



TRASTOR
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ
ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

της περιόδου

από 1 Ιανουαρίου 2024 έως 30 Ιουνίου 2024

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

ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2024

Η συνημμένη Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. την 26η Σεπτεμβρίου 2024 και έχει αναρτηθεί στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας www.trastor.gr.

Πίνακας Περιεχομένων

	Σελίδα
ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	4
ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	5
ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	15
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ	17
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	18
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	19
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ	20
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	21
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	22
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ	23
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	23
2 ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΟΥΣΙΩΔΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ	23
2.1 Βάση κατάρτισης της ανέλεγκτης Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης	23
2.2 Συνεχιζόμενη Δραστηριότητα	24
2.3 Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς	24
3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ, ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ	24
3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	24
3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	25
4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	25
4.1 Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι	26
4.2 Κεφαλαιουχικός κίνδυνος	28
4.3 Λειτουργικός κίνδυνος	28
4.4 Επιχειρηματικός κίνδυνος	28
4.5 Κίνδυνοι περιβάλλοντος, κλιματικής αλλαγής και βιώσιμης ανάπτυξης	29
4.6 Εκτίμηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού	29
5 ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ	29
6 ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ ΠΑΓΙΩΝ	32
7 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	32
8 ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	35
9 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	36
10 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	37
11 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ	37
12 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	37
13 ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΕΣ ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ	38
14 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	38
15 ΜΕΤΑΤΡΕΨΙΜΟ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟ ΔΑΝΕΙΟ	38
16 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	39
17 ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	39
18 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΕΝΣΩΜΑΤΩΝ ΠΑΓΙΩΝ	40
19 ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	41
20 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	41

Πίνακας Περιεχομένων

	Σελίδα
21 ΦΟΡΟΙ	41
22 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	41
23 ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	42
24 ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	42
25 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	42
26 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ	42
27 ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	43
28 ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	43
29 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	43
30 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	44
31 ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	44
32 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	45

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

Δηλώνουμε ότι εξ όσων γνωρίζουμε:

(α) Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της περιόδου από 1η Ιανουαρίου έως 30η Ιουνίου 2024, η οποία καταρτίσθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς για Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις (ΔΛΠ 34), όπως αυτό έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα της "TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ" ("η Εταιρεία") και των θυγατρικών της ("ο Όμιλος"), εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 5 παρ. 3 - 5 του Ν. 3556 / 2007.

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

Αθήνα, 26 Σεπτεμβρίου 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

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»
ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ
ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01.01.2024 ΕΩΣ 30.06.2024

Η παρούσα Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση»), αφορά το πρώτο εξάμηνο του έτους 2024 (περίοδος 01.01.2024 - 30.06.2024). 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 την Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση και τα λοιπά απαιτούμενα από το νόμο στοιχεία και δηλώσεις στην Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση που αφορά την περίοδο 1η Ιανουαρίου - 30η Ιουνίου 2024.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Επενδύσεις σε ακίνητα

Στις 30.06.2024, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του Ομίλου περιλάμβανε 60 ακίνητα συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 348 χιλ. τ.μ., με εύλογη αξία € 536.428 χιλ., όπως προσδιορίστηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές των εταιρειών "CBRE Αξίες Α.Ε." και "Π. Δανός και Συνεργάτες Α.Ε.". Στην παρούσα περίοδο ο Όμιλος προέβη στην αγορά 2 νέων ακινήτων, συνολικής αξίας κτήσης € 12.820 χιλ.. Επίσης επενδύθηκε ποσό ύψους € 9.887 χιλ. στα πλαίσια υλοποίησης προγράμματος ενέγερσης 2 ακινήτων και αναβάθμισης άλλων 2, συνολικού προϋπολογισμού € 31,7 εκ..

Από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου σε εύλογες αξίες στις 30.06.2024 προέκυψαν κέρδη € 11.683 χιλ., έναντι κερδών € 9.751 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2023.

Επενδύσεις σε συμμετοχές

Η Εταιρεία, στο πλαίσιο της επενδυτικής πολιτικής της για την ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της, προέβη κατά το πρώτο εξάμηνο του 2024:

α) την 12 Μαρτίου 2024 στην απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας «ΣΟΛΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.», ιδιοκτήτριας ενός υπερσύγχρονου κέντρου εμπορικής αποθήκευσης και διανομής στον Ασπρόπυργο Αττικής, αξίας εξαγοράς ύψους € 19.973 χιλ.. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της θυγατρικής εταιρείας, το οποίο αφορά αποκτηθέντα περιουσιακά στοιχεία και αναληφθείσες υποχρεώσεις, ανήλθε σε € 11.985 χιλ..

β) την 12 Μαρτίου 2024 στην απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας «ΦΙΝΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.», ιδιοκτήτριας δύο σύγχρονων κέντρων αποθήκευσης και διανομής στον Ασπρόπυργο Αττικής, αξίας εξαγοράς ύψους € 13.132 χιλ.. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της θυγατρικής εταιρείας, το οποίο αφορά αποκτηθέντα περιουσιακά στοιχεία και αναληφθείσες υποχρεώσεις, ανήλθε σε € 6.989 χιλ..

Η Διοίκηση της Εταιρείας αξιολόγησε την επένδυση στην ανωτέρω θυγατρική εταιρεία 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 ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων».

Αναλυτικότερα, για τις αποκτηθείσες, κατά την 12.03.2024, μετοχές παρατίθενται τα κάτωθι στοιχεία:

	Αποκτηθείσες μετοχές	Ονομαστική αξία μετοχής	Τίμημα απόκτησης μτχ (σε χιλ.)
Θυγατρική εταιρεία			
ΣΟΛΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	46.000	100	11.985.270
ΦΙΝΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	23.500	100	6.988.706
Σύνολο			18.973.976

Διαθέσιμα - Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου την 30.06.2024, συμπεριλαμβανομένων και των δεσμευμένων καταθέσεων, ανήλθαν σε € 48.433 χιλ., έναντι € 17.967 χιλ. στις 31.12.2023.

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου την 30.06.2024, προ εξόδων εκδόσεως δανείων, ανήλθαν σε € 218.819 χιλ., έναντι € 219.939 χιλ. στις 31.12.2023.

Έσοδα από μισθώματα

Τα έσοδα του Ομίλου από μισθώματα κατά το πρώτο εξάμηνο του 2024 ανήλθαν σε € 14.251 χιλ., έναντι € 12.623 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2023. 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 € 20.750 χιλ., έναντι κερδών € 18.137 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2023. Επίσης τα προσαρμοσμένα EBITDA ανήλθαν σε € 9.264 χιλ., έναντι € 8.562 χιλ. του πρώτου εξαμήνου του 2023.

Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 616 χιλ., έναντι € 11 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2023. Η αύξηση οφείλεται σε τόκους προθεσμιακών καταθέσεων όπου τοποθετήθηκαν τα ταμειακά διαθέσιμα που προήλθαν από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 7.531 χιλ., έναντι € 6.116 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2023. Η αύξηση των χρηματοοικονομικών εξόδων οφείλεται σε αύξηση των τόκων δανείων λόγω αύξησης των επιτοκίων της ΕΚΤ η οποία είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση του κόστους δανεισμού (euribor 3μήνου) και στο αναπόσβεστο κόστος εξόδων δανείου ποσού € 719 χιλ., το οποίο μεταφέρθηκε στα εν λόγω έξοδα, λόγω τροποποίησης δανειακής σύμβασης της Εταιρείας.

Φόρος

Ο φόρος επί των επενδύσεων και χρηματικών διαθεσίμων του Ομίλου την 30.06.2024 ανήλθε σε € 1.478 χιλ., αντί € 886 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2023. Η αύξηση του φόρου οφείλεται κυρίως στην αύξηση του επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, καθώς επίσης και στην αύξηση των επενδύσεων και των διαθεσίμων, επί των οποίων υπολογίζεται ο εν λόγω φόρος.

Αποτελέσματα μετά από φόρους

Τα αποτελέσματα του Ομίλου μετά από φόρους για το πρώτο εξάμηνο του 2024 ανήλθαν σε κέρδη € 12.356 χιλ., έναντι κερδών € 11.146 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2023.

Βασικοί δείκτες (ποσά σε χιλ. €)

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
I. Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)				
Κυκλοφορούν ενεργητικό (α)	56.893	36.932	55.522	35.597
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (β)	17.688	7.112	17.522	6.982
Δείκτης (α/β)	3,2	5,2	3,2	5,1
II. Δείκτες Μόχλευσης				
Δείκτης Μόχλευσης (1)				
Δανειακές υποχρεώσεις (α)	219.912	221.069	219.912	221.069
Σύνολο Ενεργητικού (β)	604.032	504.322	602.301	502.933
Δείκτης (α/β)	36,4%	43,8%	36,5%	44,0%
Δείκτης Μόχλευσης (2)				
Δανειακές υποχρεώσεις	219.912	221.069	219.912	221.069
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις	<u>(48.433)</u>	<u>(17.967)</u>	<u>(47.155)</u>	<u>(17.535)</u>
Καθαρές Δανειακές υποχρεώσεις (α)	171.480	203.102	172.757	203.534
Σύνολο Ενεργητικού	604.032	504.322	602.301	502.933
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις	<u>(48.433)</u>	<u>(17.967)</u>	<u>(47.155)</u>	<u>(17.535)</u>
Σύνολο (β)	555.599	486.355	555.146	485.398
Δείκτης (α/β)	30,9%	41,8%	31,1%	41,9%
III. Δείκτες Συνολικού Δανεισμού προς Αξία Χαρτοφυλακίου (LTV)				
LTV (1)				
Δανειακές υποχρεώσεις (α)	219.912	221.069	219.912	221.069
Επενδύσεις (β)	536.428	468.670	502.261	448.240
Δείκτης (α/β)	41,0%	47,2%	43,8%	49,3%
LTV (2)				
Δανειακές υποχρεώσεις	219.912	221.069	219.912	221.069
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις	<u>(48.433)</u>	<u>(17.967)</u>	<u>(47.155)</u>	<u>(17.535)</u>
Καθαρές Δανειακές υποχρεώσεις (α)	171.480	203.102	172.757	203.534
Επενδύσεις (β)	536.428	468.670	502.261	448.240
Δείκτης (α/β)	32,0%	43,3%	34,4%	45,4%

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

- Ο όρος "δανειακές υποχρεώσεις", αφορά τις δανειακές υποχρεώσεις προ εξόδων εκδόσεως δανείων (σημείωση 17), και τις υποχρεώσεις μισθώσεων Δ.Π.Χ.Α. 16 (σημείωση 18).
- Ο όρος "επενδύσεις", αφορά τις επενδύσεις σε ακίνητα και ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση.

IV. Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations)

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Κέρδη μετά φόρων	12.356	11.146	10.426	7.902
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(11.683)	(9.751)	(10.694)	(6.675)
Μείον: Ζημίες / (Κέρδη) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	0	8	0	8
Πλέον: Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	149	138	149	138
Πλέον: Ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	48	29	48	29
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	6.915	6.105	6.835	6.008
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (F.F.O.)	7.786	7.676	6.764	7.409

V. Προσαρμοσμένα EBITDA

Τα προσαρμοσμένα EBITDA προσδιορίστηκαν ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Κέρδη προ φόρων	13.834	12.032	11.846	8.763
Πλέον: Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	149	138	149	138
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	6.915	6.105	6.835	6.008
Κέρδη πρό φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA)	20.899	18.275	18.830	14.909
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(11.683)	(9.751)	(10.694)	(6.675)
Μείον: Ζημίες / (Κέρδη) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	0	8	0	8
Πλέον: Ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	48	29	48	29
Προσαρμοσμένα EBITDA	9.264	8.562	8.184	8.270

VI. Στοιχεία Μετοχής (ποσά σε €)

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Χρηματιστηριακή αξία μετοχής:	Μη εφαρμόσιμο		1,250	0,980
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (N.A.V./μετοχή):				
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων (α)	363.874.137	274.195.442	362.595.256	273.166.169
Αριθμός μετοχών (β)	244.737.498	152.360.643	244.737.498	152.360.643
N.A.V./μετοχή (α/β)	1,487	1,800	1,482	1,793
Απομειωμένη Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (Απομειωμένο N.A.V./μετοχή):				
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων (α)		276.291.907		275.262.634
Αριθμός μετοχών (β)		187.085.238		187.085.238
Απομειωμένο N.A.V./μετοχή (α/β)		1,477		1,471

Στην παρούσα περίοδο, η Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής ταυτίζεται με την Απομειωμένη Εσωτερική Λογιστική αξία, καθότι εξέλειπε ο λόγος που διαφοροποιούσε κατά την 31.12.2023 την Εσωτερική από την Απομειωμένη Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής, ήτοι το αναληφθέν έως την 31.12.2023 Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο (Μ.Ο.Δ.) με την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. πλέον των νέων μετοχών και των τόκων που προέκυψαν στη συνέχεια κεφαλαιοποιήθηκαν στις 26.03.2024.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ Α' ΕΞΑΜΗΝΟΥ 2024

A. Εταιρικά γεγονότα

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, με μόνη τροποποίηση τη μείωση περιθώριο προσαύξησης του επιτοκίου Euribor 3μήνου κατά 40 μονάδες βάσης. 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 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. Στις 27.06.2024 ολοκληρώθηκε η διαδικασία συγχώνευσης της θυγατρικής εταιρείας, με απορρόφηση της από την Εταιρεία και διαγραφή της από το Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), χωρίς να ακολουθήσει εκκαθάριση της, καθώς και ενοποίηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού μεταξύ θυγατρικής και Εταιρείας.

4. 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.

5. 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.

6. 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».

7. Στις 17.05.2024 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε:

- Τη διανομή μερίσματος € 0,02 ανά μετοχή, καθώς και τη διανομή μέρους των κερδών για τη χρήση 2023 στο προσωπικό (διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας), ήτοι συνολικού ποσού € 5.065.317.

- Την έκδοση και δωρεάν διάθεση στον Διευθύνοντα Σύμβουλο 67.860 νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 0,50 η καθεμία, δυνάμει αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου που θα πραγματοποιηθεί μέσω κεφαλαιοποίησης ποσού € 33.930,00 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 ποσό 33.930,00 ευρώ εκ του διανεμητού αποθεματικού υπό τον τίτλο «αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρ.)» και την έκδοση συνολικά 67.860 νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη, προκειμένου να διατεθούν δωρεάν στον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 114 του Ν. 4548/2018.

