφωσης σε κανονιστικά θέματα, ο κίνδυνος πληροφοριακών συστημάτων και ο κίνδυνος υγιεινής και ασφάλειας.

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

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

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

4.4. Επιχειρηματικοί κίνδυνοι

Ο επιχειρηματικός κίνδυνος αναφέρεται σε όλα τα γεγονότα που μπορούν να επηρεάσουν ή ακόμη και να προκαλέσουν απώλειες σε μια εταιρεία στα πλαίσια της οικονομικής της δραστηριότητας. Οι απώλειες αυτές οφείλονται τόσο σε εξωτερικούς όσο και σε εσωτερικούς παράγοντες.

Οι σημαντικότεροι απ' τους επιχειρηματικούς κινδύνους που αντιμετωπίζει ο Όμιλος είναι η αύξηση των κενών μισθίων, ο κατασκευαστικός κίνδυνος και ο επενδυτικός κίνδυνος.

Ο Όμιλος φροντίζει να μισθώνει τους κενούς χώρους των ακινήτων του, χρησιμοποιώντας τα μέσα της αγοράς (μεσίτες, διαφημίσεις), και να επιτυγχάνει υψηλά ποσοστά πληρότητας για το χαρτοφυλάκιό του. Οι κενοί χώροι, με 31.12.2023 ανέρχονταν στο 9,3% της συνολικής επιφάνειας του χαρτοφυλακίου του Ομίλου.

Με την εμπλοκή του σε μεγάλα κατασκευαστικά έργα ο Όμιλος αντιμετωπίζει τον κατασκευαστικό κίνδυνο, ήτοι τον κίνδυνο μη έγκαιρης ολοκλήρωσης των έργων ή υπέρβασης του προϋπολογισμένου κόστους αυτών. Ο Όμιλος επιδιώκει να περιορίσει τους ανωτέρω κινδύνους συνάπτοντας συμβάσεις, με αξιόπιστους κατασκευαστές, με προσυμφωνημένους όρους κόστους και χρόνου παράδοσης των έργων.

Με τον όρο επενδυτικός κίνδυνος περιγράφεται η αδυναμία εύρεσης κατάλληλων επενδυτικών ευκαιριών ή η αδυναμία ολοκλήρωσης συμφωνημένων συναλλαγών λόγω μη επαρκούς ρευστότητας. Ο Όμιλος, μέσω της Διεύθυνσης Επενδύσεων, φροντίζει ώστε να βρίσκει κατάλληλα ακίνητα ενώ μέσω του βασικού μετόχου της Εταιρείας έχει εξασφαλιστεί και η επαρκής χρηματοδότηση των επενδυτικών στόχων.

Τέλος, στα πλαίσια του επιχειρηματικού κινδύνου, ο Όμιλος εξετάζει τους κινδύνους ESG που αντικατοπτρίζουν τις αρνητικές επιπτώσεις που συνδέονται με παράγοντες όπως το περιβάλλον, η κλιματική αλλαγή, η κοινωνία και η διακυβέρνηση, και μπορούν να διαταράξουν τη λειτουργία, την αξία και το κοινωνικό του αποτύπωμα.

4.5. Κίνδυνοι περιβάλλοντος, κλιματικής αλλαγής και βιώσιμης ανάπτυξης

Ο Όμιλος αναγνωρίζει την ευθύνη να λαμβάνει υπόψη του περιβαλλοντικούς, κοινωνικούς και σχετικούς με τη διακυβέρνηση παράγοντες κατά την άσκηση των δραστηριοτήτων του. Ως εκ τούτου τα θέματα Περιβάλλοντος, Κοινωνικής Ευθύνης και Διακυβέρνησης αποτελούν τους 3 πυλώνες στους οποίους ο Όμιλος εστιάζει κατά τον σχεδιασμό της στρατηγικής του ενσωματώνοντας τις αρχές της Βιώσιμης Ανάπτυξης στις επιχειρηματικές του δραστηριότητες και στον τρόπο με τον οποίο λειτουργεί, αναγνωρίζοντας πως οι αρχές αυτές αποτελούν απαραίτητη προϋπόθεση για τη μακρόχρονη ανάπτυξή του.

Συγκεκριμένα και αναφορικά με τα θέματα του περιβάλλοντος και της κλιματικής αλλαγής ο Όμιλος αναγνωρίζοντας ότι η κλιματική αλλαγή έχει σημαντικό αντίκτυπο σε οικονομικό, κοινωνικό και περιβαλλοντικό επίπεδο προβαίνει, σε συστηματική βάση, σε σχετικές δράσεις. Για την αξιολόγηση και την επιμέτρηση των δράσεων του ο Όμιλος εντάχθηκε στους δείκτες του ESG του Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), του παγκόσμιου οργανισμού αξιολόγησης για εταιρείες ακίνητης περιουσίας, έχοντας ως βάση τη συνεχή βελτίωση της θέσης του. Επιπρόσθετα, στοχεύει στην ανάπτυξη του μέσω κατασκευής «πράσινων» κτηρίων. Για τη διασφάλιση της ποιότητας των κατασκευών συνεργάζεται με εξωτερικούς συνεργάτες πιστοποιημένους στις πρακτικές βιώσιμης ανάπτυξης (ESG), οι οποίοι ελέγχουν τη συνδρομή των προϋποθέσεων «πράσινης» ανάπτυξης σε κάθε φάση των ανωτέρω έργων.

4.6 Εκτίμηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού

4.6.1 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 31 Δεκεμβρίου 2023 :

<u>Χρηματοοικονομικά στοιχεία Ενεργητικού Ομίλου</u>	<u>Επίπεδο 1</u>	<u>Επίπεδο 2</u>	<u>Επίπεδο 3</u>	<u>Σύνολο</u>
Επενδύσεις σε ακίνητα & ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	-	-	468.670.000	468.670.000
Σύνολο	-	-	468.670.000	468.670.000
<u>Χρηματοοικονομικά στοιχεία Ενεργητικού Εταιρείας</u>	<u>Επίπεδο 1</u>	<u>Επίπεδο 2</u>	<u>Επίπεδο 3</u>	<u>Σύνολο</u>
Επενδύσεις σε ακίνητα & ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	-	-	448.240.000	448.240.000
Σύνολο	-	-	448.240.000	448.240.000

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

5 ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ

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

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

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

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

ΟΜΙΛΟΣ							
01.01-31.12.2023	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	14.159.973	3.924.833	2.024.580	5.141.485	291.115	0	25.541.985
Έσοδα κοινοχρήστων	1.238.176	126.779	1.054	204.376	0	0	1.570.385
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	15.398.149	4.051.612	2.025.633	5.345.861	291.115	0	27.112.370
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	7.171.292	2.701.038	1.572.500	6.818.199	1.396.159	0	19.659.188
Κέρδη / (Ζημίες) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	0	30.000	170.650	0	(38.000)	0	162.650
Έξοδα ακινήτων	(3.297.246)	(547.936)	(522.057)	(670.119)	(130.959)	0	(5.168.317)
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	(4.381.694)	(4.381.694)
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	1.663	1.663
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	109.671	109.671
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(6.024.741)	(641.593)	(329.053)	(1.111.635)	(164.096)	(4.498.204)	(12.769.322)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	13.247.453	5.593.121	2.917.673	10.382.307	1.354.219	(8.768.564)	24.726.208
Φόρος	(1.124.504)	(271.324)	(167.559)	(336.118)	(70.097)	(107.666)	(2.077.268)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	12.122.949	5.321.796	2.750.114	10.046.189	1.284.122	(8.876.230)	22.648.940
31.12.2023	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα	264.969.000	64.978.000	34.426.000	82.488.000	18.219.000	0	465.080.000
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	1.278.000	2.312.000	0	0	0	0	3.590.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	1.460.717	1.460.717
Σύνολο απαιτήσεων	2.212.482	618.179	144.481	747.181	124.874	12.377.427	16.224.624
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων και δεσμευμένων καταθέσεων	0	0	0	0	0	17.966.582	17.966.582
Σύνολο Ενεργητικού	268.459.482	67.908.179	34.570.481	83.235.181	18.343.874	31.804.726	504.321.923
Σύνολο Υποχρεώσεων	106.716.911	12.248.874	6.105.212	18.942.814	2.910.675	83.201.995	230.126.481
01.01-31.12.2022	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	13.011.454	3.511.307	1.891.263	2.994.563	280.287	0	21.688.874
Έσοδα κοινοχρήστων	1.140.686	166.288	46.195	(6.040)	0	0	1.347.129
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	14.152.141	3.677.594	1.937.458	2.988.523	280.287	0	23.036.003
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	13.237.765	3.334.036	1.017.200	7.890.088	540.929	0	26.020.019
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	141.000	508.000	155.000	0	7.300	0	811.300
Έξοδα ακινήτων	(3.088.394)	(852.815)	(508.480)	(584.603)	(224.606)	0	(5.258.898)
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	(3.771.960)	(3.771.960)
Λοιπά έσοδα	1.900	0	0	0	0	69.458	71.358
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	55.056	55.056
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(3.119.241)	(407.685)	(197.697)	(469.335)	(98.345)	(2.158.267)	(6.450.569)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	21.325.171	6.259.131	2.403.481	9.824.672	505.565	(5.805.713)	34.512.308
Φόρος	(331.513)	(78.860)	(54.197)	(64.750)	(13.057)	(30.246)	(572.623)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	20.993.658	6.180.271	2.349.284	9.759.923	492.508	(5.835.959)	33.939.685
31.12.2022	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα	232.756.000	50.948.000	35.549.000	58.606.000	9.989.000	0	387.848.000
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	1.187.000	2.807.000	0	0	508.000	0	4.502.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	407.779	407.779
Σύνολο απαιτήσεων	1.696.996	445.332	137.097	403.311	94.612	8.314.431	11.091.779
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων και δεσμευμένων καταθέσεων	0	0	0	0	0	26.636.700	26.636.700
Σύνολο Ενεργητικού	235.639.996	54.200.332	35.686.097	59.009.311	10.591.612	35.358.910	430.486.258
Σύνολο Υποχρεώσεων	105.260.738	12.008.345	13.039.737	19.402.594	2.976.030	65.483.839	218.171.284

ΕΤΑΙΡΕΙΑ							
01.01-31.12.2023	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	14.100.543	3.924.833	2.024.580	4.101.337	291.115	0	24.442.407
Έσοδα κοινοχρήστων	1.238.176	126.779	1.054	0	0	0	1.366.009
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	15.338.719	4.051.612	2.025.633	4.101.337	291.115	0	25.808.416
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	6.191.292	2.701.038	1.572.500	3.743.069	1.396.159	0	15.604.058
Κέρδη / (Ζημίες) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	0	30.000	170.650	0	(38.000)	0	162.650
Έξοδα ακινήτων	(3.296.947)	(547.936)	(522.057)	(337.986)	(130.959)	0	(4.835.885)
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	(4.370.194)	(4.370.194)
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	2.692	2.692
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	259.827	259.827
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(6.024.741)	(641.593)	(329.053)	(1.066.421)	(164.096)	(4.496.829)	(12.722.733)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	12.208.322	5.593.121	2.917.673	6.439.999	1.354.219	(8.604.504)	19.908.830
Φόρος	(1.119.396)	(271.324)	(167.559)	(312.008)	(70.097)	(106.824)	(2.047.208)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	11.088.926	5.321.796	2.750.114	6.127.991	1.284.122	(8.711.327)	17.861.622
31.12.2023	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα	244.539.000	64.978.000	34.426.000	82.488.000	18.219.000	0	444.650.000
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	1.278.000	2.312.000	0	0	0	0	3.590.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	21.863.771	21.863.771
Σύνολο απαιτήσεων	2.042.806	618.179	144.481	747.181	120.834	11.620.715	15.294.196
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων και δεσμευμένων καταθέσεων	0	0	0	0	0	17.534.642	17.534.642
Σύνολο Ενεργητικού	247.859.806	67.908.179	34.570.481	83.235.181	18.339.834	51.019.128	502.932.609
Σύνολο Υποχρεώσεων	106.486.621	12.248.874	6.105.212	18.942.814	2.910.675	83.072.244	229.766.440
01.01-31.12.2022	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	13.011.454	3.511.307	1.891.263	2.314.861	280.287	0	21.009.172
Έσοδα κοινοχρήστων	1.140.686	166.288	46.195	(6.040)	0	0	1.347.129
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	14.152.141	3.677.594	1.937.458	2.308.821	280.287	0	22.356.301
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	13.237.765	3.334.036	1.017.200	7.890.088	540.929	0	26.020.019
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	141.000	508.000	155.000	0	7.300	0	811.300
Έξοδα ακινήτων	(3.088.394)	(852.815)	(508.480)	(136.758)	(224.606)	0	(4.811.053)
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	(3.729.847)	(3.729.847)
Λοιπά έσοδα	1.900	0	0	0	0	70.658	72.558
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	123.909	123.909
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(3.119.241)	(407.685)	(197.697)	(469.335)	(98.345)	(2.157.632)	(6.449.935)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	21.325.171	6.259.131	2.403.481	9.592.816	505.565	(5.692.912)	34.393.252
Φόρος	(331.513)	(78.860)	(54.197)	(59.939)	(12.810)	(35.305)	(572.623)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	20.993.658	6.180.271	2.349.284	9.532.877	492.756	(5.728.217)	33.820.629
31.12.2022	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα	232.756.000	50.948.000	35.549.000	58.606.000	9.989.000	0	387.848.000
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	1.187.000	2.807.000	0	0	508.000	0	4.502.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	407.779	407.779
Σύνολο απαιτήσεων	1.696.996	445.332	137.097	403.311	94.612	8.314.431	11.091.779
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων και δεσμευμένων καταθέσεων	0	0	0	0	0	26.636.700	26.636.700
Σύνολο Ενεργητικού	235.639.996	54.200.332	35.686.097	59.009.311	10.591.612	35.358.910	430.486.258
Σύνολο Υποχρεώσεων	105.260.738	12.008.345	13.039.737	19.402.594	2.976.030	65.483.839	218.171.284