- Την έγκριση Μακροπρόθεσμου Προγράμματος Παροχής Κινήτρων, με τη μορφή διάθεσης δωρεάν μετοχών και μετρητών σε συγκεκριμένα στελέχη της Εταιρείας και εξουσιοδότησε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, ώστε αυτό να ορίσει περαιτέρω τους όρους και τις προϋποθέσεις του εν λόγω Μακροπρόθεσμου Προγράμματος κατά τη διακριτική του ευχέρεια.

8. Στις 23.05.2024, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή δεσμευτικού προσυμφώνου για την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας «ΜΙΛΗΤΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», ιδιοκτήτριας δύο οικοπέδων συνολικής επιφάνειας 185.110 τ.μ. στον Ασπρόπυργο Αττικής, επί των οποίων θα ανεγερθεί ένα υπερσύγχρονο κέντρο εμπορικής αποθήκευσης και διανομής, συνολικής επιφάνειας 74.766 τ.μ.. Στο πλαίσιο του προσυμφώνου η Εταιρεία κατέβαλε προκαταβολή ποσού € 12.000.000. Η εν λόγω επένδυση θα ολοκληρωθεί με την υπογραφή του οριστικού συμφωνητικού μεταβίβασης των μετοχών της «ΜΙΛΗΤΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» μετά την πλήρωση συγκεκριμένων αιρέσεων που προβλέπονται στο σχετικό προσύμφωνο.

B. Μεταβολές Επενδύσεων

1. 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.

2. 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.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. Στις 05.07.2024, μεταξύ της Εταιρείας και της Τράπεζας Eurobank, υπεγράφη Πρόσθετη Πράξη - Τροποποίηση του από 21.07.2022 Προγράμματος Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου, με μόνη τροποποίηση τη μείωση περιθώριο προσαύξησης του επιτοκίου Euribor 3μήνου κατά 70 μονάδες βάσης. 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 € 0,7 εκ. σε προεξοφλημένη βάση. Το αναπόσβεστο κόστος των εξόδων έκδοσης του δανείου που τροποποιήθηκε, συνολικού ποσού € 107 χιλ., θα επιβαρύνει τα χρηματοοικονομικά έξοδα της επόμενης περιόδου.

2. Στις 01.08.2024, η Εταιρεία προέβη σε μερική καταβολή αρχικού μετοχικού κεφαλαίου της νεοϊδρυθείσας θυγατρικής της «TRASTOR ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», ποσού € 18.000.000.

3. Στις 03.09.2024, η κατά 100% θυγατρική της Εταιρείας «TRASTOR ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» συνήψε δεσμευτική συμφωνία αγοράς μετοχών για την απόκτηση του 100% της Excelsior Hotel Enterprises Limited, ιδιοκτήτριας του φημισμένου LABS Tower στη Λευκωσία της Κύπρου. Η απόκτηση υπόκειται στην πλήρωση συγκεκριμένων προϋποθέσεων που ορίζονται στη συμφωνία αγοράς μετοχών, ενώ το συνολικό τίμημα για την αγορά των μετοχών θα καθορισθεί με βάση την καθαρή αξία ενεργητικού (NAV) της Excelsior Hotel Enterprises Limited κατά την ολοκλήρωση της συναλλαγής, όπως ορίζεται στη συμφωνία, λαμβάνοντας υπόψη ως αξία του ακινήτου το ποσό των 39 εκ. ευρώ. Η αγορά θα χρηματοδοτηθεί μερικώς από κεφάλαια που αντλήθηκαν από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου που ολοκλήρωσε η Εταιρεία τον Ιανουάριο του 2024 καθώς και από προϊόν τραπεζικού δανεισμού. Τέλος, εκτιμάται ότι η συναλλαγή θα ολοκληρωθεί, κατόπιν πλήρωσης συμφωνημένων αιρέσεων, εντός του Νοεμβρίου 2024.

Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 30ης Ιουνίου 2024 γεγονότα που να αφορούν τον Όμιλο για τα οποία χρειάζεται αναφορά.

ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Η ελληνική οικονομία διατήρησε ισχυρή αναπτυξιακή πορεία το α' εξάμηνο του 2024. Το πρώτο τρίμηνο του έτους, ο ετήσιος ρυθμός ανάπτυξης αυξήθηκε στο 2,1%, έναντι 1,3% το προηγούμενο τρίμηνο, ξεπερνώντας τον μέσο όρο της Ευρωζώνης. Επιπλέον, σημειώθηκε σταθεροποίηση του κόστους χρηματοδότησης σε σχέση με τις υπόλοιπες ευρωπαϊκές χώρες.

Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, το Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν αναμένεται να αυξηθεί κατά 2,2% το 2024 και 2,3% το 2025, με κύριους μοχλούς ανάπτυξης τις επενδύσεις, την ιδιωτική κατανάλωση και τις εξαγωγές.

Αντίθετα, ο πληθωρισμός στην Ελλάδα υπερέβη τον μέσο όρο της Ευρωζώνης από τα τέλη του 2023 και συνεχίσει να κινείται σε υψηλότερα επίπεδα το 2024. Πιο συγκεκριμένα κατά το α' εξάμηνο του 2024 η μεταβολή του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή ανήλθε σε 2,8%, έναντι 4,8% την αντίστοιχη περίοδο του 2023. Σημαντικό μέρος της πίεσης στις τιμές το 2024 αφορά τα μη ενεργειακά αγαθά.

Οι προβλέψεις δείχνουν ότι ο πληθωρισμός θα μειωθεί σημαντικά τα επόμενα δύο χρόνια, λόγω της αποκλιμάκωσης των τιμών των ενεργειακών αγαθών και των ειδών διατροφής, ενώ μεσοπρόθεσμα εκτιμάται ότι θα συγκλίνει προς το στόχο της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας για 2,0%.

Μετά τη σταδιακή αποκλιμάκωση του πληθωρισμού της Ευρωζώνης από το τελευταίο τρίμηνο του προηγούμενου έτους, η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα στην τελευταία συνεδρίαση της τον Ιούνιο του τρέχοντος έτους προχώρησε σε μείωση των βασικών επιτοκίων της κατά 25 μονάδες βάσης μετά από 10 συνεχείς αυξήσεις κατά την τελευταία διετία.

Ο Δείκτης Οικονομικού Κλίματος στην Ελλάδα βελτιώθηκε ελαφρώς το τρίμηνο Απριλίου-Ιουνίου 2024, φτάνοντας τις 110,0 μονάδες από 106,9 μονάδες το προηγούμενο τρίμηνο, ενώ διατηρήθηκε σε υψηλότερα επίπεδα σε σύγκριση με την ίδια περίοδο το 2023 (108,2 μον.). Στην Ευρώπη, ο αντίστοιχος δείκτης παρέμεινε σταθερός, τόσο στην Ευρωπαϊκή Ένωση, όσο και στην Ευρωζώνη.

Όσον αφορά τα δημοσιονομικά μεγέθη, σύμφωνα με τις προβλέψεις της Τράπεζας της Ελλάδος, το πρωτογενές πλεόνασμα αναμένεται να αυξηθεί στο 2,1% του ΑΕΠ το 2024, ενώ το δημόσιο χρέος προβλέπεται να μειωθεί περαιτέρω στο 152,9% του ΑΕΠ.

Πηγές: ΤτΕ, Ευρωπαϊκή Επιτροπή, IOBE

ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η ελληνική αγορά επαγγελματικών ακινήτων διατήρησε την ανοδική της πορεία κατά τους πρώτους μήνες του 2024, συνεχίζοντας να προσελκύει σημαντική επενδυτική ζήτηση, γεγονός που συνέβαλε στην περαιτέρω αύξηση των τιμών. Η τάση των εταιρειών και επενδυτών προς βιώσιμες και βιοκλιματικές αναπτύξεις ενίσχυσε τη διαμόρφωση διαφορών στις τιμές, ενώ παράλληλα οδήγησε σε αύξηση των αξιών και των συμβατικών ακινήτων σε περιοχές με υψηλή εμπορικότητα.

Με τις προοπτικές για την ελληνική αγορά ακινήτων να παραμένουν θετικές και με βασικούς κινητήριους μοχλούς τον τουρισμό, τη βελτίωση των υποδομών και τη σταδιακή ανανέωση του κτηριακού αποθέματος, εκτιμάται ότι η ανοδική πορεία των τιμών θα συνεχιστεί. Οι αποδόσεις παραμένουν ελκυστικότερες συγκριτικά με αντίστοιχα ακίνητα σε άλλες ευρωπαϊκές χώρες.

Παρόλα αυτά, η ευρύτερη γεωπολιτική αστάθεια, οι πληθωριστικές πιέσεις και το αυξημένο κόστος κατασκευής, σε συνδυασμό με το υψηλό κόστος τραπεζικού δανεισμού, αποτελούν κρίσιμους παράγοντες αβεβαιότητας, κίνδυνοι που ωστόσο δείχνουν να αντισταθμίζονται από την ανισορροπία δυνάμεων κατά την οποία η ζήτηση υπερβαίνει την προσφορά και οι αξίες συνεχίζουν να αυξάνουν με ταχείς ρυθμούς.

Για τα επόμενα δύο έτη, προβλέπεται ότι το επενδυτικό ενδιαφέρον θα επικεντρωθεί σε εμπορικές αποθήκες κοντά στον αστικό ιστό της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, φοιτητικές εστίες, ξενοδοχεία υψηλών προδιαγραφών, γραφεία βιοκλιματικών χαρακτηριστικών και κέντρα δεδομένων (data centres).

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΓΙΑ ΤΟ 2024

Η Εταιρεία συνεχίζει να εστιάζει στη στρατηγική της για την ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της μέσω επιλεκτικών αγορών ακινήτων πρώτης κατηγορίας, με στόχο την εξασφάλιση σημαντικών υπεραξιών για τους μετόχους της, ανάλογα με τον οικονομικό κύκλο της κτηματαγοράς.

Κατά το πρώτο εξάμηνο η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση δύο ακινήτων αξίας € 12,8 εκ. που αφορούν σε κτήριο γραφείων ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής στο Κολωνάκι και σε κτήριο αποθηκών στη Μαγούλα Αττικής. Και στα δύο ακίνητα η Εταιρεία θα προχωρήσει σε εκτεταμένη κτηριακή και ενεργειακή αναβάθμιση ενώ ήδη για το κτήριο αποθηκών στη Μαγούλα έχει υπογράψει νέα μισθωτική σύμβαση με ηγετικό πάροχο διαμετακομιστικών υπηρεσιών στην Ελλάδα.

Παράλληλα, η Εταιρεία προχώρησε στην ολοκλήρωση απόκτησης δύο εταιρειών που έχουν στη κατοχή τους τρία νεόδμητα ακίνητα σύγχρονων αποθηκευτικών χώρων συνολικής εύλογης αξίας € 34,2 εκ. κατά την 30.06.2024. Τα κτήρια είναι πλήρως μισθωμένα σε εγχώριους και πολυεθνικούς παρόχους 3PL, με το ένα κτήριο να έχει πιστοποιηθεί με LEED Gold, ενισχύοντας την πρωτοπορία της Εταιρείας στη δημιουργία του πιο σύγχρονου βιοκλιματικού χαρτοφυλακίου Logistics στην Ελλάδα.

Επίσης, εντός του πρώτου εξαμήνου η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο προκαταβάλλοντας €12 εκ. για την απόκτηση του μεγαλύτερου αυτόνομου κέντρου διανομής στην επικράτεια, με συνολική επιφάνεια 75.000 τ.μ. περίπου. Το κτήριο, που αναμένεται να ολοκληρωθεί το 2025, θα είναι πλήρως μισθωμένο στη μεγαλύτερη εταιρεία λιανικής πώλησης τροφίμων και αναμένεται να αποκτήσει πιστοποίηση LEED Gold, εδραιώνοντας περαιτέρω την ηγετική θέση της Εταιρείας στον τομέα των Logistics.

Τον Ιούνιο του τρέχοντος έτους και για πρώτη φορά από τη σύστασή της, η Εταιρεία προέβη στην ίδρυση θυγατρικής εταιρείας συμμετοχών, κίνηση η οποία υποδεικνύει την πρόθεσή της να επεκτείνει και να διαφοροποιήσει γεωγραφικά την παρουσία της στην Κύπρο αξιοποιώντας πιθανές ευκαιρίες στη χώρα, πάντα στο πλαίσιο της επενδυτικής στρατηγικής που εφαρμόζει στην Ελλάδα.

Τέλος, κατά το δεύτερο εξάμηνο του έτους, η Εταιρεία θα εντατικοποιήσει την υλοποίηση του επενδυτικού της προγράμματος αναφορικά με την ανάπτυξη κτηρίου γραφείων συνολικής επιφάνειας 9.500 τ.μ. στο Μαρούσι Αττικής και την ανακαίνιση δύο υφιστάμενων κτηρίων γραφείων συνολικής επιφάνειας 25.000 τ.μ. εφαρμόζοντας σύγχρονες βιοκλιματικές προδιαγραφές έτσι ώστε να λάβουν πιστοποιήσεις αειφορίας (LEED/BREEAM).

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 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

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 τυχάνουν 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 30.06.2024, το μεγαλύτερο σε αξία ακίνητο αντιπροσώπευε το 6,5% 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 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 και σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα. Επιπλέον σε ορισμένα εμπορικά μισθωτήρια συμβόλαια εμπεριέχεται και όρος μισθώματος βάσει ποσοστού επί των καθαρών πωλήσεων των μισθωτών του ακινήτου.

iii. Κίνδυνος επιτοκίου

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

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

Η 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 2024, έχει προβεί σε τροποποίηση των δανειακών συμβάσεων με την Τράπεζα Πειραιώς και την Τράπεζα Eurobank, με μόνη τροποποίηση τη μείωση περιθώριο προσαύξησης του επιτοκίου Euribor 3μήνου κατά 40 και 70 μονάδες βάσης αντίστοιχα.

Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στην παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού του Ομίλου, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Σημειώνεται ότι στην πραγματικότητα μεταβολή μίας παραμέτρου (αλλαγή επιτοκίου) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μία μεταβλητές. Εάν το επιτόκιο δανεισμού Euribor 3 μηνών, που αποτελεί το μεταβλητό κόστος δανεισμού του Ομίλου και το οποίο την 30.06.2024 ήταν 3,711%, αυξηθεί/μειωθεί κατά 200 μονάδες βάσης, η ετήσια επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' ελίμηση +/- € 4.376 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 και ο κίνδυνος συγκέντρωσης.

i. Κίνδυνος αντισυμβαλλομένου

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

Στην προκειμένη περίπτωση ο Όμιλος υπόκειται στον κίνδυνο της συνεργασίας με τυχόν αφερέγγυους μισθωτές, με συνέπεια τη δημιουργία επισφαλών/αβέβαιης είσπραξης απαιτήσεων. 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 που θα διασφαλίσουν σε ικανοποιητικό βαθμό το καλώς έχουν της μίσθωσης (χρηματική εγγύηση ή/και εγγυητικές επιστολές) και να συντάσσει τα μισθωτήρια συμβόλαια κατά τρόπο νομικό και ουσιαστικό προς όφελός του.

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

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

ii. Κίνδυνος συγκέντρωσης

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

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

Το ποσοστό της Τράπεζας Πειραιώς επί των μισθωμάτων του Ομίλου, όπως προκύπτει από τις ενεργές μισθώσεις της 30.06.2024 σε ετησιοποιημένη βάση, ανήλθε σε 9,5%, έναντι 10% της 31.12.2023.

• Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

Ο Όμιλος έχει φροντίσει τόσο για την κατάλληλη διασπορά των διαθεσίμων του σε συστημικά και μη συστημικά τραπεζικά ιδρύματα εντός της Ελλάδας 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 της Εταιρείας 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 αδυναμίας σύναψης νέων δανειακών συμβάσεων.

Για την αντιμετώπιση αυτού του κινδύνου, η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης παρακολουθείται βάσει συντελεστή μόχλευσης (gearing ratio) που αφορά τη σχέση του 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 30 Ιουνίου 2024.

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), και να επιτυγχάνει υψηλά ποσοστά πληρότητας για το χαρτοφυλάκιό του. Οι μη μισθωμένοι χώροι, κατά την 30.06.2024 ανέρχονταν στο 10,2% της συνολικής επιφάνειας του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, έναντι 9,3% της 31.12.2023. Το 6,2% των μη μισθωμένων χώρων αφορά σε 3 ακίνητα επί των οποίων υλοποιείται πρόγραμμα εργασιών αναβάθμισης, στα πλαίσια αύξησης του ποσοστού του "πράσινου" χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, μετά το πέρας των οποίων θα λάβουν πιστοποιήσεις LEED και BREEAM.

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 του τμήματος 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.

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				
	30.06.2024		01.01.2024-30.06.2024		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΞΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	40.026.476	195.759.311	1.406.364	6.624.893	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.457	0	0	0	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROPERTY Μ.Α.Ε.	0	0	0	0	7.020.000
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	272.497	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	39.136	0	185.781	0
ΣΥΝΟΛΑ	40.081.933	195.798.446	1.406.364	7.083.171	7.020.000
	ΕΤΑΙΡΕΙΑ				
	31.12.2023		01.01.2023-30.06.2023		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΞΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	15.009.595	196.832.047	2.079.117	4.070.510	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.497	0	0	40	0
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	258.787	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	77.390	0	21.418	0
ΣΥΝΟΛΑ	15.065.092	196.909.437	2.079.117	4.350.755	0
	ΕΤΑΙΡΕΙΑ				
	30.06.2024		01.01.2024-30.06.2024		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΞΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	40.026.476	195.759.311	1.406.364	6.624.893	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.457	0	0	0	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROPERTY Μ.Α.Ε.	0	0	0	0	7.020.000
ΚΥΝΟΥΡΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	0	0	600	0	0
ΣΟΛΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	0	0	365	0	0
ΦΙΝΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	0	0	365	0	0
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	272.497	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	39.136	0	185.781	0
ΣΥΝΟΛΑ	40.081.933	195.798.446	1.407.693	7.083.171	7.020.000

	31.12.2023		01.01.2023-30.06.2023		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	14.577.653	196.832.047	2.079.117	4.070.510	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.497	0	0	40	0
ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	0	0	51.933	0	0
ΚΥΝΟΥΡΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	25.582	0	0	0	0
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	258.787	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	77.390	0	21.418	0
ΣΥΝΟΛΑ	14.658.732	196.909.437	2.131.050	4.350.755	0

Αναλυτικότερα:

- ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ (Μητρική): Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις, οι υποχρεώσεις αφορούν δάνεια για την αγορά ακινήτων, τα έσοδα αφορούν μισθώματα επενδυτικών ακινήτων και τόκους προθεσμιακών καταθέσεων, ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους δανείων και τραπεζικά έξοδα.
- ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.: Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις.
- ΚΥΝΟΥΡΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.: Τα έσοδα αφορούν μισθώματα από υπεκμίσθωση των γραφειακών της χώρων.
- ΣΟΛΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.: Τα έσοδα αφορούν μισθώματα από υπεκμίσθωση των γραφειακών της χώρων.
- ΦΙΝΕΑΣ 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 προγραμμάτων παροχής κινήτρων.

Αθήνα, 26 Σεπτεμβρίου 2024

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΛΑΜΠΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους μετόχους της Εταιρείας Trastor Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας και του Ομίλου Trastor Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ο «Όμιλος») της 30ης Ιουνίου 2024 και τις σχετικές ενδιάμεσες συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξάμηνης περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του Ν. 3556/2007.

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

Εύρος Επισκόπησης

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

Συμπέρασμα

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

Αθήνα, 27 Σεπτεμβρίου 2024

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Αλεξάνδρα Κωστάρα

A.M. ΣΟΕΛ: 19981

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: E 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

Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη
Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση
της περιόδου
από 1 Ιανουαρίου 2024 έως 30 Ιουνίου 2024

Βάση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 34

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό				
Ενσώματα πάγια	40.517	47.736	40.517	47.736
Δικαιώματα χρήσης παγίων	6 1.052.077	1.100.187	1.052.077	1.100.187
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	334.682	312.794	334.682	312.794
Επενδύσεις σε ακίνητα	7 532.869.000	465.080.000	498.702.000	444.650.000
Συμμετοχές σε θυγατρικές	8 0	0	33.853.976	20.403.054
Λοιπές απαιτήσεις	9 12.842.314	849.009	12.795.668	822.113
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	547.138.590	467.389.726	546.778.920	467.335.884
Κυκλοφορούν ενεργητικό				
Εμπορικές απαιτήσεις	10 1.657.356	2.032.054	1.657.355	1.889.274
Λοιπές απαιτήσεις	9 3.244.405	13.343.561	3.150.251	12.557.227
Απαιτήσεις από θυγατρικές επιχειρήσεις	11 0	0	0	25.582
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12 43.999.118	12.792.535	42.721.702	12.360.595
Δεσμευμένες καταθέσεις	13 4.433.560	5.174.047	4.433.560	5.174.047
	53.334.439	33.342.197	51.962.868	32.006.725
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	7 3.559.000	3.590.000	3.559.000	3.590.000
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	56.893.439	36.932.197	55.521.868	35.596.725
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	604.032.029	504.321.923	602.300.788	502.932.609
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους της εταιρείας				
Μετοχικό κεφάλαιο	14 122.368.749	76.180.322	122.368.749	76.180.322
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	14 112.348.926	31.585.562	112.348.926	31.585.562
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	15 0	43.740.000	0	43.740.000
Αποθεματικά	16 39.837.360	38.657.646	39.837.360	38.657.646
Κέρδη εις νέο	89.319.102	84.031.912	88.040.221	83.002.639
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	363.874.137	274.195.442	362.595.256	273.166.169
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	82.100	76.603	82.100	76.603
Δανειακές υποχρεώσεις	17 215.756.027	216.827.720	215.756.027	216.827.720
Υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων παγίων	18 905.671	953.396	905.671	953.396
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	19 5.725.727	5.157.037	5.439.575	4.926.747
	222.469.525	223.014.756	222.183.373	222.784.466
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	20 13.067.195	3.532.176	12.959.124	3.407.643
Δανειακές υποχρεώσεις	17 2.955.886	2.211.536	2.955.886	2.211.536
Υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων παγίων	18 187.142	176.308	187.142	176.308
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	21 1.478.144	1.191.705	1.420.007	1.186.487
	17.688.367	7.111.725	17.522.159	6.981.974
Σύνολο υποχρεώσεων	240.157.892	230.126.481	239.705.532	229.766.440
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	604.032.029	504.321.923	602.300.788	502.932.609

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	22	14.250.805	12.622.670	12.862.908	12.207.725
Έσοδα κοινοχρήστων		682.370	765.852	677.861	690.002
Σύνολο Εσόδων		14.933.175	13.388.522	13.540.769	12.897.727
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες (Ζημίες) / Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	7	11.682.785	9.750.500	10.694.455	6.675.370
		0	(8.000)	0	(8.000)
Έξοδα ακινήτων	23	(3.710.708)	(3.354.072)	(3.412.563)	(3.156.273)
Δαπάνες προσωπικού	24	(1.221.807)	(779.317)	(1.221.807)	(779.317)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	25	(747.270)	(695.216)	(734.022)	(693.959)
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων		(148.957)	(138.147)	(148.957)	(138.147)
Καθαρή ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων		(48.094)	(28.559)	(48.094)	(28.559)
Άλλα έσοδα		10.499	1.630	11.225	2.007
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		20.749.623	18.137.341	18.681.006	14.770.849
Χρηματοοικονομικά έσοδα	26	615.626	10.934	613.222	62.489
Χρηματοοικονομικά έξοδα	26	(7.530.953)	(6.116.380)	(7.448.020)	(6.070.328)
Κέρδη προ φόρων		13.834.296	12.031.895	11.846.208	8.763.010
Φόρος	21	(1.478.144)	(885.563)	(1.420.007)	(860.721)
Κέρδη μετά από φόρους		12.356.152	11.146.332	10.426.201	7.902.289
Λοιπά συνολικά Εισοδήματα					
Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα:					
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών		0	0	0	0
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους		12.356.152	11.146.332	10.426.201	7.902.289
Κέρδη μετά από φόρους κατανεμόμενα σε :					
Μετόχους της Εταιρείας		12.356.152	11.146.332	10.426.201	7.902.289
		12.356.152	11.146.332	10.426.201	7.902.289
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα κατανεμόμενα σε :					
Μετόχους της Εταιρείας		12.356.152	11.146.332	10.426.201	7.902.289
		12.356.152	11.146.332	10.426.201	7.902.289
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)					
Βασικά	27	0,059	0,074		
Απομειωμένα	27	0,059	0,067		

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ 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 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 - 30.06.2023	0	0	0	0	0	0	0	11.146.332	11.146.332
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	0	0	0	0	11.146.332	11.146.332
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	0	0	17.000.000	0	0	0	0	0	17.000.000
Κεφαλαιοποίηση αποθεματικού	414.088	0	0	0	0	0	(414.088)	0	0
Μεταφορά αποθεματικού σε κέρδη εις νέο	0	0	0	0	0	0	(422.124)	422.124	0
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	0	12.852	0	12.852
Σύνολο συναλλαγών	414.088	0	17.000.000	0	0	0	(823.360)	(4.148.695)	12.442.033
Υπόλοιπο την 30η Ιουνίου 2023	76.180.322	31.585.562	17.000.000	3.740.060	34.579.591	(517)	176.139	72.642.182	235.903.339
Υπόλοιπο την 1 Ιουλίου 2023	76.180.322	31.585.562	17.000.000	3.740.060	34.579.591	(517)	176.139	72.642.182	235.903.339
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου									
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.07 - 31.12.2023	0	0	0	0	0	0	0	11.502.609	11.502.609
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	11.502.609	11.492.892
Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση									
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	0	0	26.740.000	0	0	0	0	0	26.740.000
Τακτικό Αποθεματικό περιόδου 2023	0	0	0	112.879	0	0	0	(112.879)	0
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	0	59.211	0	59.211
Σύνολο συναλλαγών	0	0	26.740.000	112.879	0	0	59.211	(112.879)	26.799.211
Υπόλοιπο την 31 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
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2024	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
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου									
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01 - 30.06.2024	0	0	0	0	0	0	0	12.356.152	12.356.152
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	0	0	0	0	12.356.152	12.356.152
Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση									
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	14	26.408.448	48.591.543	0	0	0	0	0	74.999.991
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	15	0	0	6.260.000	0	0	0	0	6.260.000
Τόκοι Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου	15	0	0	2.129.572	0	0	0	(2.129.572)	0
Κεφαλαιοποίηση Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου	15	19.746.050	32.383.522	(52.129.572)	0	0	0	0	0
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		0	(560.851)	0	0	0	0	(44.640)	(605.491)
Επιστροφή φόρου συγκέντρωσης κεφαλαίου	9	0	349.149	0	0	0	0	0	349.149
Διανομή μερίσματος χρήσης 2023	28	0	0	0	0	0	0	(4.894.750)	(4.894.750)
Κεφαλαιοποίηση Αποθεματικού		33.930	0	0	0	0	(33.930)	0	0
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	16	0	0	0	0	0	13.644	0	13.644
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	16	0	0	0	0	0	1.200.000	0	1.200.000
Σύνολο συναλλαγών	46.188.428	80.763.364	(43.740.000)	0	0	0	1.179.714	(7.068.962)	77.322.544
Υπόλοιπο την 30η Ιουνίου 2024	122.368.750	112.348.926	0	3.852.939	34.579.591	(10.234)	1.415.064	89.319.102	363.874.138