Σχετικά με την παραπάνω ανάλυση των επιχειρηματικών τομέων αναφέρουμε ότι:

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

6 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Αξία κτήσης				
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	358.128	334.141	358.277	334.290
Προσθήκες	21.638	23.987	21.638	23.987
Πωλήσεις/διαγραφές	0	0	0	0
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	379.766	358.128	379.915	358.277
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	300.721	258.450	300.870	258.599
Αποσβέσεις	31.309	42.271	31.309	42.271
Αποσβέσεις πωληθέντων/διαγραμμένων	0	0	0	0
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	332.030	300.721	332.179	300.870
Αναπόσβεστη αξία τέλους περιόδου	47.736	57.407	47.736	57.407

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

7 ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ ΠΑΓΙΩΝ

Τα δικαιώματα χρήσης παγίων αφορούν τα δικαιώματα χρήσης κτηρίων (γραφεία Εταιρείας), οικοπέδων και μεταφορικών μέσων, προεξοφλώντας τα μελλοντικά μισθώματα, σύμφωνα με τις υπάρχουσες συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης.

Η κίνηση του λογαριασμού έχει ως εξής:

Αξία κτήσης	ΟΜΙΛΟΣ					
	31.12.2023			31.12.2022		
	Μισθωμένα Ακίνητα	Μεταφ. Μέσα	Σύνολο	Μισθωμένα Ακίνητα	Μεταφ. Μέσα	Σύνολο
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	171.171	103.744	274.915	452.617	156.476	609.093
Προσθήκες	1.000.251	103.774	1.104.025	171.171	0	171.171
Λήξεις δικαιωμάτων	0	(51.725)	(51.725)	(452.617)	(52.732)	(505.349)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	1.171.422	155.793	1.327.215	171.171	103.744	274.915
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	10.698	54.026	64.724	339.463	77.583	417.046
Αποσβέσεις	164.307	34.905	199.212	123.851	29.175	153.026
Λήξεις δικαιωμάτων	0	(36.907)	(36.907)	(452.616)	(52.732)	(505.348)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	175.005	52.024	227.029	10.698	54.026	64.724
Αναπόσβεστη αξία τέλους περιόδου	996.417	103.769	1.100.186	160.473	49.718	210.191
Αξία κτήσης	ΕΤΑΙΡΕΙΑ					
	31.12.2023			31.12.2022		
	Μισθωμένα Ακίνητα	Μεταφ. Μέσα	Σύνολο	Μισθωμένα Ακίνητα	Μεταφ. Μέσα	Σύνολο
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	171.171	103.744	274.915	452.617	156.476	609.093
Προσθήκες	1.000.251	103.774	1.104.025	171.171	0	171.171
Λήξεις δικαιωμάτων	0	(51.725)	(51.725)	(452.617)	(52.732)	(505.349)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	1.171.422	155.793	1.327.215	171.171	103.744	274.915
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	10.698	54.026	64.724	339.463	77.583	417.046
Αποσβέσεις	164.307	34.905	199.212	123.851	29.175	153.026
Λήξεις δικαιωμάτων	0	(36.907)	(36.907)	(452.616)	(52.732)	(505.348)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	175.005	52.024	227.029	10.698	54.026	64.724
Αναπόσβεστη αξία τέλους περιόδου	996.417	103.769	1.100.186	160.473	49.718	210.191

8 ΆΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Αξία κτήσης				
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	248.400	109.311	248.400	109.311
Προσθήκες	217.041	139.089	217.041	139.089
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	465.441	248.400	465.441	248.400
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	108.219	89.651	108.219	89.651
Αποσβέσεις	44.428	18.568	44.428	18.568
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	152.647	108.219	152.647	108.219
Αναπόσβεστη αξία τέλους περιόδου	312.794	140.181	312.794	140.181

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αφορούν λογισμικά προγράμματα.

9 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

• Κίνηση λογαριασμού

Επενδυτικά ακίνητα	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου επενδυτ. ακινήτων	387.848.000	323.074.500	387.848.000	302.673.500
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	36.440.261	0	0	0
Προσθήκη επενδυτικών ακινήτων από απορρόφηση θυγατρικών εταιρειών	0	0	20.072.550	20.437.462
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	18.957.575	44.922.973	18.957.575	44.922.973
Ανέγερση επενδυτικών ακινήτων	3.679.841	4.532.301	3.679.841	4.495.839
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	1.313.136	1.413.707	1.305.977	1.413.707
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	0	(2.581.000)	0	(2.581.000)
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	19.480.188	25.262.019	15.425.058	25.262.019
Αναταξινόμηση κονδυλίων σε ακίνητα προς πώληση	(2.639.000)	(8.776.500)	(2.639.000)	(8.776.500)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου (α)	465.080.000	387.848.000	444.650.000	387.848.000

Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση

Υπόλοιπο έναρξης περιόδου ακινήτων προς πώληση	4.502.000	1.855.000	4.502.000	1.855.000
Κέρδη από αναπροσαρμογή ακινήτων προς πώληση σε εύλογες αξίες	179.000	758.000	179.000	758.000
Κεφαλαιουχικά έξοδα για ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	17.350	0	17.350	0
Πωλήσεις ακινήτων προς πώληση	(3.747.350)	(6.887.500)	(3.747.350)	(6.887.500)
Αναταξινόμηση κονδυλίων από επενδυτικά ακίνητα	2.639.000	8.776.500	2.639.000	8.776.500
Υπόλοιπο τέλους περιόδου (β)	3.590.000	4.502.000	3.590.000	4.502.000

Υπόλοιπο τέλους περιόδου (α)+(β)

468.670.000	392.350.000	448.240.000	392.350.000
--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

• Αγορές επενδυτικών ακινήτων

Στις 28.07.2023 η Εταιρεία, κατόπιν των από 13.01.2023 και 27.07.2023 αποφάσεων των αντίστοιχων έκτακτων γενικών συνελεύσεων, προέβη στην απόκτηση δύο (2) ακινήτων που ανήκαν σε εταιρείες του ομίλου της μετόχου πλειοψηφίας «Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμος Εταιρεία», και πιο συγκεκριμένα:

α) Ενός πολυώροφου κτηρίου συνολικής επιφάνειας 2.633 τ.μ. επί της οδού Κοραή αρ. 5 στην Αθήνα, από την εταιρεία με την επωνυμία «NEW UP DATING DEVELOPMENT M.A.E.». Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 7.540.000,00.

β) Ενός κτηρίου καταστημάτων - τριώροφη οικοδομή συνολικής επιφάνειας 5.440 τ.μ. επί των οδών Λέσβου και Αδριανείου στο Χαλάνδρι Αττικής, από την ως άνω αναφερόμενη πλειοψηφούσα μέτοχο. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 11.200.000,00.

• Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων

Στις 05.04.2023 η Εταιρεία πούλησε ένα εμπορικό κατάστημα στη Νίκαια επί της Πέτρου Ράλλη 457, συνολικής επιφάνειας 421,04 τ.μ. λογιστικής αξίας € 510.000. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 540.000.

Στις 15.05.2023 η Εταιρεία πούλησε ένα πρατήριο υγρών καυσίμων στα Χανιά επί της Ε.Ο. Χανίων - Καστελλίου, συνολικής επιφάνειας 130,90 τ.μ. λογιστικής αξίας € 508.000. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 470.000.

Στις 12.12.2023 η Εταιρεία πούλησε ένα πεντάωρο κτήριο μεικτής χρήσης με υπόγειες θέσεις στάθμευσης, που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Αντωνοπούλου, Αργοναυτών, Κ. Καρτάλη και Ιάσωνος, στο Δήμο Βόλου, συνολικής επιφάνειας 2.341,21 τ.μ. λογιστικής αξίας € 2.729.350. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 2.900.000.

• Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων

Δεν υφίστανται πλέον δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων, δεδομένου ότι στις 30.05.2023 η Εταιρεία προέβη στην οριστική απόκτηση του πολυώροφου κτηρίου γραφείων στην Αθήνα επί της Μιχαλακοπούλου 80, κατόπιν της πρόωρης εξόφλησης της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης που είχε συνάψει με την Εθνική Leasing. Το εν λόγω ακίνητο περιλαμβανόταν στα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης.

• Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση, μέσω αγοράς, θυγατρικών εταιρειών

Η αξία των επενδυτικών ακινήτων των θυγατρικών εταιρειών, κατά την ημερομηνία απόκτησής τους από την Εταιρεία, είχε ως εξής:

ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	16.990.261
ΚΥΝΟΥΡΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	19.450.000
Σύνολο	36.440.261

• Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση

Ο Όμιλος την 31.12.2023 παρουσιάζει ως επενδύσεις ακινήτων διαθέσιμα προς πώληση, επενδυτικά ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας € 3.590.000. Πρόκειται για τρία (3) επενδυτικά ακίνητα (γραφεία και καταστήματα), τα οποία προέρχονται από την προηγούμενη χρήση.

Εντός του 2023, η Εταιρεία προχώρησε σε αναταξινόμηση ενός επενδυτικού ακινήτου (μικτής χρήσης), η πώληση του οποίου ολοκληρώθηκε την 12.12.2023.

Τα ακίνητα είναι διαθέσιμα για άμεση πώληση και η πώληση τους είναι πολύ πιθανή. Τα κριτήρια τα οποία εξέτασε η Εταιρεία για την αναταξινόμηση των εν λόγω επενδυτικών ακινήτων είναι σύμφωνα με την πολιτική της, όπως αναγράφονται στην σημείωση 2.11, και τα οποία πληρούνταν κατά την 31.12.2023.