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Σημ.	ΕΤΑΙΡΕΙΑ								
	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 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 - 30.06.2023	0	0	0	0	0	0	0	7.902.289	7.902.289
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	0	0	0	0	7.902.289	7.902.289
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	0	0	17.000.000	0	0	0	0	0	17.000.000
Κεφαλαιοποίηση αποθεματικού	414.088	0	0	0	0	0	(414.088)	0	0
Μεταφορά αποθεματικού σε κέρδη εις νέο	0	0	0	0	0	0	(422.124)	422.124	0
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	0	12.852	0	12.852
Σύνολο συναλλαγών	414.088	0	17.000.000	0	0	0	(823.360)	(4.148.695)	12.442.033
Υπόλοιπο την 30η Ιουνίου 2023	76.180.322	31.585.562	17.000.000	3.740.060	34.579.591	(517)	176.139	69.398.139	232.659.296
Υπόλοιπο την 1 Ιουλίου 2023	76.180.322	31.585.562	17.000.000	3.740.060	34.579.591	(517)	176.139	69.398.139	232.659.296
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου									
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.07 - 31.12.2023	0	0	0	0	0	0	0	9.959.334	9.959.334
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	9.959.334	9.949.617
Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση									
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	0	0	26.740.000	0	0	0	0	0	26.740.000
Τακτικό Αποθεματικό περιόδου 2023	0	0	0	112.879	0	0	0	(112.879)	0
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	0	59.211	0	59.211
Αποθεματικό από συγχώνευση θυγατρικών	0	0	0	0	0	0	0	3.758.045	3.758.045
Σύνολο συναλλαγών	0	0	26.740.000	112.879	0	0	59.211	3.645.166	30.557.256
Υπόλοιπο την 31 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
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2024	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
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου									
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01 - 30.06.2024	0	0	0	0	0	0	0	10.426.201	10.426.201
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	0	0	0	0	10.426.201	10.426.201
Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση									
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	14	26.408.448	48.591.543	0	0	0	0	0	74.999.991
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	15	0	0	6.260.000	0	0	0	0	6.260.000
Τόκοι Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου	15	0	0	2.129.572	0	0	0	(2.129.572)	0
Κεφαλαιοποίηση Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου	15	19.746.050	32.383.522	(52.129.572)	0	0	0	0	0
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		0	(560.851)	0	0	0	0	0	(560.851)
Επιστροφή φόρου συγκέντρωσης κεφαλαίου	9	0	349.149	0	0	0	0	0	349.149
Διανομή μερίσματος χρήσης 2023	28	0	0	0	0	0	0	(4.894.750)	(4.894.750)
Κεφαλαιοποίηση αποθεματικού		33.930	0	0	0	0	(33.930)	0	0
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	16	0	0	0	0	0	13.644	0	13.644
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	16	0	0	0	0	0	1.200.000	0	1.200.000
Αποθεματικό από συγχώνευση θυγατρικών		0	0	0	0	0	0	1.635.704	1.635.704
Σύνολο συναλλαγών	46.188.428	80.763.364	(43.740.000)	0	0	0	1.179.714	(5.388.618)	79.002.888
Υπόλοιπο την 30η Ιουνίου 2024	122.368.750	112.348.926	0	3.852.939	34.579.591	(10.234)	1.415.064	88.040.222	362.595.258

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 23 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 30ης Ιουνίου 2024.

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες				
Κέρδη προ φόρων	13.834.296	12.031.895	11.846.208	8.763.010
Πλέον / μείον προσαρμογές για :				
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	148.957	138.147	148.957	138.147
Καθαρή ζημία / (κέρδος) από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	48.094	28.559	48.094	28.559
Πρόβλεψη υποχρεώσεων παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	5.498	4.468	5.498	4.468
Λοιπές προβλέψεις προσωπικού (Κέρδη) από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	300.390	12.852	300.390	12.852
Ζημίες / (Κέρδη) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	7	(11.682.785)	(10.694.455)	(6.675.370)
Έσοδα από τόκους	26	0	0	8.000
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	26	(615.626)	(613.222)	(62.489)
Χρεωστικοί τόκοι μισθώσεων Δ.Π.Χ.Α. 16	26	7.505.030	7.422.097	5.666.404
		25.923	403.924	25.923
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	1.623.213	634.797	588.073	(391.504)
Μείωση / (αύξηση) δεσμευμένων καταθέσεων	740.487	4.887.533	740.487	4.887.533
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	4.185.261	(1.765.665)	4.422.000	(947.696)
Μείον :				
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(6.819.416)	(5.314.194)	(6.736.482)	(5.268.141)
Καταβλημένοι φόροι	(1.191.705)	(389.937)	(1.186.487)	(389.937)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	8.107.617	6.631.401	6.317.081	6.177.760
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες				
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	(62.315)	(145.740)	(62.315)	(145.740)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	7	(12.973.535)	(12.973.535)	0
Προκαταβολές για ανέγερση / αναβάθμιση επενδυτικών ακινήτων	0	(1.000.000)	0	(1.000.000)
Πωλήσεις Επενδυτικών Ακινήτων	0	1.010.000	0	1.010.000
Ανέγερση / αναβάθμιση επενδυτικών ακινήτων	7	(9.997.510)	(9.913.414)	(1.084.630)
Εξαγορές θυγατρικών εταιρειών				
εξαιρουμένων των ταμειακών διαθεσίμων	(6.676.754)	(1.484.295)	(7.835.476)	(1.484.295)
Προκαταβολές αγοράς συμμετοχών	9	(12.000.000)	(12.000.000)	(4.775.000)
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου θυγατρικών	8	0	(14.880.000)	0
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών	(44.640)	0	0	0
Τόκοι εισπραχθέντες	424.023	10.934	421.619	10.934
Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες	(41.330.731)	(7.927.375)	(57.243.121)	(7.468.730)
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες				
Αναληφθέντα δάνεια	17	0	0	200.000.000
Χορηγηθέν δάνειο σε θυγατρική	0	0	0	(8.000.000)
Έξοδα έκδοσης δανείων	0	(1.025.600)	0	(1.025.600)
Πληρωμές σε αναληφθέντα δάνεια	17	(16.179.350)	(1.119.350)	(185.336.158)
Αναληφθέν Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	15	6.260.000	6.260.000	17.000.000
Πληρωμές υποχρεώσεων μίσθωσης	18,19	(90.094)	(90.094)	(17.033.655)
Διανομή μερίσματος	29	0	0	(4.570.819)
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	74.999.991	0	74.999.991	0
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	(560.851)	0	(560.851)	0
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	64.429.696	2.033.768	79.489.696	1.033.768
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου				
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	31.206.582	737.794	28.563.656	(257.202)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	12.792.535	17.842.633	12.360.595	17.842.633
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου απορροφώμενων θυγατρικών	0	0	1.797.452	0
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	43.999.117	18.580.427	42.721.703	17.585.431

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ

1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση περιλαμβάνει τις Συνοπτικές Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της «TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π.» (εφεξής η «Εταιρεία») και τις Συνοπτικές Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της (εφεξής ο «Όμιλος») για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2024.

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 30.06.2024 είχε ως εξής:

- Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. με ποσοστό συμμετοχής	98,61%
- Λοιποί Μέτοχοι με ποσοστό συμμετοχής	1,39%

Οι συνοπτικές ενοποιημένες καταστάσεις του Ομίλου συντάσσονται, με ενσωμάτωση των οικονομικών 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.

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση (εφεξής "Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση") έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 26.09.2024 και έχει αναρτηθεί στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.trastor.gr.

2 ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΟΥΣΙΩΔΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ

2.1 Βάση κατάρτισης της ανέλεγκτης Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της περιόδου που έληξε την 30η Ιουνίου 2024 έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά», όπως αυτό έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση περιλαμβάνει επιλεγμένες γνωστοποιήσεις και δεν περιλαμβάνει όλη την πληροφόρηση που απαιτείται στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Συνεπώς, η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση θα πρέπει να διαβάζεται σε συνδυασμό με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις που περιλαμβάνονται στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση της Εταιρείας της 31.12.2023, οι οποίες συντάχθηκαν με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση περιλαμβάνει τις Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου και έχει συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα, οι οποίες επιμετρώνται στην εύλογη αξία τους.

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν είναι συνεπείς με εκείνες που χρησιμοποιήθηκαν για την προετοιμασία των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023, με εξαίρεση τις τροποποιήσεις σε υφιστάμενα πρότυπα που έχουν ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2024.

Τα ποσά απεικονίζονται σε ευρώ, στρογγυλοποιημένα στην πλησιέστερη μονάδα (εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά) προς διευκόλυνση της παρουσίασής τους.

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

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

2.2 Συνεχιζόμενη Δραστηριότητα

Η Εταιρεία, κατά την 30.06.2024, διέθετε ταμειακά διαθέσιμα ύψους € 47,1 εκ., εκ των οποίων διαθέσιμα ύψους € 32,1 εκατ. προέρχονταν από τα αδιάθετα έως τώρα κεφάλαια τα οποία αντλήθηκαν κατά την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της 18.01.2024, έχοντας έτσι επάρκεια κεφαλαίου κίνησης, η οποία της επιτρέπει να εκπληρώνει πλήρως τις υποχρεώσεις της και το επενδυτικό της πρόγραμμα. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με τη συνεχιζόμενη κερδοφορία της Εταιρείας και τις θετικές λειτουργικές ταμειακές ροές, επιβεβαιώνουν την ισχυρή χρηματοοικονομική διάρθρωσή της.

Συνεπώς, 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 των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

2.3 Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Ο Όμιλος επισκόπησε τις τροποποιήσεις στα υπάρχοντα πρότυπα που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (International Accounting Standards Board, «IASB»), έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της Εξαμηνιαίας Οικονομικής Έκθεσης και έχουν ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2024 και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν είχαν επίδραση στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για την περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2024.

Ο Όμιλος δεν έχει υιοθετήσει πρόωρα πρότυπα, διερμηνείες ή τροποποιήσεις που έχουν εκδοθεί αλλά δεν είναι ακόμα σε ισχύ.

3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ, ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ

Η σύνταξη των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων 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 προβάνει 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» βασισμένη 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 οποιοσδήποτε 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 7.

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.

γ) Πρόγραμμα παροχής κινήτρων Διευθυντικών Στελεχών

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

3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

Κατηγοριοποίηση νέων αγορασθέντων 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 επιχείρησης, 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.

Ανατινάζοι επενδυτικών ακινήτων σε ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση

Ο Όμιλος ανατινάζει 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 σχετικούς παράγοντες που δημιουργούν οικονομικό κίνητρο. Μεταγενέστερα της ημερομηνίας έναρξης της μίσθωσης, ο Όμιλος επανεξετάζει τη διάρκεια της μίσθωσης, εάν υπάρξει σημαντικό γεγονός ή αλλαγή στις συνθήκες που εμπύπτουν στον έλεγχό του και επηρεάζουν την επιλογή εξάσκησης (ή όχι) του δικαιώματος ανανέωσης (όπως για παράδειγμα μια αλλαγή στην επιχειρηματική στρατηγική του Ομίλου).

4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κινδύνους που προέρχονται 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

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 30.06.2024, το μεγαλύτερο σε αξία ακίνητο αντιπροσώπευε το 6,5% 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 οριστεί ως η απώλεια η οποία προέρχεται από αλλαγές στις χρηματοροές και την αξία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, ως αποτέλεσμα αλλαγών στα επίπεδα των επιτοκίων.

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

Η 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 2024, έχει προβεί σε τροποποίηση των δανειακών συμβάσεων με την Τράπεζα Πειραιώς και την Τράπεζα Eurobank, με μόνη τροποποίηση τη μείωση περιθώριο προσαύξησης του επιτοκίου Euribor 3μήνου κατά 40 και 70 μονάδες βάσης αντίστοιχα.

Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στην παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού του Ομίλου, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Σημειώνεται ότι στην πραγματικότητα μεταβολή μίας παραμέτρου (αλλαγή επιτοκίου) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μία μεταβλητές. Εάν το επιτόκιο δανεισμού Euribor 3 μηνών, που αποτελεί το μεταβλητό κόστος δανεισμού του Ομίλου και το οποίο την 30.06.2024 ήταν 3,711%, αυξηθεί/μειωθεί κατά 200 μονάδες βάσης, η ετήσια επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση +/- € 4.376 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 έχει 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 επισφαλών.

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 αφερεγγυότητάς του, είτε απαίτηση προνομιακής μεταχείρισης από την πλευρά του πελάτη.

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

Το ποσοστό της Τράπεζας Πειραιώς επί των μισθωμάτων του Ομίλου, όπως προκύπτει από τις ενεργές μισθώσεις της 30.06.2024 σε ετησιοποιημένη βάση, ανήλθε σε 9,5%, έναντι 10% της 31.12.2023.

• Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

Ο Όμιλος έχει φροντίσει τόσο για την κατάλληλη διασπορά των διαθεσίμων του σε συστημικά και μη συστημικά τραπεζικά ιδρύματα εντός της Ελλάδας 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.

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 πληρούνταν κατά την 30 Ιουνίου 2024.

Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το σύνολο των δανειακών υποχρεώσεων (βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα δάνεια προ εξόδων εκδόσεων 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	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Δανειακές υποχρεώσεις (σημείωση 17 & 18)	219.912.297	221.068.538	219.912.297	221.068.538
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις	(48.432.678)	(17.966.582)	(47.155.263)	(17.534.642)
Καθαρός Δανεισμός (α)	171.479.619	203.101.956	172.757.034	203.533.896
Σύνολο Ενεργητικού	604.032.029	504.321.923	602.300.788	502.932.609
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις	(48.432.678)	(17.966.582)	(47.155.263)	(17.534.642)
Σύνολο (β)	555.599.351	486.355.341	555.145.525	485.397.967
Συντελεστής Μόχλευσης (α/β)	30,9%	41,8%	31,1%	41,9%

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), και να επιτυγχάνει υψηλά ποσοστά πληρότητας για το χαρτοφυλάκιό του. Οι μη μισθωμένοι χώροι, κατά την 30.06.2024 ανέρχονταν στο 10,2% της συνολικής επιφάνειας του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, έναντι 9,3% της 31.12.2023. Το 6,2% των μη μισθωμένων χώρων αφορά σε 3 ακίνητα επί των οποίων υλοποιείται πρόγραμμα εργασιών αναβάθμισης, στα πλαίσια αύξησης του ποσοστού του "πράσινου" χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, μετά το πέρας των οποίων θα λάβουν πιστοποιήσεις LEED και BREEAM.

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 του τμήματος 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.

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 ανάπτυξη 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 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 30 Ιουνίου 2024:

<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	-	-	536.428.000	536.428.000
Σύνολο	-	-	536.428.000	536.428.000
<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	-	-	502.261.000	502.261.000
Σύνολο	-	-	502.261.000	502.261.000

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

5 ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ

• Λειτουργικοί τομείς

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

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

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

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

ΟΜΙΛΟΣ							
01.01-30.06.2024	Μη						Σύνολο
	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	κατανεμόμενα	
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	7.360.145	2.184.598	1.063.853	3.527.969	114.240	0	14.250.805
Έσοδα κοινοχρήστων	551.234	45.429	3.717	81.990	0	0	682.370
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	7.911.379	2.230.027	1.067.569	3.609.959	114.240	0	14.933.175
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	6.227.742	446.000	446.000	2.272.175	2.290.868	0	11.682.785
Έξοδα ακινήτων	(2.267.860)	(415.530)	(269.589)	(725.586)	(32.144)	0	(3.710.708)
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	(2.166.128)	(2.166.128)
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	10.499	10.499
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	615.626	615.626
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	0	(81.293)	0	(7.449.660)	(7.530.953)
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	11.871.262	2.260.497	1.243.980	5.075.256	2.372.965	(8.989.664)	13.834.296
Φόρος	(752.183)	(184.646)	(94.764)	(293.206)	(59.041)	(94.304)	(1.478.144)
Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους	11.119.079	2.075.851	1.149.216	4.782.050	2.313.923	(9.083.967)	12.356.152
30.06.2024							
Επενδύσεις σε ακίνητα	282.528.000	65.450.000	34.872.000	125.063.000	24.956.000	0	532.869.000
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	1.273.000	2.286.000	0	0	0	0	3.559.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	1.427.276	1.427.276
Σύνολο απαιτήσεων	1.546.655	267.786	247.292	747.875	57.731	14.876.736	17.744.075
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων και δεσμευμένων καταθέσεων	0	0	0	0	0	48.432.678	48.432.678
Σύνολο Ενεργητικού	285.347.655	68.003.786	35.119.292	125.810.875	25.013.731	64.736.690	604.032.029
Σύνολο Υποχρεώσεων	4.115.060	1.207.105	488.420	1.192.379	194.721	232.960.207	240.157.892
01.01-30.06.2023							
	Μη						
	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	7.389.930	1.680.902	981.256	2.446.579	124.004	0	12.622.670
Έσοδα κοινοχρήστων	633.072	56.426	504	75.850	0	0	765.852
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	8.023.002	1.737.328	981.760	2.522.429	124.004	0	13.388.522
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	2.690.545	432.000	594.500	4.699.130	1.334.324	0	9.750.500
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	0	30.000	0	0	(38.000)	0	(8.000)
Έξοδα ακινήτων	(2.022.679)	(385.192)	(308.925)	(514.212)	(123.064)	0	(3.354.072)
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	(1.641.239)	(1.641.239)
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	1.630	1.630
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	10.934	10.934
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	0	(45.214)	0	(6.071.166)	(6.116.380)
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	8.690.868	1.814.136	1.267.335	6.662.133	1.297.264	(7.699.842)	12.031.894
Φόρος	(479.322)	(110.007)	(73.428)	(145.795)	(25.973)	(51.038)	(885.563)
Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους	8.211.546	1.704.128	1.193.907	6.516.339	1.271.291	(7.750.880)	11.146.331
31.12.2023							
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	3.298.157	915.043	290.976	569.607	23.200	225.029.499	230.126.481

ΕΤΑΙΡΕΙΑ							
01.01-30.06.2024	Μη						Σύνολο
	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	κατανεμόμενα	
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	6.638.186	2.184.598	1.063.853	2.862.031	114.240	0	12.862.908
Έσοδα κοινοχρήστων	551.234	45.429	3.717	77.481	0	0	677.861
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	7.189.420	2.230.027	1.067.569	2.939.512	114.240	0	13.540.769
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	6.227.742	446.000	446.000	1.283.845	2.290.868	0	10.694.455
Έξοδα ακινήτων	(2.161.927)	(415.530)	(269.589)	(533.373)	(32.144)	0	(3.412.563)
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	(2.152.880)	(2.152.880)
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	11.228	11.228
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	613.222	613.222
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	0	0	0	(7.448.020)	(7.448.020)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	11.255.235	2.260.497	1.243.980	3.689.984	2.372.965	(8.976.450)	11.846.211
Φόρος	(752.183)	(184.646)	(94.764)	(237.100)	(59.041)	(92.272)	(1.420.007)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	10.503.052	2.075.851	1.149.216	3.452.884	2.313.923	(9.068.722)	10.426.204
30.06.2024							
Επενδύσεις σε ακίνητα	282.528.000	65.450.000	34.872.000	90.896.000	24.956.000	0	498.702.000
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	1.273.000	2.286.000	0	0	0	0	3.559.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	35.281.252	35.281.252
Σύνολο απαιτήσεων	1.546.655	267.786	247.292	746.928	57.731	14.736.882	17.603.274
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων και δεσμευμένων καταθέσεων	0	0	0	0	0	47.155.262	47.155.262
Σύνολο Ενεργητικού	285.347.655	68.003.786	35.119.292	91.642.928	25.013.731	97.173.396	602.300.788
Σύνολο Υποχρεώσεων	4.115.060	1.207.105	488.420	906.227	194.721	232.793.999	239.705.532
01.01-30.06.2023							
	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	7.389.930	1.680.902	981.256	2.031.634	124.004	0	12.207.725
Έσοδα κοινοχρήστων	633.072	56.426	504	0	0	0	690.002
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	8.023.002	1.737.328	981.760	2.031.634	124.004	0	12.897.727
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	2.690.545	432.000	594.500	1.624.000	1.334.324	0	6.675.370
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	0	30.000	0	0	(38.000)	0	(8.000)
Έξοδα ακινήτων	(2.022.679)	(385.192)	(308.925)	(316.412)	(123.064)	0	(3.156.273)
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	(1.639.982)	(1.639.982)
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	2.007	2.007
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	62.489	62.489
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	0	0	0	(6.070.328)	(6.070.328)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	8.690.868	1.814.136	1.267.335	3.339.222	1.297.264	(7.645.813)	8.763.010
Φόρος	(479.322)	(110.007)	(73.428)	(121.685)	(25.973)	(50.306)	(860.721)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	8.211.546	1.704.128	1.193.907	3.217.537	1.271.291	(7.696.120)	7.902.289
31.12.2023							
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	3.067.867	915.043	290.976	569.607	23.200	224.899.748	229.766.440

Τα ποσά της προηγούμενης περιόδου στις γραμμές των ανωτέρω πινάκων «Χρηματοοικονομικά έξοδα» και «Σύνολο υποχρεώσεων» αναταξινομήθηκαν προκειμένου να είναι συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα της τρέχουσας περιόδου.

Η στασιμότητα των εσόδων από μισθώσεις ακινήτων του τομέα «Γραφεία», σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2023, παρά τις αυξημένες επενδύσεις στον τομέα αυτόν, οφείλεται στο γεγονός ότι τα έσοδα των νέων επενδύσεων απλά ισοσκέλισαν τις απώλειες μισθωμάτων από δύο ακίνητα επί των οποίων η Εταιρεία εκτελεί έργα στα πλαίσια υλοποίησης προγράμματος εκτεταμένης κτηριακής και ενεργειακής αναβάθμισης ακινήτων της.

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 και συμμετοχές σε θυγατρικές.
- Οι μη κατανεμόμενες απαιτήσεις αφορούν εγγυήσεις, χρεώστες διάφορους και λοιπές απαιτήσεις.
- Οι μη κατανεμόμενες υποχρεώσεις αφορούν κυρίως εμπορικές, φορολογικές και δανειακές υποχρεώσεις.

6 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					
	30.06.2024			31.12.2023		
	Μισθωμένα Ακίνητα	Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο	Μισθωμένα Ακίνητα	Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	1.171.422	155.793	1.327.215	171.171	103.744	274.915
Προσθήκες	21.456	31.745	53.201	1.000.251	103.774	1.104.025
Λήξεις δικαιωμάτων	0	0	0	0	(51.725)	(51.725)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	1.192.878	187.538	1.380.416	1.171.422	155.793	1.327.215
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	175.005	52.024	227.029	10.698	54.026	64.724
Αποσβέσεις περιόδου	83.877	17.433	101.311	164.307	34.905	199.212
Λήξεις δικαιωμάτων	0	0	0	0	(36.907)	(36.907)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	258.883	69.457	328.340	175.005	52.024	227.029
Αναπόσβεστη αξία τέλους περιόδου	933.996	118.081	1.052.077	996.417	103.769	1.100.186
	ΕΤΑΙΡΕΙΑ					
Αξία κτήσης	30.06.2024			31.12.2023		
	Μισθωμένα Ακίνητα	Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο	Μισθωμένα Ακίνητα	Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο
	Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	1.171.422	155.793	1.327.215	171.171	103.744
Προσθήκες	21.456	31.745	53.201	1.000.251	103.774	1.104.025
Λήξεις δικαιωμάτων	0	0	0	0	(51.725)	(51.725)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	1.192.878	187.538	1.380.416	1.171.422	155.793	1.327.215
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	175.005	52.024	227.029	10.698	54.026	64.724
Αποσβέσεις περιόδου	83.877	17.433	101.311	164.307	34.905	199.212
Λήξεις δικαιωμάτων	0	0	0	0	(36.907)	(36.907)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	258.883	69.457	328.340	175.005	52.024	227.029
Αναπόσβεστη αξία τέλους περιόδου	933.996	118.081	1.052.077	996.417	103.769	1.100.186

7 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

• Κίνηση λογαριασμού

Επενδυτικά ακίνητα

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου επενδυτ. ακινήτων	465.080.000	387.848.000	444.650.000	387.848.000
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	33.104.170	36.440.261	0	0
Προσθήκη επενδυτικών ακινήτων από απορρόφηση θυγατρικών εταιρειών	0	0	20.439.596	20.072.550
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	12.973.535	18.957.575	12.973.535	18.957.575
Ανέγερση / ανακαίνιση επενδυτικών ακινήτων	9.886.559	3.679.841	9.886.559	3.679.841
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	110.951	1.313.136	26.856	1.305.977
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	11.713.785	19.480.188	10.725.455	15.425.058
Αναταξινόμηση κονδυλίων (σε) / από ακίνητα προς πώληση	0	(2.639.000)	0	(2.639.000)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου (α)	532.869.000	465.080.000	498.702.000	444.650.000

Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση

Υπόλοιπο έναρξης περιόδου ακινήτων προς πώληση	3.590.000	4.502.000	3.590.000	4.502.000
Κεφαλαιουχικά έξοδα για ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	0	17.350	0	17.350
Πωλήσεις ακινήτων προς πώληση	0	(3.747.350)	0	(3.747.350)
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων προς πώληση σε εύλογες αξίες	(31.000)	179.000	(31.000)	179.000
Αναταξινόμηση κονδυλίων (σε) / από επενδυτικά ακίνητα	0	2.639.000	0	2.639.000
Υπόλοιπο τέλους περιόδου (β)	3.559.000	3.590.000	3.559.000	3.590.000

Υπόλοιπο τέλους περιόδου (α)+(β)

536.428.000	468.670.000	502.261.000	448.240.000
--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

• Αγορές επενδυτικών ακινήτων

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, πλέον εξόδων απόκτησης € 83.316.

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, πλέον εξόδων απόκτησης € 70.220.

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

ΣΟΛΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	19.972.500
ΦΙΝΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	<u>13.131.670</u>
Σύνολο	33.104.170

• Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση

Ο Όμιλος την 30.06.2024 παρουσιάζει ως επενδύσεις ακινήτων διαθέσιμα προς πώληση, επενδυτικά ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας € 3.559.000. Πρόκειται τρία (3) ακίνητα (γραφεία και καταστήματα).

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 των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2023, και τα οποία πληρούνταν κατά την 30.06.2024.

• 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.

ΟΜΙΛΟΣ						
Χρήση	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση εύλογης αξίας	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 01.01.2024	266.247.000	67.290.000	34.426.000	82.488.000	18.219.000	468.670.000
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	0	0	0	33.104.170	0	33.104.170
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	5.870.220	0	0	7.103.316	0	12.973.535
Ανέγερση επενδυτικών ακινήτων	5.442.867	0	0	0	4.443.692	9.886.559
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	13.172	0	0	95.339	2.440	110.951
Κέρδη από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	6.227.742	446.000	446.000	2.272.175	2.290.868	11.682.785
Εύλογη αξία 30.06.2024	283.801.000	67.736.000	34.872.000	125.063.000	24.956.000	536.428.000

Χρήση	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση εύλογης αξίας	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 01.01.2023	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
Κέρδη 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

ΕΤΑΙΡΕΙΑ						
Χρήση	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση εύλογης αξίας	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 01.01.2024	248.971.000	67.290.000	34.426.000	82.488.000	15.065.000	448.240.000
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	5.870.220	0	0	7.103.316	0	12.973.535
Ανέγερση επενδυτικών ακινήτων	5.442.867	0	0	0	4.443.692	9.886.559
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απορρόφηση θυγατρικών εταιρειών	20.439.596	0	0	0	0	20.439.596
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	3.576	0	0	20.839	2.440	26.856
Κέρδη από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	6.227.742	446.000	446.000	1.283.845	2.290.868	10.694.455
Εύλογη αξία 30.06.2024	286.955.000	67.736.000	34.872.000	90.896.000	21.802.000	502.261.000

Χρήση	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση εύλογης αξίας	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 01.01.2023	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
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς 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
Κέρδη 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	248.971.000	67.290.000	34.426.000	82.488.000	15.065.000	448.240.000

• Επιμέτρηση εύλογης αξίας

Οι επενδύσεις σε ακίνητα και τα 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 30.06.2024 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 € 11.682.785.