• Ανάλυση επενδύσεων ανά λειτουργικό τομέα

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

Χρήση	ΟΜΙΛΟΣ					Σύνολο
	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 1.1.2023	233.943.000	53.755.000	35.549.000	58.606.000	10.497.000	392.350.000
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	19.450.000	0	0	16.990.261	0	36.440.261
Αγορές Επενδυτικών Ακινήτων	7.632.612	11.324.963	0	0	0	18.957.575
Ανέγερση επενδυτικών ακινήτων	0	0	0	0	3.679.841	3.679.841
Αναταξινόμηση μεταξύ τομέων	(3.154.000)	0	0	0	3.154.000	0
Πωλήσεις Επενδυτικών Ακινήτων	0	(510.000)	(2.729.350)	0	(508.000)	(3.747.350)
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	1.204.096	19.000	33.850	73.540	0	1.330.486
Αποτελέσματα Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	7.171.292	2.701.038	1.572.500	6.818.199	1.396.159	19.659.188
Εύλογη αξία 31.12.2023	266.247.000	67.290.000	34.426.000	82.488.000	18.219.000	468.670.000

Χρήση	ΟΜΙΛΟΣ					Σύνολο
	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 1.1.2022	192.730.000	54.666.000	37.026.000	32.004.000	8.503.500	324.929.500
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	0	0	0	0	0	0
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	29.621.546	0	0	13.180.610	2.120.816	44.922.973
Ανέγερση επενδυτικών ακινήτων	0	0	0	4.532.301	0	4.532.301
Αναταξινόμηση μεταξύ τομέων	0	0	0	999.000	(999.000)	0
Πωλήσεις Επενδυτικών Ακινήτων	(2.559.000)	(4.397.000)	(2.495.000)	0	(17.500)	(9.468.500)
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	912.689	151.964	800	0	348.255	1.413.707
Αποτελέσματα Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	13.237.765	3.334.036	1.017.200	7.890.088	540.929	26.020.019
Εύλογη αξία 31.12.2022	233.943.000	53.755.000	35.549.000	58.606.000	10.497.000	392.350.000

Χρήση	ΕΤΑΙΡΕΙΑ					Σύνολο
	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 1.1.2023	233.943.000	53.755.000	35.549.000	58.606.000	10.497.000	392.350.000
Αγορές Επενδυτικών Ακινήτων	7.632.612	11.324.963	0	0	0	18.957.575
Ανέγερση επενδυτικών ακινήτων	0	0	0	0	3.679.841	3.679.841
Αναταξινόμηση μεταξύ τομέων	(3.154.000)	0	0	0	3.154.000	0
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω απορρόφησης θυγατρικών εταιρειών	0	0	0	20.072.550	0	20.072.550
Πωλήσεις Επενδυτικών Ακινήτων	0	(510.000)	(2.729.350)	0	(508.000)	(3.747.350)
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	1.204.096	19.000	33.850	66.381	0	1.323.327
Αποτελέσματα Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	6.191.292	2.701.038	1.572.500	3.743.069	1.396.159	15.604.058
Εύλογη αξία 31.12.2023	245.817.000	67.290.000	34.426.000	82.488.000	18.219.000	448.240.000

Χρήση	ΕΤΑΙΡΕΙΑ					Σύνολο
	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 1.1.2022	192.730.000	54.666.000	37.026.000	12.602.000	7.504.500	304.528.500
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	29.621.546	0	0	13.180.610	2.120.816	44.922.973
Ανέγερση επενδυτικών ακινήτων	0	0	0	4.495.839	0	4.495.839
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	0	0	0	20.437.462	0	20.437.462
Πωλήσεις Επενδυτικών Ακινήτων	(2.559.000)	(4.397.000)	(2.495.000)	0	(17.500)	(9.468.500)
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	912.689	151.964	800	0	348.255	1.413.707
Αποτελέσματα Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	13.237.765	3.334.036	1.017.200	7.890.088	540.929	26.020.019
Εύλογη αξία 31.12.2022	233.943.000	53.755.000	35.549.000	58.606.000	10.497.000	392.350.000

• Επιμέτρηση εύλογης αξίας

Οι επενδύσεις σε ακίνητα, δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων και ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση (εφεξής "επενδυτικά 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 επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου έγινε με βάση τις από 31.12.2023 εκθέσεις εκτίμησης των εταιρειών "CBRE Αξίες Α.Ε." και "Π.ΔΑΝΟΣ & Συνεργάτες Α.Ε.", όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν. 2778/1999. Από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου σε εύλογες αξίες προέκυψαν κέρδη € 19.659.188.

Η αύξηση της εύλογης αξίας του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων οφείλεται κατά κύριο λόγο:

- σε αναπροσαρμογές μισθωμάτων οι οποίες ήταν σημαντικές λόγω του πληθωρισμού
- στη σύναψη νέων μισθώσεων για κενούς χώρους
- στις υπεραξίες από τις νέες επενδύσεις
- στην αναβάθμιση υφιστάμενων ακινήτων με εκτεταμένες εργασίες ανακαίνισης και
- στην ανάπτυξη εμπορικής αποθήκης και κτηρίου γραφείων υψηλών προδιαγραφών.

• Πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων και ακινήτων διαθέσιμων προς πώληση ανά κατηγορία λειτουργικού τομέα:

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος αποτίμησης	Βασικές υποθέσεις και δεδομένα αποτίμησης		
			Εκτιμώμενο μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα και αναπροσαρμογή του	Προεξοφλητικό επιτόκιο %	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη %
Γραφεία	266.247.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 1.628.906 2 έτη 3,00% έως 5,00% & ΔTK+1,00% & στη συνέχεια 2,50% έως 3,50% & ΔTK+1,00%	8% - 11%	6% - 9%
Καταστήματα	67.290.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 377.895 2 έτη 4,00% έως 5,00% & ΔTK έως ΔTK+1,00% & στη συνέχεια 2,50% έως 3,50% & ΔTK έως ΔTK+1,00%	7,5% - 10,5%	5,75% - 8,5%
Μικτής χρήσης	34.426.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 211.404 2 έτη 4,00% & ΔTK έως ΔTK+1,00% & στη συνέχεια 2,50% έως 3,00% & ΔTK έως ΔTK+1,00%	9% - 9,75%	7% - 7,5%
Αποθήκες	82.488.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 491.480 ΔTK+1,00%	0% - 10,25%	0% - 8,25%
Λοιπά ακίνητα (Πρατήρια καυσίμων)	380.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης	€ 2.440 ΔTK+1,00%	10% - 10%	8% - 8%
	31.000	100% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	-	-	-
Λοιπά ακίνητα (Σταθμοί αυτοκινήτων)	3.411.000	20% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 80% συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 26.708 ΔTK+1,00%	10,75% - 11,5%	8,75% - 9,5%
Λοιπά ακίνητα (Κτήρια υπό ανέγερση)	14.387.000	80% μέθοδος υπολειμματικής αξίας & 20% συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 178.871 3 έτη 5,00% έως 3,50% & ΔTK+1,00% & στη συνέχεια 3% & ΔTK+1,00%	9,25% - 9,46%	6,25% - 7,25%
Λοιπά ακίνητα (Οικόπεδα)	10.000	100% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	-	-	-
Σύνολο	468.670.000				

• 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 31η Δεκεμβρίου 2023, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 13.662 χιλ. χαμηλότερη ή € 14.267 χιλ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023, ο συντελεστής απόδοσης στη λήξη που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 14.694 χιλ. χαμηλότερη ή € 16.965 χιλ. υψηλότερη.

• Λοιπές πληροφορίες

Ο Όμιλος έχει την πλήρη κυριότητα επί του συνόλου των ακινήτων του, εκτός του ακινήτου που αποκτήθηκε με σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Επί του ακινήτου επί της Λεωφόρου Συγγρού 87 έχει την πλήρη κυριότητα του 50%.

Η κατηγορία «Λοιπά ακίνητα (Οικόπεδα)» αφορά 1 πρατήριο καυσίμων (οικόπεδο με κτίσμα) το οποίο είναι κενό και η μελλοντική χρήση του σαν πρατήριο υγρών καυσίμων είναι αβέβαιη, με πιθανότερο σενάριο αξιοποίησής του την πώλησή του σαν οικόπεδο. Ως εκ τούτου αποτιμάται ως γήπεδο με την χρήση της συγκριτικής μεθόδου.

Στα πλαίσια αναγκαστικής απαλλοτρίωσης τμήματος 4.244 τ.μ. οικοπέδου της Εταιρείας στην Ανθήλη Φθιώτιδος (πρατήριο καυσίμων) έχει καθορισθεί προσωρινά τιμή μονάδος αποζημίωσης. Η εύλογη αξία του εν λόγω επενδυτικού ακινήτου κατά την 31.12.2023 ήταν € 31.000, όπως και την 31.12.2022. Η οριστική απόφαση για τον καθορισμό του οριστικού ποσού αποζημίωσης αναμένεται εντός του 2024. Η Εταιρεία δεν αναμένει να προκύψει περαιτέρω ζημία από την ως άνω απαλλοτρίωση.

Επί ακινήτων του Ομίλου είχαν εγγραφεί έως 31.12.2023 προσημειώσεις υποθηκών συνολικού ύψους € 332.630.000 προς εξασφάλιση δανειακών υποχρεώσεων του, όπως αναλυτικότερα αναφέρεται στη σημείωση 21.

10 ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ

Η κίνηση του λογαριασμού έχει ως εξής:

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	0	12.281.052
Νέες συμμετοχές	30.057.349	0
Απαλοιφή λόγω απορρόφησης θυγατρικών	(9.654.295)	(12.281.052)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	20.403.054	0

Θυγατρικές	Έδρα	Ποσοστό Συμμετοχής	Μέθοδος Ενοποίησης	Αξία Συμμετοχής	Φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις ⁽¹⁾
ΚΥΝΟΥΡΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	100,00%	Ολική	20.403.054	2017 έως 2022
				20.403.054	

⁽¹⁾ : Σύμφωνα με την Υπουργική Απόφαση 1208/20.12.2017 της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, για τις οντότητες που εδρεύουν στην Ελλάδα, στην περίπτωση που δεν έχει κοινοποιηθεί φορολογικός έλεγχος από τις τοπικές φορολογικές αρχές για μία φορολογική χρήση, η χρήση αυτή θεωρείται παραγραμμένη εντός 5 ετών από τη λήξη του έτους εντός του οποίου λήγει η προθεσμία υποβολής της Δήλωσης Φορολογίας Εισοδήματος. Η Διοίκηση εκτιμά ότι τα αποτελέσματα από τυχόν μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.

Η Εταιρεία, εντός της χρήσης του 2023 προέβη στην απόκτηση δύο εταιρειών στο πλαίσιο της επενδυτικής πολιτικής της για την ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της, εκ των οποίων η μία απορροφήθηκε εντός της χρήσης του 2023. Ειδικότερα :

- Την 08 Μαρτίου 2023, προέβη στην απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας «ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.», η οποία κατά την ημερομηνία της απόκτησης, είχε στην ιδιοκτησία της συγκρότημα κέντρων αποθήκευσης και διανομής, συνολικής επιφάνειας 22.234 τ.μ. επί οικοπέδου 44.991 τ.μ. που βρίσκεται στην θέση «Ρύκια» στον Ασπρόπυργο Αττικής, πλήρως μισθωμένο. Το τίμημα της επένδυσης στην ανωτέρω θυγατρική, ήτοι € 9.654 χιλ., ήταν ίσο με την εύλογη αξία των καθαρών περιουσιακών της στοιχείων κατά την ημερομηνία της απόκτησής τους. Στη συνέχεια, η ανωτέρω θυγατρική απορροφήθηκε από την Εταιρεία στις 28.12.2023, με την καταχώριση στο Γ.Ε.ΜΗ. της συμβολαιογραφικής πράξης συγχώνευσης και της διαγραφής της από το μητρώο εταιρειών.
- Την 15 Δεκεμβρίου 2023, προέβη στην απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας «ΚΥΝΟΥΡΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.», η οποία κατά την ημερομηνία της απόκτησης, είχε στην ιδιοκτησία της γραφειακούς και βοηθητικούς χώρους, συνολικής επιφάνειας 7.261 τ.μ. επί του εμπορικού κέντρου «Πολιτεία Business Center, στη Λεωφόρων Μεσογείων 109-111 στην Αθήνα, πλήρως μισθωμένους. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της θυγατρικής εταιρείας, το οποίο αφορά αποκτηθέντα περιουσιακά στοιχεία και αναληφθείσες υποχρεώσεις, ανήλθε σε € 20.430 χιλ..

Η Διοίκηση της Εταιρείας αξιολόγησε την επένδυση στις ανωτέρω θυγατρικές εταιρείες ως απόκτηση περιουσιακού στοιχείου ή ομάδας περιουσιακών στοιχείων που δεν αποτελούν επιχείρηση και δεν εμπίπτουν στον ορισμό της επιχειρηματικής συνένωσης. Από τέτοιου είδους συναλλαγές δεν προκύπτει υπεραξία.

Αναλυτικότερα, κατά την απόκτηση των εταιρειών «ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.» και «ΚΥΝΟΥΡΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.», η Διοίκηση της Εταιρείας, έχοντας σαν βασικό στόχο την απόκτηση των ακινήτων των εν λόγω εταιρειών, τα οποία αντιπροσώπευαν το σύνολο σχεδόν του Ενεργητικού των, εξαγόρασε και τα υπόλοιπα περιουσιακά στοιχεία τα οποία διέθεταν οι ανωτέρω εταιρείες, οι οποίες σημειωτέων δεν απασχολούσαν προσωπικό.

Τα περιουσιακά στοιχεία τα οποία διέθεταν οι ανωτέρω εταιρείες κατά την ημερομηνία απόκτησής τους είχαν ως εξής:

ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε. υπόλοιπα 08/03/2023	ΚΥΝΟΥΡΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε. υπόλοιπα 15/12/2023
---	---

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

Μη κυκλοφορούν ενεργητικό

Επενδύσεις σε ακίνητα
Λοιπές απαιτήσεις

16.990.261	19.450.000
3.615	26.896
16.993.876	19.476.896

Κυκλοφορούν ενεργητικό

Λοιπές απαιτήσεις
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

936	808.275
129.806	431.962
130.742	1.240.237

Σύνολο Ενεργητικού

17.124.619	20.717.133
-------------------	-------------------

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Δανειακές υποχρεώσεις
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

6.781.250	0
206.897	230.290
6.988.147	230.290

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

482.177	83.789
482.177	83.789

Σύνολο Υποχρεώσεων

7.470.324	314.079
------------------	----------------

Καθαρή αξία Ενεργητικού (Net Assets Value)

Τίμημα εξαγοράς

9.654.295	20.403.054
9.654.295	20.403.054

Η πρόθεση της Εταιρείας να αποκτήσει τα ακίνητα και μόνο, επιβεβαιώνεται και από το γεγονός ότι, άμεσα μετά την εξαγορά, δρομολογήθηκαν οι διαδικασίες απορρόφησης των εν λόγω θυγατρικών με αποτέλεσμα η μεν εταιρεία «ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.» να απορροφηθεί εντός του 2023, για δε την εταιρεία «ΚΥΝΟΥΡΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.» η διαδικασία απορρόφησης της, με ημερομηνία Ισολογισμού Μετασχηματισμού 31.12.2023, βρίσκεται σε εξέλιξη.

Κατά την απαλοιφή της αξίας της συμμετοχής, λόγω απορρόφησης της ανωτέρω θυγατρικής «ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.», η διαφορά που προέκυψε σε σχέση με το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της εν λόγω θυγατρικής κατά την ημερομηνία της απορρόφησης (28.12.2023), ποσού € 3.758.046, εμφανίστηκε στο λογαριασμό «Κέρδη εις νέο» της Εταιρείας (σημείωση 40).

11 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Χρηματοοικονομικά στοιχεία

Εγγυήσεις
Λοιπές απαιτήσεις
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας
Σύνολα (α)

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
189.119	145.966	162.223	145.966
336.963	322.327	336.963	322.327
(336.963)	(322.327)	(336.963)	(322.327)
189.119	145.966	162.223	145.966

Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία

Λοιπές απαιτήσεις
Σύνολα (β)

659.890	891.809	659.890	891.809
659.890	891.809	659.890	891.809

ΣΥΝΟΛΑ (α+β)

849.009	1.037.775	822.113	1.037.775
----------------	------------------	----------------	------------------

Οι «λοιπές απαιτήσεις» των ανωτέρω μη χρηματοοικονομικών στοιχείων, του Ομίλου και της Εταιρείας, αφορούν απαιτήσεις εσόδων μίσθωσης ακινήτων τα οποία αναγνωρίζονται με τη σταθερή (ευθεία) μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Η λογιστική αντιμετώπιση των εν λόγω απαιτήσεων, σύμφωνα με τα σχετικά λογιστικά πρότυπα, προβλέπει την τμηματική απόσβεσή τους κατά τη διάρκεια της κάθε μίσθωσης.

Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

Χρηματοοικονομικά στοιχεία

Χρεώστες διάφοροι
Προκαταβολές για ανέγερση / αναβάθμιση επενδυτικών ακινήτων
Προκαταβολές για απόκτηση εταιρειών
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας
Σύνολα (α)

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
996.703	222.491	190.740	222.491
1.679.727	0	1.679.727	0
9.775.000	8.000.000	9.775.000	8.000.000
(8.581)	(26.088)	(8.581)	(26.088)
12.442.849	8.196.403	11.636.886	8.196.403

Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία

Απαίτηση από Ελληνικό Δημόσιο (ΦΠΑ)
Έξοδα επόμενων περιόδων
Έσοδα περιόδου δεδουλευμένα
Σύνολα (β)

22.592	0	45.134	0
193.972	15.587	191.058	15.587
684.148	563.027	684.148	563.027
900.711	578.614	920.339	578.614

ΣΥΝΟΛΑ (α+β)

13.343.560	8.775.017	12.557.225	8.775.017
-------------------	------------------	-------------------	------------------

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

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	13.161.401	467.558	12.375.066	467.558
<u>Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις</u>				
Έως 1 μήνα	144.381	0	144.381	0
Από 1 μήνα έως 3 μήνες	6.480	8.005.841	6.480	8.005.841
Από 3 μήνες έως 12 μήνες	39.879	327.705	39.879	327.705
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας	(8.581)	(26.088)	(8.581)	(26.088)
ΣΥΝΟΛΑ	13.343.560	8.775.017	12.557.225	8.775.017

Η κίνηση της αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας επί των ανωτέρω μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων αναλύεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	348.415	401.098	348.415	401.098
Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας	5.692	0	5.692	0
Αναστροφές προβλέψεων αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας	0	(52.683)	0	(52.683)
Διαγραφές	(8.563)	0	(8.563)	0
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	345.544	348.415	345.544	348.415

Οι προκαταβολές απόκτησης θυγατρικών δόθηκαν στα πλαίσια υπογραφής δεσμευτικών προσυμφώνων για την απόκτηση του 100% των μετοχών των κάτωθι εταιρειών:

- «ΣΟΛΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.». Η Εταιρεία, στις 26.04.2023, προχώρησε στην υπογραφή δεσμευτικού προσυμφώνου για την απόκτηση του 100% των μετοχών της εν λόγω εταιρείας καταβάλλοντας ως προκαταβολή το ποσό των € 6.775.000. Η υπό εξαγορά εταιρεία είναι ιδιοκτήτρια οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 30.132 τ.μ. στον Ασπρόπυργο Αττικής, στο οποίο έχει ανεγερθεί ένα υπερσύγχρονο κέντρο εμπορικής αποθήκευσης και διανομής, συνολικής επιφάνειας 23.851 τ.μ..
- «ΦΙΝΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ-ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.». Η Εταιρεία, στις 02.08.2023, προχώρησε στην υπογραφή δεσμευτικού προσυμφώνου για την απόκτηση του 100% των μετοχών της εν λόγω εταιρείας καταβάλλοντας ως προκαταβολή το ποσό των € 3.000.000. Η υπό εξαγορά εταιρεία είναι ιδιοκτήτρια δύο αγροτεμαχίων στον Ασπρόπυργο Αττικής, εκτάσεως 18.419 τ.μ. και 11.740 τ.μ., επί των οποίων έχουν ανεγερθεί δύο σύγχρονα κέντρα εμπορικής αποθήκευσης και διανομής, επιφάνειας 10.981 τ.μ. και 4.545 τ.μ., αντιστοίχως.

Στις 12.03.2024, ολοκληρώθηκε, με την υπογραφή των οριστικών συμφωνητικών, η απόκτηση του 100% των μετοχών των ανωτέρω εταιρειών (σημείωση 41).

Στα «έσοδα χρήσης δεδουλευμένα» του Ομίλου και της Εταιρείας, την 31 Δεκεμβρίου 2023, περιλαμβάνεται ποσό ύψους € 326.615, έναντι ποσού € 289.848 την 31 Δεκεμβρίου 2022, το οποίο αφορά απαιτήσεις εσόδων μίσθωσης ακινήτων τα οποία αναγνωρίζονται με τη σταθερή (ευθεία) μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Η λογιστική αντιμετώπιση των εν λόγω απαιτήσεων, σύμφωνα με τα σχετικά λογιστικά πρότυπα, προβλέπει την τμηματική απόσβεσή τους κατά τη διάρκεια της κάθε μίσθωσης.

Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας, αξιολογώντας τους κινδύνους που σχετίζονται με την είσπραξη των ανωτέρω χρηματοοικονομικών στοιχείων (μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων), επαναπροσδιόρισε την πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας στα ανωτέρω ποσά.

12 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Χρηματοοικονομικά στοιχεία

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Πελάτες-Μισθωτές ακινήτων	2.196.703	1.083.522	2.053.923	1.083.522
Επιταγές εισπρακτέες πελατών	0	315.413	0	315.413
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας	(164.649)	(119.948)	(164.649)	(119.948)
ΣΥΝΟΛΑ	2.032.054	1.278.987	1.889.274	1.278.987

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

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	185.049	963.952	42.269	963.952
<u>Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις</u>				
Έως 1 μήνα	1.263.396	183.297	1.263.396	183.297
Από 1 μήνα έως 3 μήνες	619.670	178.892	619.670	178.892
Από 3 μήνες έως 12 μήνες	128.587	72.795	128.587	72.795
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας	(164.649)	(119.948)	(164.649)	(119.948)
ΣΥΝΟΛΑ	2.032.054	1.278.987	1.889.274	1.278.987

Η κίνηση της αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας αναλύεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	119.948	113.085	119.948	102.368
Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας	47.988	39.625	47.988	39.625
Αναστροφές προβλέψεων αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας	0	(32.762)	0	(32.762)
Προβλέψεις απορροφώμενων θυγατρικών εταιρειών	0	0	0	10.717
Διαγραφές	(3.287)	0	(3.287)	0
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	164.649	119.948	164.649	119.948

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

Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας, αξιολογώντας τους κινδύνους που σχετίζονται με την είσπραξη των ανωτέρω εμπορικών απαιτήσεων, επαναπροσδιόρισε την πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας στα ανωτέρω ποσά.

13 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	0	5.700.000
Χορηγηθέν Ομολογιακό Δάνειο	8.000.000	0
Συμψηφισμός Ο/Δ λόγω απορρόφησης	(8.000.000)	(5.700.000)
Λοιπές απαιτήσεις	25.582	0
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	25.582	0

14 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Καταθέσεις όψεως και ταμειακά διαθέσιμα	12.792.535	17.842.634	12.360.595	17.842.634
ΣΥΝΟΛΑ	12.792.535	17.842.634	12.360.595	17.842.634

Ο Όμιλος τηρεί τις καταθέσεις του σε ευρώ, σε αξιόπιστα συστημικά και μη συστημικά τραπεζικά ιδρύματα εντός της Ελλάδας.

15 ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΕΣ ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Δεσμευμένες καταθέσεις	5.174.047	8.794.067	5.174.047	8.794.067
ΣΥΝΟΛΑ	5.174.047	8.794.067	5.174.047	8.794.067

Οι δεσμευμένες καταθέσεις αφορούν διασφάλιση των πληρωμών των βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις δανειακές συμβάσεις. Η μείωση των δεσμευμένων καταθέσεων οφείλεται στο γεγονός ότι έπαυσαν να ισχύουν οι όροι σχετικά με δεσμευμένες καταθέσεις των συμβάσεων που αφορούσαν τα Ομολογιακά Δάνεια που αποπληρώθηκαν στα πλαίσια αναδιάρθρωσης των δανείων της Εταιρείας.