Ειδικότερα, από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, 46 ακίνητα του χαρτοφυλακίου της εμφάνισαν κέρδη συνολικού ύψους € 12.515,1 χιλ., 12 ακίνητα εμφάνισαν ζημίες συνολικού ύψους € 832,4 χιλ., ενώ 2 ακίνητα παρέμειναν με αμετάβλητη αξία.

Η αύξηση της εύλογης αξίας του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων για το α' εξάμηνο του έτους, οφείλεται κατά κύριο λόγο:

- στη σύναψη νέων μισθώσεων για κενούς χώρους
- στις υπεραξίες από τις νέες επενδύσεις σε αποθηκευτικούς χώρους
- στην αναβάθμιση υφιστάμενων ακινήτων με εκτεταμένες εργασίες ανακαίνισης και
- στην ανάπτυξη εμπορικής αποθήκης και κτηρίου γραφείων υψηλών προδιαγραφών.

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

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Βασικές υποθέσεις και δεδομένα εκτίμησης		
			Εκτιμώμενο μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα και αναπροσαρμογή του	Προεξοφλητικό επιτόκιο %	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη %
Γραφεία	283.801.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 1.716.006 2 έτη 3,00% έως 5,00% & στη συνέχεια 2,00% έως 3,50%	8,00% - 11,00%	6,00% - 9,00%
Αποθήκες	125.063.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 744.210 ΔTK+1,00%	9,25% - 10,50%	7,25% - 8,50%
Καταστήματα	67.736.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 377.096 2 έτη 3,00% έως 5,00% & ΔTK έως ΔTK+1,00% & στη συνέχεια 2,50% έως 3,50% & ΔTK έως ΔTK+1,00%	7,50% - 10,50%	5,75% - 8,50%
Μικτής χρήσης	34.872.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 212.734 2 έτη 4,00% & ΔTK έως ΔTK+1,00% & στη συνέχεια 2,50% έως 3,00% & ΔTK έως ΔTK+1,00%	9,00% - 9,75%	7,00% - 7,75%
Λοιπά ακίνητα (Πρατήρια καυσίμων)	380.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης	€ 2.560 ΔTK+1,00%	10,00%	8,00%
	31.000	100% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	-	-	-
Λοιπά ακίνητα (Σταθμοί αυτοκινήτων)	3.398.000	20% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 80% συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 26.708 ΔTK+1,00%	10,75%	8,75%
Λοιπά ακίνητα (Κτήρια υπό ανέγερση)	21.137.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης	€ 180.127 2 έτη 4,00% έως 5,00% & στη συνέχεια 3,00% έως 3,50% & ΔTK+1,00%	9,25%	6,25% - 7,25%
Λοιπά ακίνητα (Οικόπεδα)	10.000	100% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	-	-	-
Σύνολο	536.428.000				

• Ανάλυση ευαισθησίας της επιμέτρησης εύλογης αξίας

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

Εάν κατά την 30η Ιουνίου 2024, 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 € 15.409 χιλ. χαμηλότερη ή € 16.167 χιλ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 30η Ιουνίου 2024, 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 € 16.438 χιλ. χαμηλότερη ή € 19.144 χιλ. υψηλότερη.

• Λοιπές πληροφορίες

Ο Όμιλος έχει την πλήρη κυριότητα επί του συνόλου των ακινήτων του. 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 30.06.2024 ήταν € 31.000, όπως και την 31.12.2023. Η οριστική απόφαση για τον καθορισμό του οριστικού ποσού αποζημίωσης δεν έχει ακόμα εκδοθεί. Η Εταιρεία δεν αναμένει να προκύψει περαιτέρω ζημία από την ως άνω απαλλοτρίωση.

Επί των ακινήτων του Ομίλου είχαν εγγραφεί, έως 30.06.2024, προσημειώσεις υποθηκών συνολικού ύψους € 332.630.000 προς εξασφάλιση δανειακών υποχρεώσεών του, όπως αναλυτικότερα αναφέρεται στη σημείωση 17.

8 ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ

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

	<u>30.06.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	20.403.054	0
Νέες συμμετοχές	18.973.976	30.057.349
Απαλοιφή λόγω απορρόφησης θυγατρικών	(20.403.054)	(9.654.295)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών	14.880.000	0
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	<u>33.853.976</u>	<u>20.403.054</u>

Οι συμμετοχές της Εταιρείας σε θυγατρικές επιχειρήσεις στις 30.06.2024 έχουν ως εξής:

<u>Θυγατρικές</u>	<u>Έδρα</u>	<u>Ποσοστό Συμμετοχής</u>	<u>Μέθοδος Ενοποίησης</u>	<u>Αξία Συμμετοχής</u>	<u>Φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις⁽¹⁾</u>
ΣΟΛΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	100,00%	Ολική	20.305.270	2021 έως 2023
ΦΙΝΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	100,00%	Ολική	13.548.706	2020 έως 2023
				<u>33.853.976</u>	

⁽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 του πρώτου εξαμήνου του 2024 προέβη στην απόκτηση δύο εταιρειών στο πλαίσιο της επενδυτικής πολιτικής της για την ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της. Ειδικότερα :

α) 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 24.109 τ.μ., το οποίο έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου εκτάσεως 30.269 τ.μ., στον Ασπρόπυργο Αττικής, πλήρως μισθωμένο. 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.

Στη συνέχεια, στις 03.04.2024, η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της «ΣΟΛΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά € 8.320.000, με την έκδοση 83.200 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 100 εκάστη. Το ποσό της αύξησης, σε συνδυασμό με ταμειακά διαθέσιμα της εταιρείας, χρησιμοποιήθηκαν για την πρόωρη ολική αποπληρωμή των δανειακών υποχρεώσεών της.

β) 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 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», υπόγραψε το οριστικό συμφωνητικό απόκτησής τους. Η εν λόγω εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της δύο σύγχρονα κέντρα εμπορικής αποθήκευσης και διανομής επιφάνειας 11.137 τ.μ. και 4.911 τ.μ., τα οποία έχουν ανεγερθεί επί οικοπέδων εκτάσεως 18.419 τ.μ. και 11.740 τ.μ. αντιστοίχως, στον Ασπρόπυργο Αττικής, πλήρως μισθωμένα. 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.

Στη συνέχεια, στις 03.04.2024, η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της «ΦΙΝΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά € 6.560.000, με την έκδοση 65.600 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 100 εκάστη. Το ποσό της αύξησης χρησιμοποιήθηκε για την πρόωρη ολική αποπληρωμή των δανειακών υποχρεώσεων της.

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 ανωτέρω δύο εταιρειών, 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 σημειωτέον δεν απασχολούσαν προσωπικό.

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

	ΣΟΛΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε. υπόλοιπα 12.03.2024	ΦΙΝΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε. υπόλοιπα 12.03.2024
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		
Επενδύσεις σε ακίνητα	19.972.500	13.131.670
Λοιπές απαιτήσεις	46.015	631
	20.018.515	13.132.301
Κυκλοφορούν ενεργητικό		
Εμπορικές απαιτήσεις	130.593	94.832
Λοιπές απαιτήσεις	148.452	4.483
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	605.804	552.919
	884.849	652.233
Σύνολο Ενεργητικού	20.903.364	13.784.534
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Δανειακές υποχρεώσεις	8.500.000	6.560.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	210.633	75.518
	8.710.633	6.635.518
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	207.461	160.309
	207.461	160.309
Σύνολο Υποχρεώσεων	8.918.095	6.795.828
Καθαρή αξία Ενεργητικού (Net Assets Value)	11.985.270	6.988.706
Τμήμα εξαγοράς	11.985.270	6.988.706

Η πρόθεση της Εταιρείας να αποκτήσει τα ακίνητα και μόνο, επιβεβαιώνεται και από το γεγονός ότι, έχουν ήδη δρομολογηθεί οι διαδικασίες απορρόφησης των εν λόγω θυγατρικών με ημερομηνία Ισολογισμού Μετασχηματισμού 30.06.2024.

Στις 10.06.2024, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στα πλαίσια της πρόθεσής της να επεκτείνει την παρουσία της στο προσεχές χρονικό διάστημα στην Κύπρο, αποφάσισε τη σύσταση θυγατρικής εταιρείας συμμετοχών με την επωνυμία «TRASTOR ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με έδρα την Ελλάδα και αρχικό μετοχικό κεφάλαιο € 33.000.000, το οποίο θα διαρθεί σε 33.000.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 1,00 εκάστη. Η εν λόγω θυγατρική συστάθηκε στις 13.06.2024 και μέχρι την 30.06.2024, η Εταιρεία δεν είχε προχωρήσει σε μερική ή ολοσηρή καταβολή του μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής.

Στις 27.06.2024, απορροφήθηκε από την Εταιρεία η θυγατρική «ΚΥΝΟΥΡΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.», με την καταχώριση στο Γ.Ε.ΜΗ. της συμβολαιογραφικής πράξης συγχώνευσης και της διαγραφής της από το μητρώο εταιρειών. Κατά την απαλοιφή της αξίας της συμμετοχής, λόγω απορρόφησης της ανωτέρω θυγατρικής, η διαφορά που προέκυψε σε σχέση με το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της εν λόγω θυγατρικής κατά την ημερομηνία της απορρόφησης (27.06.2024), ποσού € 1.635.704, εμφανίστηκε στο λογαριασμό «Κέρδη εις νέο» της Εταιρείας (σημείωση 31).

9 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Χρηματοοικονομικά στοιχεία

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Εγγυήσεις	237.918	189.119	191.271	162.223
Προκαταβολή για απόκτηση εταιρείας	12.000.000	0	12.000.000	0
Λοιπές απαιτήσεις	340.339	336.963	340.339	336.963
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας	(340.339)	(336.963)	(340.339)	(336.963)
Σύνολα (α)	12.237.918	189.119	12.191.271	162.223

Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία

Λοιπές απαιτήσεις	604.397	659.890	604.397	659.890
Σύνολα (β)	604.397	659.890	604.397	659.890

ΣΥΝΟΛΑ (α+β)

12.842.314	849.009	12.795.668	822.113
-------------------	----------------	-------------------	----------------

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.

Η προκαταβολή απόκτησης εταιρείας, ποσού € 12.000.000, δόθηκε στα πλαίσια υπογραφής δεσμευτικού προσυμφώνου που υπέγραψε η Εταιρεία στις 23.05.2024, για την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας «ΜΙΛΗΤΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», ιδιοκτήτριας δύο οικοπέδων συνολικής επιφάνειας 185.110 τ.μ. στον Ασπρόπυργο Αττικής, επί των οποίων θα ανεγερθεί ένα υπερσύγχρονο κέντρο εμπορικής αποθήκευσης και διανομής, συνολικής επιφάνειας 74.766 τ.μ. Η εν λόγω επένδυση θα ολοκληρωθεί με την υπογραφή του οριστικού συμφωνητικού μεταβίβασης των μετοχών της «ΜΙΛΗΤΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» μετά την πλήρωση συγκεκριμένων αιρέσεων που προβλέπονται στο σχετικό προσύμφωνο.

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	
30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
166.861	996.703	166.861	190.740
1.178.136	1.679.727	1.178.136	1.679.727
0	9.775.000	0	9.775.000
(1.412)	(8.581)	(1.412)	(8.581)
1.343.584	12.442.849	1.343.584	11.636.886

Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία

Απαίτηση από Ελληνικό Δημόσιο (ΦΠΑ κ.λπ.)
Φόρος Συγκέντρωσης Κεφαλαίου
Έξοδα επόμενων περιόδων
Έσοδα περιόδου δεδουλευμένα
Σύνολα (β)

770.313	22.592	676.159	45.134
352.268	0	352.268	0
184.827	193.972	184.827	191.058
593.414	684.148	593.414	684.148
1.900.821	900.711	1.806.667	920.339

ΣΥΝΟΛΑ (α+β)

3.244.405	13.343.560	3.150.251	12.557.225
------------------	-------------------	------------------	-------------------

Οι προκαταβολές ανέγερσης / αναβάθμισης επενδυτικών ακινήτων αφορούν την ανέγερση κτηρίου γραφείων στην περιοχή του Αμαρουσίου και την αναβάθμιση δύο ακινήτων της Εταιρείας στην Αθήνα.

Το ποσό των € 352.268 που εμφανίζεται στη γραμμή «Φόρος Συγκέντρωσης Κεφαλαίου», αφορά απαίτηση από το Ελληνικό Δημόσιο για ΦΣΚ που είχε καταβάλει η Εταιρεία στη χρήση του 2019. Οι φορολογικές αρχές, σε αίτημα της Εταιρείας για επιστροφή ως αχρεωστήτως καταβληθέντος του εν λόγω φόρου, λόγω πλήρους απαλλαγής σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 1 του Ν. 2778/1999, αποφάσισαν την επιστροφή του εν λόγω ποσού σύμφωνα με την από 28.06.2024 Έκθεση Ελέγχου. Το ανωτέρω ποσό της απαίτησης, αφορά ποσό € 349.149 για φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου πλέον ποσού € 3.119 για πρόστιμα και προσαυξήσεις, που είχαν καταβληθεί στο φορολογικό έτος 2019.

Στα «έσοδα περιόδου δεδουλευμένα» του Ομίλου και της Εταιρείας, την 30 Ιουνίου 2024, περιλαμβάνεται ποσό ύψους € 298.079, έναντι ποσού € 326.615 την 31 Δεκεμβρίου 2023, 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 λοιπών απαιτήσεων (μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων), επαναπροσδιόρισε την πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας στα ανωτέρω ποσά.

10 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Πελάτες-Μισθωτές ακινήτων
Επιταγές εισπρακτές πελατών
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας
ΣΥΝΟΛΑ

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
1.697.563	2.196.703	1.697.562	2.053.923
176.328	0	176.328	0
(216.535)	(164.649)	(216.535)	(164.649)
1.657.356	2.032.054	1.657.355	1.889.274

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.