16 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2022	150.727.570	75.363.785	31.585.562	106.949.347
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με δωρεάν διανομή μετοχών	804.897	402.449	0	402.449
Υπόλοιπο 31.12.2022	151.532.467	75.766.234	31.585.562	107.351.796
Υπόλοιπο 01.01.2023	151.532.467	75.766.234	31.585.562	107.351.796
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με δωρεάν διανομή μετοχών	828.176	414.088	0	414.088
Υπόλοιπο 31.12.2023	152.360.643	76.180.322	31.585.562	107.765.884

Στις 31.05.2023 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο η υπ' αριθμ. 2963930/31.05.2023 απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων με την οποία εγκρίθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, η οποία είχε αποφασισθεί κατά την από 05.05.2023 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, συνολικού ποσού € 414.088,00 (ποσού € 36.466,50 εκ του διανεμητού αποθεματικού υπό τον τίτλο «αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρ.)» και ποσού € 377.621,50 εκ του διανεμητού αποθεματικού υπό τον τίτλο «αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (μακροπρ.)») με ισόποση κεφαλαιοποίηση των ανωτέρω διανεμητών αποθεματικών.

Δυνάμει της εν λόγω αύξησης, εκδόθηκαν 828.176 νέες, κοινές, ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη. Οι νέες μετοχές της Εταιρείας εισήχθησαν για διαπραγμάτευση στο Χ.Α. στις 13.06.2023.

Μετά τις ανωτέρω αυξήσεις, το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται πλέον σε € 76.180.321,50, διαιρούμενο σε 152.360.643 κοινές, ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας μετοχής € 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.

17 ΜΕΤΑΤΡΕΨΙΜΟ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟ ΔΑΝΕΙΟ (ΜΟΔ)

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	43.740.000	0	43.740.000	0
ΣΥΝΟΛΑ	43.740.000	0	43.740.000	0

Στις 13.01.2023 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε την έκδοση Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου («ΜΟΔ»), σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, ποσού έως € 55.000.000, με έκδοση υποχρεωτικής μετατρέψιμων (σε κοινές μετά ψήφου μετοχές) ομολογιών, οι οποίες δεν θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση σε οργανωμένη αγορά, θα εκδοθούν σε επιμέρους εκδόσεις / σειρές, εντός της περιόδου διαθεσιμότητας, και το οποίο θα διατεθεί με ιδιωτική τοποθέτηση. Κάθε 1,32 Ομολογίες που θα έχουν εκδοθεί κατά την Ημερομηνία Μετατροπής θα μετατρέπονται σε μία (1) μετοχή της Εταιρείας. Σε περίπτωση μη διάθεσης του συνόλου των ομολογιών του ΜΟΔ, το ΜΟΔ θα εκδίδεται μέχρι του ποσού που τελικώς θα καλύπτεται.

Έως την 31.12.2023 είχε αντληθεί ποσό € 43.740.000 από το Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο («ΜΟΔ») για τη χρηματοδότηση του επενδυτικού πλάνου της Εταιρείας.

18 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

Τα αποθεματικά αναλύονται ως ακολούθως:

ΟΜΙΛΟΣ

	<u>Τακτικό αποθεματικό</u>	<u>Ειδικό αποθεματικό άρθρ. 4 παρ. 4α Κ.Ν. 2190/1920</u>	<u>Λοιπά Αποθεματικά</u>	<u>Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρ.)</u>	<u>Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (μακροπρ.)</u>	<u>Σύνολο αποθεματικών</u>
Υπόλοιπο Έναρξης την 1η Ιανουαρίου 2022	3.344.077	34.579.591	(15.102)	167.665	932.335	39.008.566
Τακτικό αποθεματικό χρήσης 2022	395.983	0	0	0	0	395.983
Κεφαλαιοποίηση αποθεματικού	0	0	0	(36.777)	(365.673)	(402.449)
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	14.586	0	0	14.586
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	0	0	0	68.863	233.084	301.947
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2022	3.740.060	34.579.591	(516)	199.752	799.746	39.318.633
Υπόλοιπο Έναρξης την 1η Ιανουαρίου 2023	3.740.060	34.579.591	(516)	199.752	799.746	39.318.633
Τακτικό αποθεματικό χρήσης 2023	112.879	0	0	0	0	112.879
Κεφαλαιοποίηση αποθεματικού	0	0	0	(36.466)	(377.622)	(414.088)
Μεταφορά αποθεματικού σε κέρδη εις νέο	0	0	0	0	(422.124)	(422.124)
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	(9.717)	0	0	(9.717)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	0	0	0	72.063	0	72.063
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2023	3.852.939	34.579.591	(10.233)	235.349	0	38.657.646

ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	<u>Τακτικό αποθεματικό</u>	<u>Ειδικό αποθεματικό άρθρ. 4 παρ. 4α Κ.Ν. 2190/1920</u>	<u>Λοιπά Αποθεματικά</u>	<u>Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρ.)</u>	<u>Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (μακροπρ.)</u>	<u>Σύνολο αποθεματικών</u>
Υπόλοιπο Έναρξης την 1η Ιανουαρίου 2022	3.290.297	34.579.591	(15.103)	167.665	932.335	38.954.786
Τακτικό αποθεματικό χρήσης 2022	395.983	0	0	0	0	395.983
Κεφαλαιοποίηση αποθεματικού	0	0	0	(36.777)	(365.673)	(402.449)
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	14.586	0	0	14.586
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	0	0	0	68.863	233.084	301.947
Αποθεματικό από συγχώνευση θυγατρικών	53.780	0	0	0	0	53.780
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2022	3.740.060	34.579.591	(517)	199.752	799.746	39.318.633
Υπόλοιπο Έναρξης την 1η Ιανουαρίου 2023	3.740.060	34.579.591	(517)	199.752	799.746	39.318.633
Τακτικό αποθεματικό χρήσης 2023	112.879	0	0	0	0	112.879
Κεφαλαιοποίηση αποθεματικού	0	0	0	(36.466)	(377.622)	(414.088)
Μεταφορά αποθεματικού σε κέρδη εις νέο	0	0	0	0	(422.124)	(422.124)
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	(9.717)	0	0	(9.717)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	0	0	0	72.063	0	72.063
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2023	3.852.940	34.579.591	(10.234)	235.349	0	38.657.646

Οι κεφαλαιοποιήσεις μέρους του αποθεματικού προγραμμάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρ.), ήτοι ποσού € 36.466,50, και μέρους του αποθεματικού προγραμμάτων παροχής κινήτρων (μακροπρ.), ήτοι ποσού € 377.621,50 πραγματοποιήθηκαν σύμφωνα με την από 05.05.2023 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας για αύξηση του Μετοχικού της Κεφαλαίου μέσω της ανωτέρω κεφαλαιοποίησης. Δυνάμει της εν λόγω αύξησης, εκδόθηκαν 828.176 νέες, κοινές, ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη, οι οποίες διατέθηκαν δωρεάν σε διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 114 του Ν. 4548/2018. Η ανωτέρω κεφαλαιοποίηση εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. πρωτοκόλλου 2963930/31.05.2023 ανακοίνωση του Γ.Ε.ΜΗ..

Το υπόλοιπο του εν λόγω αποθεματικού (μακροπρ.), μετά την κεφαλαιοποίηση, ποσού € 422.126 μεταφέρθηκε στον λογαριασμό «Κέρδη/(Ζημίες) εις νέο».

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

Το ειδικό αποθεματικό του άρθρου 4 παρ. 4α του Κ.Ν. 2190/1920 σχηματίστηκε με μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, μέσω της μείωσης της ονομαστικής αξίας της μετοχής.

Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρωνΑποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρόθεσμο)

Το αποθεματικό βραχυπρόθεσμο προγράμματος παροχής κινήτρων αφορά τη θέσπιση βραχυπρόθεσμου προγράμματος παροχής κινήτρων προς τον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας για την επίτευξη στόχων απόδοσης, το οποίο συνίσταται στην καταβολή επιπλέον ετήσιας αμοιβής, μέρος της οποίας (40%) αποδίδεται στον δικαιούχο σε χρήμα ενώ το υπόλοιπο (60%) σε είδος, ήτοι σε μετοχές εκδόσεως της Εταιρείας. Το πρόγραμμα αυτό απαιτεί την κατ' έτος έγκρισή του από το Δ.Σ. της Εταιρείας. Οι όροι λειτουργίας του ως άνω προγράμματος παροχής κινήτρων και ο τρόπος απόδοσης των παροχών στον δικαιούχο είναι σύμφωνη με τους όρους που θέτουν οι διατάξεις του άρθρου 13 του Ν. 4209/2013.

Στις 31.12.2023 οι δικαιούχοι είχαν θεμελιώσει δικαιώματα εξάσκησης για 67.860 μετοχές.

Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (μακροπρόθεσμο)

Το αποθεματικό μακροπρόθεσμου προγράμματος παροχής κινήτρων αφορούσε τη θέσπιση παροχής κινήτρων με ίδιες μετοχές της Εταιρείας προς διευθυντικά στελέχη της.

Η διάρκεια του εν λόγω προγράμματος έληξε την 31.12.2022.

19 ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΙΣ ΝΕΟ

Τα αποτελέσματα εις νέο αναλύονται πλήρως στην κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων.

20 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΕΣ ΜΕΤΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΙΟΔΟΤΗΣΗ

Οι αναλογιστικοί υπολογισμοί διενεργήθηκαν με βάση τα ποσά της αποζημίωσης συνταξιοδότησης που προβλέπονται από τον Ν. 2112/1920, όπως τροποποιήθηκε από τον Ν. 4093/2012 και τα δεδομένα σχετικά με τους ενεργούς εργαζόμενους τον Δεκέμβριο του 2023.

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2023	2022	2023	2022
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	57.949	63.303	57.949	63.303
Αναλογιστικές ζημίες / (κέρδη) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	9.718	(14.586)	9.718	(14.586)
Μεταβολή στη χρήση	8.936	9.232	8.936	9.232
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	76.603	57.949	76.603	57.949

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Παρούσα αξία υποχρεώσεων	76.603	57.949	76.603	57.949
Υποχρέωση στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης	76.603	57.949	76.603	57.949

Η κίνηση της παρούσας αξίας της υποχρέωσης για τις χρήσεις 2023 και 2022 αναλύεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	57.949	63.303	57.949	63.303
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	6.966	8.882	6.966	8.882
Δαπάνη τόκου	1.970	350	1.970	350
Αναλογιστικές ζημίες / (κέρδη) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	9.718	(14.586)	9.718	(14.586)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	76.603	57.949	76.603	57.949

- Τα ποσά που επιβάρυναν τα αποτελέσματα των χρήσεων 2023 και 2022 έχουν ως εξής:

Λογαριασμός Αποτελεσμάτων	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	6.966	8.882	6.966	8.882
Δαπάνη τόκου	1.970	350	1.970	350
Σύνολο που περιλαμβάνεται στις δαπάνες προσωπικού (σημείωση 30)	8.936	9.232	8.936	9.232

- Τα ποσά που αναγνωρίζονται άμεσα στην Καθαρή Θέση έχουν ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
Αναλογιστικές ζημίες / (κέρδη) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	9.718	(14.586)	9.718	(14.586)
Σύνολο μεταβολής στην Καθαρή Θέση	9.718	(14.586)	9.718	(14.586)

- Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν έχουν ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Προεξοφλητικό επιτόκιο	3,09%	3,72%	3,09%	3,72%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	2,50%	2,60%	2,50%	2,60%
Μέση εναπομένουσα εργασίαμη ζωή (έτη)	6,12	6,92	6,12	6,92

Ανάλυση ευαισθησίας αποτελεσμάτων

	Επιτόκιο προεξόφλησης	Επιτόκιο προεξόφλησης	Μελλοντικές αποδοχές	Μελλοντικές αποδοχές
	+ 0,5%	- 0,5%	+ 0,5%	- 0,5%
Επίπτωση στην Υποχρέωση της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης	-2,9%	3,0%	3,0%	-2,9%

21 ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις				
Ομολογιακά δάνεια	217.580.784	189.168.092	217.580.784	189.168.092
Συνολική Τραπεζική υποχρέωση	217.580.784	189.168.092	217.580.784	189.168.092
Μείον: Προπληρωμένα έξοδα δανείων	(753.064)	(414.858)	(753.064)	(414.858)
ΣΥΝΟΛΑ	216.827.720	188.753.234	216.827.720	188.753.234
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις				
Ομολογιακά δάνεια	2.358.050	4.640.872	2.358.050	4.640.872
Συνολική Τραπεζική υποχρέωση	2.358.050	4.640.872	2.358.050	4.640.872
Μείον: Προπληρωμένα έξοδα δανείων	(146.514)	(87.550)	(146.514)	(87.550)
ΣΥΝΟΛΑ	2.211.536	4.553.322	2.211.536	4.553.322

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

Στις 21.07.2022 η Εταιρεία συνήψε Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου με την Τράπεζα Eurobank A.E., εμπραγμάτως εξασφαλισμένου μετά συμβάσεων καλύψεως, συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 25.100.000, επταετούς διάρκειας, με επιτόκιο euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου, για τη χρηματοδότηση του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας και για την αποπληρωμή της από 28.06.2022 σύμβασης πιστώσεως με ανοιχτό (αλληλόχρεο λογαριασμό ύψους € 9.400.000). Από το υπόλοιπο ποσό € 15.700.000, αντλήθηκε ποσό € 14.470.000, ενώ το υπολειπόμενο ποσό δε θα αντληθεί λόγω λήξης της περιόδου διαθεσιμότητας. Το ανεξόφλητο υπόλοιπο του δανείου, την 31.12.2023, ανερχόταν σε € 23.511.950. Για την εξασφάλιση του δανείου αυτού έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης επί 3 ακινήτων συνολικού ύψους € 32.630.000.

Στις 03.03.2023 η Εταιρεία συνήψε Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς A.E., εμπραγμάτως εξασφαλισμένου μετά συμβάσεων καλύψεως, συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 250.000.000, επταετούς διάρκειας, με επιτόκιο euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου. Μέρος του δανείου, ήτοι ποσό € 200.000.000 χρησιμοποιήθηκε για την πλήρη εξόφληση ήδη υφιστάμενου τραπεζικού δανεισμού. Το υπόλοιπο ποσό € 50.000.000, το οποίο θα χρηματοδοτήσει την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας, δεν είχε αντληθεί έως 31.12.2023. Το ανεξόφλητο υπόλοιπο του δανείου, την 31.12.2023, ανερχόταν σε € 196.426.884. Για την εξασφάλιση του δανείου αυτού έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης επί 46 ακινήτων συνολικού ύψους € 300.000.000.

Αναλυτικότερα, το ανωτέρω ποσό των € 200.000.000 χρησιμοποιήθηκε για την πλήρη εξόφληση των:

- Ομολογιακό δάνειο με την Τράπεζα Πειραιώς συνολικής ονομαστικής αξίας έως και € 84.300.000, επταετούς διάρκειας, με επιτόκιο 3m euribor πλέον περιθωρίου, το οποίο είχε συναφθεί στις 11.11.2020.
- Ομολογιακό δάνειο με την Τράπεζα Πειραιώς συνολικής ονομαστικής αξίας έως και € 20.450.000, επταετούς διάρκειας, με επιτόκιο 3m euribor πλέον περιθωρίου, το οποίο είχε συναφθεί στις 07.06.2022.
- Ομολογιακό δάνειο με την Τράπεζα Eurobank συνολικής ονομαστικής αξίας έως και € 30.000.000, επταετούς διάρκειας, με επιτόκιο 3m euribor πλέον περιθωρίου, το οποίο είχε συναφθεί στις 26.05.2020.
- Ομολογιακό δάνειο με την Τράπεζα Eurobank συνολικής ονομαστικής αξίας έως και € 65.200.000, επταετούς διάρκειας, με επιτόκιο 3m euribor πλέον περιθωρίου, το οποίο είχε συναφθεί στις 20.12.2021.
- Σύμβαση leasing ακινήτου με την Εθνική Leasing ποσού € 25.000.000, δεκαπενταετούς διάρκειας, με επιτόκιο 6m euribor πλέον περιθωρίου, η οποία είχε συναφθεί στις 13.03.2020.

Η Εταιρεία, χειρίστηκε το ποσό του νέου Ομολογιακού Δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς, το οποίο χρησιμοποιήθηκε για την πλήρη εξόφληση υφιστάμενου δανεισμού, ως νέα υποχρέωση διαγράφοντας πλήρως τις εξοφληθείσες δανειακές υποχρεώσεις.

Το αναπόσβεστο κόστος των εξόδων έκδοσης των δανείων που εξοφλήθηκαν, συνολικού ποσού € 363 χιλ., επιβάρυνε τα αποτελέσματα περιόδου και απεικονίζεται στα χρηματοοικονομικά έξοδα (σημείωση 33).

Την 31.12.2023 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 ή και ασφαλίσεων, προς τους χρεωστικούς τόκους του δανείου πλέον το τρέχον καταβληθέν κεφάλαιο.
- β) την αναλογία του ανεξόφλητου κεφαλαίου του δανείου σε σχέση με τη εμπορική αξία των προσημειωμένων ακινήτων. Η εμπορική αξία των προσημειωμένων ακινήτων, θα ορίζεται από τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.
- γ) τον Δείκτη Δανεισμού της Εταιρείας (συμπεριλαμβανομένων των συμβάσεων αλληλόχρεων λογαριασμών και συμβάσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων) προς Αξία Χαρτοφυλακίου (αξία των ακινήτων της Εταιρείας πλέον των ελεύθερων ταμειακών διαθεσίμων).

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Έως 1 έτος	2.211.536	4.553.322	2.211.536	4.553.322
Από 1 έως 5 έτη	26.875.093	56.058.069	26.875.093	56.058.069
Πάνω από 5 έτη	189.952.627	132.695.165	189.952.627	132.695.165
ΣΥΝΟΛΑ	219.039.255	193.306.556	219.039.255	193.306.556

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες έχει ως εξής:

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες έναρξης περιόδου	193.306.554	150.397.384	193.306.556	150.397.386
Δανειακές υποχρεώσεις από απόκτηση θυγατρικής 08.03.2023	6.781.250	0	0	0
Ταμειακές εισροές (Δάνεια)	214.470.000	51.850.000	214.470.000	51.850.000
Ταμειακές εκροές (Δάνεια)	(195.121.380)	(8.647.469)	(188.340.130)	(8.647.469)
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	(397.170)	(293.361)	(397.170)	(293.361)
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες τέλους περιόδου	219.039.254	193.306.554	219.039.256	193.306.556

22 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΕΝΣΩΜΑΤΩΝ ΠΑΓΙΩΝ

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων παγίων αφορούν τις υποχρεώσεις για μισθώματα κτηρίων (γραφεία Εταιρείας), οικοπέδων και μεταφορικών μέσων, τις οποίες αναγνώρισε ο Όμιλος, στα πλαίσια της πλήρους εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α. 16, προεξοφλώντας τα μελλοντικά μισθώματα, σύμφωνα με τις υπάρχουσες συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο προσεγγίζει το επιτόκιο δανεισμού της Εταιρείας.

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

	ΟΜΙΛΟΣ					
	31.12.2023			31.12.2022		
	Μισθωμένα Ακίνητα	Μισθωμένα Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο	Μισθωμένα Ακίνητα	Μισθωμένα Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	142.023	29.712	171.735	0	50.284	50.284
Προσθήκες περιόδου	1.000.252	103.774	1.104.025	171.171	0	171.171
Λήξεις δικαιωμάτων	0	(14.323)	(14.323)	0	0	0
(-) Μεταφορά σε βραχυπρ. υποχρεώσεις	(263.433)	(44.608)	(308.041)	(29.148)	(20.572)	(49.720)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	878.842	74.554	953.396	142.023	29.712	171.735

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	19.573	20.572	40.145	122.804	28.981	151.785
Λήξεις δικαιωμάτων	0	0	0	0	0	0
Μεταφορά από μακροπρ. υποχρεώσεις	263.433	44.608	308.041	29.148	20.572	49.720
Τόκοι περιόδου	50.815	5.383	56.198	5.101	1.956	7.057
(-) Πληρωμές περιόδου (καταβαλλόμενα μισθώματα)	(188.072)	(40.004)	(228.076)	(137.481)	(30.937)	(168.418)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	145.748	30.559	176.308	19.573	20.572	40.145

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ					
	31.12.2023			31.12.2022		
	Μισθωμένα Ακίνητα	Μισθωμένα Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο	Μισθωμένα Ακίνητα	Μισθωμένα Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	142.023	29.712	171.735	0	50.284	50.284
Προσθήκες περιόδου	1.000.252	103.774	1.104.025	171.171	0	171.171
Λήξεις δικαιωμάτων	0	(14.323)	(14.323)	0	0	0
(-) Μεταφορά σε βραχυπρ. υποχρεώσεις	(263.433)	(44.608)	(308.041)	(29.148)	(20.572)	(49.720)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	878.842	74.554	953.396	142.023	29.712	171.735

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	19.573	20.572	40.145	122.804	28.981	151.785
Λήξεις δικαιωμάτων	0	0	0	0	0	0
Μεταφορά από μακροπρ. υποχρεώσεις	263.433	44.608	308.041	29.148	20.572	49.720
Τόκοι περιόδου	50.815	5.383	56.198	5.101	1.956	7.057
(-) Πληρωμές περιόδου (καταβαλλόμενα μισθώματα)	(188.072)	(40.004)	(228.076)	(137.481)	(30.937)	(168.418)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	145.748	30.560	176.308	19.573	20.572	40.145

23 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων αφορούσαν, έως την 31.12.2022, τις υποχρεώσεις που είχαν προκύψει με βάση την από 13.03.2020 σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτου την οποία είχε συνάψει η Εταιρεία με την Εθνική Leasing. Δεδομένου ότι στις 30.05.2023 η Εταιρεία προέβη σε πρόωρη εξόφληση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης που είχε συνάψει με την Εθνική Leasing, δεν υφίστανται πλέον υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων.

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων				
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	16.658.746	16.908.135	16.658.746	16.908.135
(-) Μεταφορά σε βραχυπρ. υποχρεώσεις	(16.658.746)	(249.388)	(16.658.746)	(249.388)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	0	16.658.746	0	16.658.746

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων				
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	260.023	300.366	260.023	300.366
Μεταφορά από μακροπρ. υποχρεώσεις	16.658.746	249.388	16.658.746	249.388
Τόκοι περιόδου	374.902	630.828	374.902	630.828
(-) Πληρωμές περιόδου (καταβαλλόμενα μισθώματα)	(64.434)	(289.732)	(64.434)	(289.732)
(-) Πληρωμές περιόδου (καταβαλλόμενοι τόκοι)	(374.902)	(630.828)	(374.902)	(630.828)
(-) Πρόρρη εξόφληση της σύμβασης	(16.854.335)	0	(16.854.335)	0
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	0	260.023	0	260.023

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Έως 1 έτος	0	1.272.962	0	1.272.962
Από 1 έως 5 έτη	0	5.135.906	0	5.135.906
Πάνω από 5 έτη	0	21.594.834	0	21.594.834
ΣΥΝΟΛΑ	0	28.003.703	0	28.003.703

24 ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων	5.096.982	4.041.881	4.866.692	4.041.881
Ληφθείσα άυλη εμπορική αξία	30.556	41.667	30.556	41.667
Υποχρέωση βραχυπρόθεσμου προγράμματος παροχής κινήτρων	29.499	27.412	29.499	27.412
ΣΥΝΟΛΑ	5.157.037	4.110.960	4.926.747	4.110.960

Η αύξηση στις ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων οφείλεται στις εγγυήσεις νέων μισθωτών και τιμαριθμικών αναπροσαρμογών των υφιστάμενων μισθωτών.

25 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Πιστωτές διάφοροι	1.034.505	525.268	1.028.816	525.268
Πιστωτικά υπόλοιπα μισθωτών	63.083	133.389	63.083	133.389
Χαρτόσημο μισθωμάτων & λοιποί φόροι	486.738	853.727	486.738	853.727
Έσοδα επόμενης περιόδου	383.334	264.760	268.189	264.760
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	212.376	274.465	208.677	274.465
Προβλεπόμενες παροχές κινήτρων νέου υπό έγκριση μακροπρόθεσμου προγράμματος	875.000	0	875.000	0
Τόκοι δανείων δουλευμένοι	426.102	1.075.763	426.102	1.075.763
Μερίσματα πληρωτέα	3.148	1.562	3.148	1.562
Υποχρέωση βραχυπρόθεσμου προγράμματος παροχής κινήτρων	47.890	46.299	47.890	46.299
ΣΥΝΟΛΑ	3.532.176	3.175.233	3.407.643	3.175.233

Το ποσό € 875.000 για το 2023, αφορά «Προβλεπόμενες παροχές κινήτρων νέου υπό έγκριση μακροπρόθεσμου προγράμματος» για τα διευθυντικά στελέχη, σύμφωνα με σχετική απόφαση του Δ.Σ. της 26.03.2024 με την οποία προκρίθηκε η πρόθεση υιοθέτησης ενός μακροπρόθεσμου προγράμματος παροχής κινήτρων. Το εν λόγω πρόγραμμα θα καλύπτει την χρονική περίοδο 01.01.2023 - 31.12.2026, θα ανέρχεται σε συνολικό ποσό € 3,5 εκ. κατά ανώτατο και θα συμμετέχουν σε αυτό τα ανώτερα στελέχη της Εταιρείας. Η περαιτέρω εξειδίκευση των όρων του προγράμματος θα γίνει σε μεταγενέστερο Δ.Σ., προκειμένου στην συνέχεια το πρόγραμμα να τεθεί υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας.