11 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

Υπόλοιπο έναρξης περιόδου
Χορηγηθέν Ομολογιακό Δάνειο
Συμψηφισμός Ο/Δ λόγω απορρόφησης
Λοιπές απαιτήσεις
Υπόλοιπο τέλους περιόδου

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
30.06.2024	31.12.2023
25.582	0
0	8.000.000
0	(8.000.000)
(25.582)	25.582
0	25.582

12 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

Ταμείο
Καταθέσεις όψεως
Καταθέσεις προθεσμίας
ΣΥΝΟΛΑ

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
120	194	120	194
38.998.998	12.792.341	37.721.582	12.360.401
5.000.000	0	5.000.000	0
43.999.118	12.792.535	42.721.702	12.360.595

13 ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΕΣ ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ

Δεσμευμένες καταθέσεις

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
4.433.560	5.174.047	4.433.560	5.174.047
4.433.560	5.174.047	4.433.560	5.174.047

Οι δεσμευμένες καταθέσεις αφορούν διασφάλιση των πληρωμών των δανειακών υποχρεώσεων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις δανειακές συμβάσεις.

14 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Υπόλοιπο 01.01.2023

Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με δωρεάν διανομή μετοχών

Υπόλοιπο 31.12.2023

Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο	
151.532.467	75.766.234	31.585.562	107.351.796	
828.176	414.088	0	414.088	
152.360.643	76.180.322	31.585.562	107.765.884	
Υπόλοιπο 01.01.2024	152.360.643	76.180.322	31.585.562	107.765.884
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών	52.816.895	26.408.448	48.591.543	74.999.991
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση Μ.Ο.Δ.	39.492.100	19.746.050	32.383.522	52.129.572
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με δωρεάν διανομή μετοχών	67.860	33.930	0	33.930
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0	0	(560.851)	(560.851)
Επιστροφή φόρου συγκέντρωσης κεφαλαίου (σημείωση 9)	0	0	349.149	349.149
Υπόλοιπο 30.06.2024	244.737.498	122.368.749	112.348.926	234.717.675

Στις 16.01.2024, ολοκληρώθηκε με επιτυχία και καλύφθηκε πλήρως η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών που αποφάσισε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 14.12.2023, με την άντληση κεφαλαίων συνολικού ποσού € 74.999.991 και την έκδοση 52.816.895 νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστης, και τιμή διάθεσης € 1,42 η κάθε μία. Η διαφορά μεταξύ της τιμής διάθεσης και της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών, ήτοι το ποσό των € 48.591.543 πιστώθηκε στο λογαριασμό «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο». Οι νέες μετοχές εισήχθησαν στο Χ.Α. για διαπραγμάτευση την 24.01.2024.

Στις 26.03.2024, με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, διαπιστώθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της, συνολικού ποσού € 19.746.050, μέσω της έκδοσης 39.492.100 νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστης, λόγω μετατροπής του συνόλου των 52.129.572 μετατρέψιμων ομολογιών, συνολικής ονομαστικής αξίας € 52.129.572, έκδοσης της Εταιρείας, δυνάμει της από 13.01.2023 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, της από 23.02.2023 απόφασης του Διοικητικού της Συμβουλίου, καθώς και του από 02.03.2023 Προγράμματος έκδοσης ομολογιακού δανείου με υποχρεωτικώς μετατρέψιμες ομολογίες ποσού έως € 55.000.000, με λόγο μετατροπής 1,32 ομολογίες σε μία (1) νέα μετοχή της Εταιρείας. Η διαφορά μεταξύ της τιμής μετατροπής και της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών, ήτοι το ποσό των € 32.383.522, πιστώθηκε στο λογαριασμό «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο».

Στις 11.06.2024 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο η υπ' αριθμ. 3288818/11.06.2024 απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων με την οποία εγκρίθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, η οποία είχε αποφασισθεί κατά την από 17.05.2024 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, συνολικού ποσού € 33.930,00 εκ του διανεμητού αποθεματικού υπό τον τίτλο «αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινητήρων (βραχυπρ.)», μέσω της έκδοσης 67.860 νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη. Οι νέες μετοχές της Εταιρείας εισήχθησαν για διαπραγμάτευση στο Χ.Α. στις 08.07.2024.

Μετά τις ανωτέρω αυξήσεις, το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται πλέον σε € 122.368.749, διαιρούμενο σε 244.737.498 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.

15 ΜΕΤΑΤΡΕΨΙΜΟ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟ ΔΑΝΕΙΟ

Υπόλοιπο έναρξης περιόδου

Αναληφθέν Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο

Τόκοι Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου

Κεφαλαιοποίηση Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου

Υπόλοιπο 30.06.2024

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
43.740.000	0	43.740.000	0
6.260.000	43.740.000	6.260.000	43.740.000
2.129.572	0	2.129.572	0
(52.129.572)	0	(52.129.572)	0
0	43.740.000	0	43.740.000

Στις 13.01.2023 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση 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 υποχρεωτικώς 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.

Στις 23.02.2024, η Εταιρεία άντλησε πρόσθετο ποσό € 6.260.000 από το Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο («ΜΟΔ») για τη χρηματοδότηση του επενδυτικού πλάνου της.

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 (σημείωση 14).

16 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

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

Στην παρούσα περίοδο το αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο) παρουσίασε την εξής κίνηση:

Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρόθεσμο)

Το αποθεματικό βραχυπρόθεσμο προγράμματος παροχής κινήτρων αφορά τη θέσπιση βραχυπρόθεσμο 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 σύμφωνα με τους όρους που θέτουν οι διατάξεις του άρθρου 13 του Ν. 4209/2013.

Κατά την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 17.05.2024 αποφασίστηκε η κεφαλαιοποίηση μέρους του εν λόγω αποθεματικού, ήτοι ποσού € 33.930,00, το οποίο αντιστοιχεί στην ονομαστική αξία 67.860 νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών οι οποίες θα εκδοθούν και θα διατεθούν δωρεάν στον δικαιούχο του ως άνω αναφερόμενου βραχυπρόθεσμου Προγράμματος Παροχής Κινήτρων της Εταιρείας. Η ανωτέρω κεφαλαιοποίηση εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. πρωτοκόλλου 3288818/11.06.2024 ανακοίνωση του Γ.Ε.ΜΗ..

Το ποσό το οποίο έχει αναγνωρισθεί στο εν λόγω αποθεματικό για το α' εξάμηνο του 2024, ανέρχεται σε € 13.644. Έτσι το υπόλοιπο του αποθεματικού αυτού την 30.06.2024 διαμορφώνεται σε € 215.064.

Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (μακροπρόθεσμο)

Κατά την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 17.05.2024 εγκρίθηκε νέο μακροπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων με τη μορφή χορήγησης δωρεάν μετοχών καθώς και μετρητών μέσω διανομής κερδών (profit share) σε συγκεκριμένα στελέχη της Εταιρείας, σύμφωνα με τους όρους του άρθρου 114 του Ν. 4548/2018, του άρθρου 13 του Ν. 4209/2013, όπως ισχύουν, τις «Κατευθυντήριες γραμμές σχετικά με τις ορθές μισθολογικές πολιτικές βάσει της οδηγίας σχετικά με τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων (ΔΟΕΕ)» (ESMA/2013/232), καθώς και κάθε άλλη εφαρμοστέα νομοθεσία. Σκοπός του Μακροπρόθεσμου Προγράμματος είναι η παροχή μακροπρόθεσμων οικονομικών κινήτρων προς τους δικαιούχους και η ενθάρρυνση της επίτευξης των μακροπρόθεσμων στρατηγικών, οικονομικών και λειτουργικών στόχων της Εταιρείας.

Η παροχή που θα χορηγηθεί στους Δικαιούχους θα είναι αξίας έως τρία εκατομμύρια διακόσιες χιλιάδες ευρώ (3.200.000 €) και θα αφορά σε (α) δωρεάν, νέες μετοχές, οι οποίες θα εκδοθούν από την Εταιρεία κατά τη διάρκεια του προγράμματος μέσω κεφαλαιοποίησης ειδικών αποθεματικών, καθώς και (β) μετρητά μέσω διανομής κερδών (μερίδιο κέρδους – profit share). Το πρόγραμμα θα πραγματοποιηθεί σε έναν (1) κύκλο, με 4ετή περίοδο συσώρευσης (αξιολόγησης) από 1 Ιανουαρίου 2023 έως 31 Δεκεμβρίου 2026, στο τέλος της οποίας θα αξιολογούνται και θα μετρούνται οι επιδόσεις των Δικαιούχων σε σχέση με τους βασικούς δείκτες απόδοσης (KPIs). Οι βασικοί δείκτες απόδοσης θα αφορούν: (α) τη Συνολική Απόδοση σε Μετόχους (Total Shareholder Return) (50%) (β) τα έσοδα εννοικών επενδυτικών ακινήτων (30%) και (γ) Βιωσιμότητα και Περιβαλλοντικές Πρωτοβουλίες (20%).

Το συνολικό ποσό της εν λόγω παροχής € 3.200.000, θα αναγνωρισθεί στο εν λόγω αποθεματικό επιμεριζόμενο ισομερώς στα 4 έτη διάρκειας του προγράμματος, εκτιμώντας ότι η παροχή θα αφορά στο σύνολό της δωρεάν μετοχές, καθότι δεν είναι εφικτός ο υπολογισμός της παροχής σε μετρητά πριν τη λήξη του προγράμματος.

Το σύνολικό ποσό το οποίο έχει αναγνωρισθεί ως αποθεματικό στην Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων έως 30.06.2024 ανέρχεται σε € 1.200.000.

Το ποσό αυτό αναγνωρίστηκε στην τρέχουσα περίοδο α) με μεταφορά ποσού € 875.000 από τις «εμπορικές υποχρεώσεις» της 31.12.2023, όπου είχε εμφανισθεί ως πρόβλεψη για τη χρήση του 2023, λαμβάνοντας υπόψη ότι η συνολική αξία του προγράμματος θα ανερχόταν στο ποσό των € 3.500.000, δεδομένου ότι δεν είχε εγκριθεί το εν λόγω πρόγραμμα από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας και β) με επιβάρυνση των αποτελεσμάτων - Δαπάνες προσωπικού της παρούσας περιόδου ποσού € 325.000 το οποίο είναι μειωμένο σε σχέση με το ποσό των € 400.000 που αντιστοιχεί στο 1/8 του συνολικού κόστους του προγράμματος, προκειμένου να συμψηφισθεί η διαφορά της αυξημένης πρόβλεψης της 31.12.2023 (€ 875.000 αντί € 800.000).

17 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.

Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις

Ομολογιακά δάνεια

Συνολική Τραπεζική υποχρέωση

Μείον: Προπληρωμένα έξοδα δανείων

ΣΥΝΟΛΑ

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
215.842.084	217.580.784	215.842.084	217.580.784
215.842.084	217.580.784	215.842.084	217.580.784
(86.057)	(753.064)	(86.057)	(753.064)
215.756.027	216.827.720	215.756.027	216.827.720

Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις

Ομολογιακά δάνεια	2.977.400	2.358.050	2.977.400	2.358.050
Συνολική Τραπεζική υποχρέωση	2.977.400	2.358.050	2.977.400	2.358.050
Μείον: Προπληρωμένα έξοδα δανείων	(21.514)	(146.514)	(21.514)	(146.514)
ΣΥΝΟΛΑ	2.955.886	2.211.536	2.955.886	2.211.536

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 30.06.2024, ανερχόταν σε € 23.392.600. 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 Α.Ε., 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 κατά την περίοδο εκείνη. Το υπόλοιπο ποσό € 50.000.000, το οποίο θα χρηματοδοτήσει την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας, δεν είχε αντληθεί έως 30.06.2024. Το ανεξόφλητο υπόλοιπο του δανείου, την 30.06.2024, ανερχόταν σε € 195.426.884. Για την εξασφάλιση του δανείου αυτού έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης επί 46 ακινήτων συνολικού ύψους € 300.000.000.

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, με μόνη τροποποίηση τη μείωση περιθωρίου προσαύξησης του επιτοκίου Euribor 3μήνου κατά 40 μονάδες βάσης.

Η Εταιρεία χειρίστηκε την τροποποίηση της ανωτέρω δανειακής σύμβασης σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 9, όπου όταν οι συμβατικοί όροι ενός τραπεζικού δανείου τροποποιούνται ως αποτέλεσμα εμπορικών επαναδιαπραγματεύσεων λόγω αλλαγών στις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς (π.χ. μειωμένα επιτόκια), αυτή η εμπορική επαναδιαπραγμάτευση αντιμετωπίζεται ως λογιστική αποαναγνώριση και το νέο δάνειο αναγνωρίζεται στο ανεξόφλητο κεφάλαιο κατά την ημερομηνία τροποποίησης, το οποίο ισούται με την εύλογη αξία του, δεδομένου ότι το δάνειο είναι με όρους αγοράς. Το αναπόσβεστο κόστος των εξόδων έκδοσης του δανείου που τροποποιήθηκε, συνολικού ποσού € 719 χιλ., επιβάρυνε τα αποτελέσματα περιόδου και απεικονίζεται στα χρηματοοικονομικά έξοδα (σημείωση 26).