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

26 ΦΟΡΟΙ

Η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί με το άρθρο 53 του Ν. 4646/2019, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανομένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

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

Το συνολικό ποσό του φόρου αναλύεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Φόρος επενδύσεων α' εξαμήνου	885.563	182.685	860.721	182.685
Φόρος επενδύσεων β' εξαμήνου	1.191.705	389.937	1.186.487	389.937
ΣΥΝΟΛΑ	2.077.268	572.622	2.047.208	572.622

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

Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης

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

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

Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές και έχει περαιώσει οριστικά όλες τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις, μέχρι και τη χρήση του 2012.

Για τις χρήσεις 2011 έως 2017, η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από την PricewaterhouseCoopers A.E., για τις χρήσεις 2018 έως 2022 από την ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές - Λογιστές Α.Ε. και για τη χρήση 2022 από την Deloitte A. E. Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών και έχει λάβει «Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης» χωρίς επιφύλαξη σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις (άρθρο 82 παρ. 5 Ν. 2238/1994 για τις χρήσεις 2011-2013 και άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013 για τις χρήσεις 2014-2022).

Για τη χρήση 2023 ο φορολογικός έλεγχος ήδη διενεργείται από την Deloitte A. E. Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών σύμφωνα με το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013. Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

27 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Γραφεία	14.159.973	13.011.454	14.100.543	13.011.454
Καταστήματα	3.924.833	3.511.307	3.924.833	3.511.307
Μικτής χρήσης	2.024.580	1.891.263	2.024.580	1.891.263
Αποθήκες	5.141.485	2.994.563	4.101.337	2.314.861
Λοιπά ακίνητα	291.115	280.287	291.115	280.287
ΣΥΝΟΛΑ	25.541.985	21.688.874	24.442.407	21.009.172

Τα ανωτέρω έσοδα από μισθώματα του Ομίλου και της Εταιρείας έχουν απομειωθεί κατά ποσό € 195 χιλ. αναφορικά με κίνητρα μίσθωσης βάσει ορισμένων μισθωτικών συμβάσεων.

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Έως 1 έτος	25.044.023	23.160.500	23.662.283	23.160.500
Από 1 μέχρι και 5 έτη	61.859.418	56.995.012	56.332.458	56.995.012
Πάνω από 5 έτη	44.136.538	24.351.367	44.136.538	24.351.367
ΣΥΝΟΛΑ	131.039.978	104.506.879	124.131.278	104.506.879

28 ΕΣΟΔΑ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ

Τα έσοδα κοινοχρήστων αφορούν επανατιμολόγηση δαπανών που πραγματοποιεί ο Όμιλος και η Εταιρεία για λογαριασμό μισθωτών της.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Έσοδα κοινοχρήστων	1.570.385	1.347.129	1.366.009	1.347.129
ΣΥΝΟΛΑ	1.570.385	1.347.129	1.366.009	1.347.129

29 ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα έξοδα ακινήτων αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Μεσιτείες ακινήτων	117.960	151.250	117.960	151.250
Αμοιβές εκτιμητών	66.750	77.368	65.030	77.368
Ασφάλιστρα	211.674	180.514	198.185	164.330
Συντηρήσεις επενδυτικών ακινήτων	615.995	697.592	607.980	684.392
Κοινόχρηστες δαπάνες	1.865.538	1.724.843	1.695.760	1.724.843
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	2.121.764	2.125.522	2.013.775	1.707.254
Φόροι - τέλη	160.836	296.264	129.395	296.070
Λοιπά έξοδα	7.800	5.547	7.800	5.547
ΣΥΝΟΛΑ	5.168.317	5.258.898	4.835.885	4.811.053

Τα ανωτέρω έξοδα ακινήτων, κατανέμονται σε μισθωμένα και μη μισθωμένα ακίνητα, ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Μισθωμένα ακίνητα	4.259.082	4.782.028	3.926.650	4.334.183
Μη μισθωμένα ακίνητα	909.235	476.870	909.235	476.870
ΣΥΝΟΛΑ	5.168.317	5.258.898	4.835.885	4.811.053

30 ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Οι δαπάνες προσωπικού αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Τακτικές αποδοχές	1.160.965	1.096.345	1.160.965	1.096.345
Εργοδοτικές εισφορές	202.187	199.396	202.187	199.396
Διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό	0	94.289	0	94.289
Λοιπές παροχές προσωπικού	98.108	84.373	98.108	84.373
Πρόσθετες αμοιβές προσωπικού	99.034	132.609	99.034	132.609
Προβλεπόμενες παροχές κινήτρων νέου υπό έγκριση μακροπρόθεσμου προγράμματος (σημείωση 25)	875.000	0	875.000	0
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού (σημείωση 20)	8.936	9.232	8.936	9.232
Βραχυπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων	120.106	114.772	120.106	114.772
Μακροπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων	0	233.084	0	233.084
ΣΥΝΟΛΑ	2.564.337	1.964.098	2.564.337	1.964.098

Ο αριθμός του προσωπικού της Εταιρείας την 31.12.2023 ήταν 17 άτομα, ενώ την 31.12.2022 ήταν 15 άτομα.

Η θυγατρική εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

Το ανωτέρω ποσό εξόδου € 120,1 χιλ. του βραχυχρόνιου προγράμματος παροχής κινήτρων έχει αναγνωριστεί ως υποχρέωση σε χρήμα για ποσό € 50,0 χιλ. στις υποχρεώσεις της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης (σημειώσεις 24, 25) και ως υποχρέωση σε μετοχές για ποσό € 72,1 χιλ. στα αποθεματικά της Κατάστασης Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (σημείωση 18).

Την 05.05.2023 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε την διανομή, σε ανώτερα διευθυντικά στελέχη, συνολικού ποσού € 101.131 από τα κέρδη της χρήσης 2022. Για το σύνολο του ποσού αυτού είχε γίνει πρόβλεψη στις 31.12.2022 επηρεάζοντας έτσι τα αποτελέσματα της προηγούμενης χρήσης.

31 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Αμοιβές τρίτων	750.933	672.359	742.111	670.969
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	191.667	185.000	191.667	185.000
Φόροι - τέλη	65.982	183.898	65.945	183.854
Συνδρομές	170.325	102.329	170.295	102.232
Δωρεές	16.898	18.806	16.898	18.806
Διάφορα έξοδα	292.923	431.604	290.312	391.022
ΣΥΝΟΛΑ	1.488.728	1.593.996	1.477.228	1.551.884

32 ΆΛΛΑ ΕΣΟΔΑ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Άλλα έσοδα	1.663	71.358	2.692	72.558
ΣΥΝΟΛΑ	1.663	71.358	2.692	72.558

Στα άλλα έσοδα της χρήσης 2022 περιλαμβάνεται ποσό € 45.820 που αφορά σε έσοδα από αναστροφή σχηματισμένης πρόβλεψης πιστωτικής ζημίας.

33 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Τόκοι από καταθέσεις όψεως	109.671	55.056	109.671	55.034
Τόκοι χορηγηθέντος ενδοομιλικού δανείου	0	0	150.156	68.875
ΣΥΝΟΛΑ	109.671	55.056	259.827	123.909

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Τόκοι δανείων	11.522.903	5.556.104	11.477.690	5.606.985
Χρηματοοικονομικά έξοδα	815.318	256.581	813.943	205.065
Τόκοι μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων Δ.Π.Χ.Α. 16 (σημείωση 23)	374.902	630.828	374.902	630.828
Τόκοι μισθώσεων ενσώματων παγίων Δ.Π.Χ.Α. 16 (σημείωση 22)	56.198	7.057	56.198	7.057
ΣΥΝΟΛΑ	12.769.322	6.450.569	12.722.733	6.449.935

34 ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

Βασικά κέρδη ανά μετοχή	ΟΜΙΛΟΣ	
	01.01.2023 -	01.01.2022 -
	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Κέρδη μετά από φόρους	22.648.941	33.939.686
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών	151.990.800	150.967.937
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (ποσά σε €)	0,149	0,225

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.

Απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή	ΟΜΙΛΟΣ	
	01.01.2023 -	01.01.2022 -
	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Κέρδη μετά από φόρους	22.648.941	33.939.686
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών	186.783.255	152.360.643
Απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή (ποσά σε €)	0,121	0,223

Τα απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα κέρδη μετά από φόρους που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας, με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών που βρίσκονταν σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου, πλέον των νέων μετοχών οι οποίες πρόκειται να εκδοθούν κατά την 26.03.2024, ήτοι την ημερομηνία κεφαλαιοποίησης του αναληφθέντος, έως την 31.12.2023, Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. πλέον των αναλογούντων τόκων (σημείωση 41).

35 ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 05.05.2023 ενέκρινε τη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2022 € 0,03 ανά μετοχή. Το εν λόγω μέρισμα, συνολικού ποσού € 4.570.819,29, καταβλήθηκε στους δικαιούχους στις 30.06.2023.

Το Διοικητικό Συμβούλιο προτίθεται να εισηγηθεί προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας τη διανομή μερίσματος € 0,02 ανά μετοχή.

36 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Ως συνδεδεμένα μέρη νοούνται:

- τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, των Επιτροπών και ο Διευθύνων Σύμβουλος, συλλογικά αναφερόμενοι ως «κατέχοντες καίριες διοικητικές θέσεις»,
- τα μέλη του στενού οικογενειακού περιβάλλοντος των προσώπων που κατέχουν καίριες διοικητικές θέσεις,
- οι εταιρείες οι οποίες συναλλάσσονται με την Εταιρεία, εφόσον ελέγχονται μεμονωμένα ή συλλογικά από πρόσωπα που κατέχουν καίριες διοικητικές θέσεις, και τα μέλη του στενού οικογενειακού περιβάλλοντος,
- η μητρική εταιρεία της Εταιρείας, Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. μετά των θυγατρικών της,
- οι θυγατρικές εταιρείες της Εταιρείας.

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

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

	ΟΜΙΛΟΣ				
	31.12.2023		1.1.2023-31.12.2023		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	15.009.595	196.832.047	3.505.525	10.353.049	11.200.000
ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS Α.Ε.	0	0	0	12.000	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.497	0	0	40	0
NEW UP DATING DEVELOPMENT Μ.Α.Ε.	0	0	0	0	7.540.000
ΛΟΙΠΕΣ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΟΜΙΛΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	0	0	762	0	0
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	546.389	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	77.390	0	120.106	0
ΣΥΝΟΛΑ	15.065.092	196.909.437	3.506.287	11.031.584	18.740.000
	ΟΜΙΛΟΣ				
	31.12.2022		1.1.2022-31.12.2022		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	10.834.857	92.723.649	3.973.111	2.847.078	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS Α.Ε.	0	14.880	0	12.000	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.537	0	0	40	0
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	513.513	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	73.711	0	347.855	0
ΣΥΝΟΛΑ	10.890.394	92.812.240	3.973.111	3.720.486	0

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ				
	31.12.2023		1.1.2023-31.12.2023		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	14.577.653	196.832.047	3.505.525	10.353.049	11.200.000
ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS Α.Ε.	0	0	0	12.000	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.497	0	0	40	0
NEW UP DATING DEVELOPMENT Μ.Α.Ε.	0	0	0	0	7.540.000
ΛΟΙΠΕΣ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΟΜΙΛΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	0	0	762	0	0
ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	0	0	150.756	0	0
ΚΥΝΟΥΡΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	25.582	0	52	0	0
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	546.389	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	77.390	0	120.106	0
ΣΥΝΟΛΑ	14.658.732	196.909.437	3.657.095	11.031.584	18.740.000

	31.12.2022		1.1.2022-31.12.2022		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ
	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	10.834.857	92.723.649	3.973.111	2.847.078
ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS Α.Ε.	0	14.880	0	12.000	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.537	0	0	40	0
ΔΩΡΙΔΑ Α.Ε.	0	0	69.475	0	0
ΣΥΖΕΥΣΙΣ Μ.Ε.Π.Ε.	0	0	600	0	0
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	513.513	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	73.711	0	347.855	0
ΣΥΝΟΛΑ	10.890.394	92.812.240	4.043.186	3.720.486	0

- ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ (Μητρική): Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις, οι υποχρεώσεις αφορούν δάνεια για την αγορά ακινήτων, τα έσοδα αφορούν μισθώματα επενδυτικών ακινήτων, ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους δανείων και τραπεζικά έξοδα.
- ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS Α.Ε.: Οι υποχρεώσεις και τα έξοδα αφορούν παροχή διάφορων υπηρεσιών.
- ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ: Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις, ενώ τα έξοδα αφορούν τραπεζικά έξοδα.
- ΛΟΙΠΕΣ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΟΜΙΛΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ: Τα έσοδα αφορούν μισθώματα γραφειακών χώρων.
- ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.: Τα έσοδα αφορούν μισθώματα από υπεκμίσθωση των γραφειακών της χώρων και τόκους χορηγηθέντος δανείου.
- ΚΥΝΟΥΡΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.: Τα έσοδα αφορούν μισθώματα από υπεκμίσθωση των γραφειακών της χώρων.
- ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ: Τα έξοδα αφορούν αμοιβές των προσώπων που κατέχουν καίριες διοικητικές θέσεις, οι οποίες περιλαμβάνουν μισθούς, αμοιβές, εργοδοτικές εισφορές και λοιπές παροχές.
- ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ: Τα έξοδα αφορούν παροχές προς τον Διευθύνοντα Σύμβουλο, στα πλαίσια εφαρμογής του βραχυπρόθεσμου προγράμματος παροχών κινήτρων. Οι προβλεπόμενες παροχές κινήτρων του νέου υπό έγκριση μακροπρόθεσμου προγράμματος (σημείωση 25) δεν μπορούν να αναλυθούν ανά δικαιούχο πριν το εν λόγω πρόγραμμα και οι βασικοί παράμετροί του τεθούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας.

37 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά του Ομίλου, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31.12.2023 που θα επηρέαζαν τη χρηματοοικονομική κατάστασή του.

38 ΑΝΑΤΑΞΙΝΟΜΗΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ

Στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών του Ομίλου και της Εταιρείας, ανταξινομήθηκαν τα ποσά της γραμμής «Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων» της 31.12.2022, λόγω μεταφοράς εκροής ποσού € 5.000.000 στη νέα γραμμή «Προκαταβολές αγοράς συμμετοχών». Ειδικότερα, τα ποσά της γραμμής «Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων» αυξήθηκαν κατά το ποσό των € 5.000.000, το οποίο μεταφέρθηκε ως ταμειακή εκροή στη νέα γραμμή «Προκαταβολές αγοράς συμμετοχών».

39 ΑΜΟΙΒΕΣ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ

Οι αμοιβές των νομίμων ορκωτών ελεγκτών της Εταιρείας και του Ομίλου, ήτοι της εταιρείας «Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Λογιστών Α.Ε.», αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Επιτρεπόμενες ελεγκτικές υπηρεσίες	134.000	121.400	134.000	121.400
Λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες	14.700	12.000	14.700	12.000
ΣΥΝΟΛΑ	148.700	133.400	148.700	133.400

Οι ανωτέρω αμοιβές περιλαμβάνονται στις αμοιβές τρίτων των λοιπών λειτουργικών εξόδων (σημείωση 31).

40 ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ

Στις 28.12.2023 ολοκληρώθηκε η συγχώνευση της εταιρείας «ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.» με την εταιρεία «Trastor Α.Ε.Ε.Α.Π.» με απορρόφηση της πρώτης από τη δεύτερη.

Κατά την ημερομηνία ολοκλήρωσης της συγχώνευσης, οι λογιστικές αξίες των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού της απορροφώμενης εταιρείας «ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.», που αποκτήθηκαν από την Εταιρεία, είχαν ως εξής :

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 28.12.2023	ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	
Επενδύσεις σε ακίνητα	20.072.550
Λοιπές απαιτήσεις	3.000
	<u>20.075.550</u>
Κυκλοφορούν ενεργητικό	
Εμπορικές απαιτήσεις	174.356
Λοιπές απαιτήσεις	20.642
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.531.626
	<u>1.726.625</u>
Σύνολο Ενεργητικού	<u>21.802.175</u>
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους	
Μετοχικό κεφάλαιο	4.500.000
Κέρδη/(Ζημιές) εις νέο	8.912.341
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	<u>13.412.341</u>
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Δανειακές υποχρεώσεις	8.150.156
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	234.800
	<u>8.384.955</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	4.879
Σύνολο υποχρεώσεων	<u>8.389.834</u>
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων & Υποχρεώσεων	<u>21.802.175</u>

Κατά την απαλοιφή της αξίας των συμμετοχών, λόγω απορρόφησης των θυγατρικών, η διαφορά που προέκυψε σε σχέση με το ανωτέρω σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων των θυγατρικών, εμφανίστηκε στον λογαριασμό «Κέρδη εις νέο» της Εταιρείας.

Αναλυτικότερα:

	31.12.2023
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων θυγατρικών της 28.12.2022	13.412.341
Μείον: Αξία συμμετοχών	(9.654.295)
Υπόλοιπο	<u>3.758.046</u>

41 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

1. Στις 16.01.2024, η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών και χορήγηση δικαιώματος προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων που αποφάσισε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 14.12.2023, ολοκληρώθηκε με επιτυχία και καλύφθηκε πλήρως με την άντληση κεφαλαίων συνολικού ποσού € 74.999.990,90 και την έκδοση 52.816.895 νέων, κοινών, άυλων, ονομαστικών μετά ψήφου μετόχων, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστης, μέσω της άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης και του δικαιώματος προεγγραφής των παλαιών μετόχων. Οι νέες μετοχές εισήχθησαν στο Χ.Α. για διαπραγμάτευση την 24.01.2024.

2. Στις 26.01.2024, μεταξύ της Εταιρείας και της Τράπεζας Πειραιώς, υπεγράφη Πρόσθετη Πράξη - Τροποποίηση του από 03.03.2023 Προγράμματος Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου, μειώνοντας το περιθώριο προσαύξησης του επιτοκίου Euribor 3μήνου κατά 40 μονάδες βάσης για το χρονικό διάστημα από την 26.01.2024 έως και την ημερομηνία λήξεως του Ομολογιακού Δανείου. Η μείωση αυτή του περιθωρίου δανεισμού, εκτιμάται ότι θα έχει ως αποτέλεσμα τη μείωση του χρηματοοικονομικού κόστους έως τη λήξη του δανείου κατά το ποσό των € 3,7 εκ. σε προεξοφλημένη βάση.

3. Στις 23.02.2024 η Εταιρεία, κατόπιν της από 17.11.2023 απόφασης της έκτακτης γενικής συνέλευσης, προέβη στην απόκτηση ενός ακινήτου που ανήκε στην «ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROPERTY Μ.Α.Ε.», εταιρεία του ομίλου της μετόχου πλειοψηφίας «Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμος Εταιρεία», και πιο συγκεκριμένα ενός κτηρίου αποθηκευτικών χώρων συνολικής επιφάνειας 17.015,60 τ.μ., το οποίο βρίσκεται στη βιομηχανική ζώνη της Μάνδρας Αττικής, στη θέση «Ξεροπήγαδο». Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 7.020.000.

4. Στις 28.02.2024 τα Διοικητικά Συμβούλια της Εταιρείας και της θυγατρικής εταιρείας «ΚΥΝΟΥΡΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.» ενέκριναν το Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης με απορρόφηση, όπως προβλέπεται από το Ν. 2166/1993 και το Ν. 4601/2019, όπως ισχύουν, με Ισολογισμό Μετασχηματισμού της 31.12.2023.

5. Στις 05.03.2024 η Εταιρεία προέβη στην απόκτηση ενός κτηρίου γραφείων συνολικής επιφάνειας 1.681 τ.μ., το οποίο βρίσκεται επί της οδού Ηρακλείτου 7, στην περιοχή Κολωνάκι, στην Αθήνα. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 5.800.000.

6. Στις 12.03.2024, η Εταιρεία, σε συνέχεια της από 26.04.2023 υπογραφής δεσμευτικού προσυμφώνου για την απόκτηση του συνόλου (100%) των μετοχών της εταιρείας με την επωνυμία «ΣΟΛΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», υπόγραψε το οριστικό συμφωνητικό απόκτησής τους. Η εν λόγω εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της ένα υπερσύγχρονο κέντρο εμπορικής αποθήκευσης και διανομής επιφάνειας 23.851 τ.μ., το οποίο έχει ανεγερθεί επί οικοπέδων εκτάσεως 30.132 τ.μ., στον Ασπρόπυργο Αττικής. Το συνολικό τίμημα για την αγορά των μετοχών της «ΣΟΛΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ισούται με την αξία της καθαρής θέσης (NAV) της αποκτηθείσας εταιρείας κατά την ολοκλήρωση της συναλλαγής, και ανήλθε σε € 11.985.270.

7. Στις 12.03.2024, η Εταιρεία, σε συνέχεια της από 02.08.2023 υπογραφής δεσμευτικού προσυμφώνου για την απόκτηση του συνόλου (100%) των μετοχών της εταιρείας με την επωνυμία «ΦΙΝΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», υπόγραψε το οριστικό συμφωνητικό απόκτησής τους. Η εν λόγω εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της δύο σύγχρονα κέντρα εμπορικής αποθήκευσης και διανομής επιφάνειας 10.981 τ.μ. και 4.545 τ.μ., τα οποία έχουν ανεγερθεί επί οικοπέδων εκτάσεως 18.419 τ.μ. και 11.740 τ.μ. αντιστοίχως, στον Ασπρόπυργο Αττικής. Το συνολικό τίμημα για την αγορά των μετοχών της «ΦΙΝΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ισούται με την αξία της καθαρής θέσης (NAV) της αποκτηθείσας εταιρείας κατά την ολοκλήρωση της συναλλαγής, και ανήλθε σε € 6.988.706.

8. Στις 26.03.2024 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, αφού έλαβε υπόψη τους όρους του από 02.03.2023 προγράμματος έκδοσης υποχρεωτικώς μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου ποσού έως και € 55,0 εκατ. (το «Πρόγραμμα») που καλύφθηκε αποκλειστικά από την Τράπεζα Πειραιώς, διαπίστωσε και πιστοποίησε εμπρόθεσμα και ομόφωνα, δυνάμει του άρθρου 71 παρ. 4 του Ν. 4548/2018 ότι έχει λάβει χώρα, σύμφωνα με το άρθρο 20 παρ. 6 και 7 του Ν. 4548/2018, η πιστοποίηση της καταβολής σε μετρητά του συνολικού ποσού της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, ύψους € 52.129.572, με την έκδοση 39.492.100 Νέων Μετοχών ονομαστικής αξίας € 0,50 η κάθε μία, λόγω της μετατροπής σε Νέες Μετοχές 52.129.572 Ομολογιών, οι οποίες εκδόθηκαν από την Εταιρεία δυνάμει του Προγράμματος. Το συνολικό ποσό των € 32.383.522 που αντιστοιχεί στη διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας των Νέων Μετοχών (€ 0,50) και της τιμής μετατροπής θα πιστωθεί στον λογαριασμό «αποθεματικό από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο».

Αθήνα, 26 Μαρτίου 2024

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. &
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ

ΛΑΜΠΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Δ.Τ. 700587

ΤΑΣΟΣ ΚΑΖΙΝΟΣ
Α.Δ.Τ. 669747

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