Την 30.06.2024 πληρούνταν όλοι οι χρηματοοικονομικοί όροι των ανωτέρω δανείων που μεταξύ άλλων περιλαμβάνουν:

- το λόγο του συνόλου των μισθωμάτων των προσημειωμένων ακινήτων μείον του αναλογούντος σε αυτά ΕΝΦΙΑ ή και ασφαλιστρών, προς τους χρεωστικούς τόκους του δανείου πλέον του τρέχον καταβληθέν κεφάλαιο.
- 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.
- 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	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες έναρξης περιόδου	219.039.254	193.306.554	219.039.256	193.306.556
Δανειακές υποχρεώσεις από απόκτηση θυγατρικών (12.03.2024 & 08.03.2023)	15.060.000	6.781.250	0	0
Ταμειακές εισροές (Δάνεια)	0	214.470.000	0	214.470.000
Ταμειακές εκροές (Δάνεια)	(16.179.350)	(195.121.380)	(1.119.350)	(188.340.130)
Λουπές μη ταμειακές μεταβολές	792.007	(397.170)	792.007	(397.170)
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες τέλους περιόδου	218.711.911	219.039.254	218.711.913	219.039.256

18 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					
	30.06.2024			31.12.2023		
	Μισθωμένα Ακίνητα	Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο	Μισθωμένα Ακίνητα	Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	878.842	74.554	953.396	142.023	29.712	171.735
Προσθήκες περιόδου	21.456	31.745	53.201	1.000.252	103.774	1.104.025
Λήξεις δικαιωμάτων	0	0	0	0	(14.323)	(14.323)
(-) Μεταφορά σε βραχυπρ. υποχρεώσεις	(80.921)	(20.006)	(100.927)	(263.433)	(44.608)	(308.041)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	819.377	86.293	905.671	878.842	74.554	953.396

	30.06.2024			31.12.2023		
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	145.748	30.560	176.308	19.573	20.572	40.145
Μεταφορά από μακροπρ. υποχρεώσεις	80.921	20.006	100.927	263.433	44.608	308.041
Τόκοι περιόδου	23.460	2.463	25.923	50.815	5.383	56.198
(-) Πληρωμές περιόδου (καταβαλλόμενα μισθώματα)	(97.002)	(19.016)	(116.018)	(188.072)	(40.004)	(228.076)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	153.128	34.013	187.141	145.748	30.560	176.308

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ					
	30.06.2024			31.12.2023		
	Μισθωμένα	Μεταφορικά	Σύνολο	Μισθωμένα	Μεταφορικά	Σύνολο
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων						
	Ακίνητα	Μέσα	Σύνολο	Ακίνητα	Μέσα	Σύνολο
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	878.842	74.554	953.396	142.023	29.712	171.735
Προσθήκες περιόδου	21.456	31.745	53.201	1.000.252	103.774	1.104.025
Λήξεις δικαιωμάτων	0	0	0	0	(14.323)	(14.323)
(-) Μεταφορά σε βραχυπρ. υποχρεώσεις	(80.921)	(20.006)	(100.927)	(263.433)	(44.608)	(308.041)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	819.377	86.293	905.671	878.842	74.554	953.396

	30.06.2024			31.12.2023		
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	145.748	30.560	176.308	19.573	20.572	40.145
Μεταφορά από μακροπρ. υποχρεώσεις	80.921	20.006	100.927	263.433	44.608	308.041
Τόκοι περιόδου	23.460	2.463	25.923	50.815	5.383	56.198
(-) Πληρωμές περιόδου (καταβαλλόμενα μισθώματα)	(97.002)	(19.016)	(116.018)	(188.072)	(40.004)	(228.076)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	153.128	34.013	187.141	145.748	30.560	176.308

19 ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν :

Ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων
Ληφθείσα άυλη εμπορική αξία
Υποχρέωση βραχυπρόθεσμου προγράμματος παροχής κινήτρων
ΣΥΝΟΛΑ

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
5.676.173	5.096.982	5.390.021	4.866.692
25.000	30.556	25.000	30.556
24.554	29.499	24.554	29.499
5.725.727	5.157.037	5.439.575	4.926.747

20 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Πιστωτές διάφοροι
Πιστωτικά υπόλοιπα μισθωτών
Χαρτόσημο μισθωμάτων & λοιποί φόροι
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)
Μερίσματα πληρωτέα
Έσοδα επόμενης περιόδου
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα
Τόκοι δανείων δουλευμένοι
Προβλεπόμενες παροχές κινήτρων νέου υπό έγκριση μακροπρόθεσμου προγράμματος
Υποχρέωση βραχυπρόθεσμου προγράμματος παροχής κινήτρων
ΣΥΝΟΛΑ

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
4.868.837	1.034.505	4.780.867	1.028.816
218.280	63.083	218.280	63.083
707.789	486.738	687.688	486.738
1.521.512	0	1.521.512	0
4.897.898	3.148	4.897.898	3.148
395.932	383.334	395.932	268.189
96.734	212.376	96.734	208.677
345.632	426.102	345.632	426.102
0	875.000	0	875.000
14.582	47.890	14.582	47.890
13.067.195	3.532.176	12.959.124	3.407.643

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

21 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 προσαυξανόμενου 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:

Φόρος α' εξαμήνου
ΣΥΝΟΛΑ

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
1.478.144	885.563	1.420.007	860.721
1.478.144	885.563	1.420.007	860.721

Η αύξηση του φόρου οφείλεται κυρίως στην αύξηση του επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, καθώς επίσης και στην αύξηση των επενδύσεων και των διαθεσίμων, επί των οποίων υπολογίζεται ο εν λόγω φόρος.

22 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
Γραφεία	7.360.145	7.389.930	6.638.186	7.389.930
Καταστήματα	2.184.598	1.680.902	2.184.598	1.680.902
Μικτής χρήσης	1.063.853	981.256	1.063.853	981.256
Αποθήκες	3.527.969	2.446.579	2.862.031	2.031.634
Λουπά ακίνητα	114.240	124.004	114.240	124.004
ΣΥΝΟΛΑ	14.250.805	12.622.670	12.862.908	12.207.725

23 ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα έξοδα ακινήτων αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
Διαχείριση ακινήτων	20.620	0	1.800	0
Μεσιτείες ακινήτων	126.150	38.960	126.150	38.960
Αμοιβές εκτιμητών	39.002	32.420	37.022	31.400
Ασφάλιστρα	172.305	109.938	158.771	96.449
Συντηρήσεις επενδυτικών ακινήτων	285.757	182.113	231.492	179.093
Κοινόχρηστες δαπάνες	823.022	885.957	818.564	825.536
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	2.145.716	2.060.100	1.947.970	1.956.180
Φόροι - τέλη	66.404	39.485	66.404	24.055
Λουπά έξοδα	31.731	5.100	24.390	4.600
ΣΥΝΟΛΑ	3.710.708	3.354.072	3.412.563	3.156.273

24 ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Οι δαπάνες προσωπικού αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
Τακτικές αποδοχές	654.186	592.094	654.186	592.094
Εργοδοτικές εισφορές	119.917	106.386	119.917	106.386
Λουτές παροχές προσωπικού	55.190	47.400	55.190	47.400
Πρόσθετες αμοιβές προσωπικού	39.276	7.551	39.276	7.551
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	5.498	4.468	5.498	4.468
Βραχυπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων	22.740	21.418	22.740	21.418
Μακροπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων	325.000	0	325.000	0
ΣΥΝΟΛΑ	1.221.807	779.317	1.221.807	779.317

Ο αριθμός του προσωπικού του Ομίλου την 30.06.2024 ήταν 17 άτομα, όπως και την 30.06.2023.

Το ανωτέρω ποσό εξόδου € 22,7 χιλ. του βραχυχρόνιου προγράμματος παροχής κινήτρων έχει αναγνωριστεί ως υποχρέωση σε χρήμα για ποσό € 9,6 χιλ. στις υποχρεώσεις της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης (σημειώσεις 19, 20) και ως υποχρέωση σε μετοχές για ποσό € 13,6 χιλ. στα αποθεματικά της Κατάστασης Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (σημείωση 16).

Την 17 Μαΐου 2024 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε νέο μακροπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων με διάθεση δωρεάν μετοχών και μετρητών σε συγκεκριμένα διευθυντικά στελέχη της, διάρκειας 4 ετών, το οποίο αφορά στις χρήσεις 2023 έως 2026, συνολικού ποσού έως € 3.200.000. Το ανωτέρω ποσό των € 325.000 το οποίο έχει επιβαρύνει τα αποτελέσματα του α' εξαμήνου του 2024, έχει αναγνωριστεί στα αποθεματικά της Κατάστασης Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (σημείωση 16).

25 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
Αμοιβές τρίτων	322.268	303.230	315.788	302.457
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	98.750	94.167	98.750	94.167
Φόροι - τέλη	58.178	45.145	57.130	45.132
Συνδρομές	123.559	108.807	123.559	108.807
Δωρεές	4.491	10.709	4.491	10.709
Διάφορα έξοδα	140.023	133.157	134.305	132.689
ΣΥΝΟΛΑ	747.270	695.215	734.023	693.960

26 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
Τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	615.626	10.934	613.222	10.934
Τόκοι χορηγηθέντος ενδοομικού δανείου	0	0	0	51.556
ΣΥΝΟΛΑ	615.626	10.934	613.222	62.489

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
	Τόκοι δανείων	6.620.735	5.074.050	6.539.442
Χρηματοοικονομικά έξοδα	884.295	638.407	882.654	637.568
Τόκοι μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων Δ.Π.Χ.Α. 16	0	374.902	0	374.902
Τόκοι μισθώσεων ενσώματων παγίων Δ.Π.Χ.Α. 16 (σημείωση 18)	25.923	29.022	25.923	29.022
ΣΥΝΟΛΑ	7.530.953	6.116.380	7.448.020	6.070.328

Η αύξηση των τόκων δανείων οφείλεται κυρίως στην αύξηση των επιτοκίων της ΕΚΤ η οποία είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση του κόστους δανεισμού (euribor 3μήνου). Η αύξηση των χρηματοοικονομικών εξόδων, κατά ποσό € 719 χιλ. αφορά το αναπόσβεστο κόστος εξόδων του δανείου που τροποποιήθηκε.

27 ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

Βασικά κέρδη ανά μετοχή

	ΟΜΙΛΟΣ	
	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
	Κέρδη μετά από φόρους	12.356.152
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών	208.267.406	151.614.827
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (ποσά σε €)	0,059	0,074

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαίρωντας 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	
	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
	Κέρδη μετά από φόρους	12.356.152
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών	208.335.266	165.709.580
Απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή (ποσά σε €)	0,059	0,067

Τα απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαίρωντας 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 στα πλαίσια εξάσκησης των δικαιωμάτων που έχουν θεμελιωθεί βάσει των προγραμμάτων παροχής κινήτρων.

28 ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 17.05.2024 ενέκρινε τη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2023 € 0,02 ανά μετοχή. Το εν λόγω μέρισμα, συνολικού ποσού € 4.894.749,96, καταβλήθηκε ολοσχερώς στους δικαιούχους στις 12.07.2024.

29 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				
	30.06.2024		01.01.2024-30.06.2024		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	40.026.476	195.759.311	1.406.364	6.624.893	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS Α.Ε.	0	0	0	0	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.457	0	0	0	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROPERTY Μ.Α.Ε.	0	0	0	0	7.020.000
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	272.497	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	39.136	0	185.781	0
ΣΥΝΟΛΑ	40.081.933	195.798.446	1.406.364	7.083.171	7.020.000
	01.01.2023-30.06.2023				
	31.12.2023		ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	15.009.595	196.832.047	2.079.117	4.070.510	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.497	0	0	40	0
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	258.787	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	77.390	0	21.418	0
ΣΥΝΟΛΑ	15.065.092	196.909.437	2.079.117	4.350.755	0

ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	30.06.2024		01.01.2024-30.06.2024		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	40.026.476	195.759.311	1.406.364	6.624.893	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS Α.Ε.	0	0	0	0	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.457	0	0	0	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROPERTY Μ.Α.Ε.	0	0	0	0	7.020.000
ΚΥΝΟΥΡΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	0	0	600	0	0
ΣΟΛΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	0	0	365	0	0
ΦΙΝΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	0	0	365	0	0
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	272.497	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	39.136	0	185.781	0
ΣΥΝΟΛΑ	40.081.933	195.798.446	1.407.693	7.083.171	7.020.000

	31.12.2023		01.01.2023-30.06.2023		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	14.577.653	196.832.047	2.079.117	4.070.510	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.497	0	0	40	0
ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	0	0	51.933	0	0
ΚΥΝΟΥΡΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	25.582	0	0	0	0
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	258.787	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	77.390	0	21.418	0
ΣΥΝΟΛΑ	14.658.732	196.909.437	2.131.050	4.350.755	0

Αναλυτικότερα:

- ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ (Μητρική): Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις, οι υποχρεώσεις αφορούν δάνεια για την αγορά ακινήτων, τα έσοδα αφορούν μισθώματα επενδυτικών ακινήτων και τόκους προθεσμιακών καταθέσεων, ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους δανείων και τραπεζικά έξοδα.
- ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.: Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις.
- ΚΥΝΟΥΡΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.: Τα έσοδα αφορούν μισθώματα από υπεκμίσθωση των γραφειακών της χώρων.
- ΣΟΛΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.: Τα έσοδα αφορούν μισθώματα από υπεκμίσθωση των γραφειακών της χώρων.
- ΦΙΝΕΑΣ 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 προγραμμάτων παροχής κινήτρων.

30 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά του Ομίλου, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 30.06.2024 που θα επηρέαζαν τη χρηματοοικονομική κατάστασή του.

31 ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ

Στις 27.06.2024 ολοκληρώθηκε η συγχώνευση της εταιρείας «ΚΥΝΟΥΡΙΑ 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 «ΚΥΝΟΥΡΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.», που αποκτήθηκαν από την Εταιρεία, είχαν ως εξής :

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 27.06.2024	ΚΥΝΟΥΡΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	
Επενδύσεις σε ακίνητα	20.439.596
Λοιπές απαιτήσεις	26.896
	20.466.492
Κυκλοφορούν ενεργητικό	
Εμπορικές απαιτήσεις	149.205
Λοιπές απαιτήσεις	3.392
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.797.452
	1.950.049
Σύνολο Ενεργητικού	22.416.540

ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ**ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ****Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που****αναλογούν στους μετόχους**

Μετοχικό κεφάλαιο	5.123.180
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	(17.500)
Αποθεματικά	45.688
Κέρδη/(Ζημίες) εις νέο	16.887.390
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	22.038.758

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ**Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις**

Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	230.290
	230.290

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	147.493
Σύνολο υποχρεώσεων	377.783

Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων & Υποχρεώσεων**22.416.540**

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:

	30.06.2024
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων θυγατρικής την 27.06.2024	22.038.758
Μείον: Αξία συμμετοχής	(20.403.054)
Υπόλοιπο	1.635.704

32 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

1. Στις 05.07.2024, μεταξύ της Εταιρείας και της Τράπεζας Eurobank, υπεγράφη Πρόσθετη Πράξη - Τροποποίηση του από 21.07.2022 Προγράμματος Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου, με μόνη τροποποίηση τη μείωση περιθώριο προσαύξησης του επιτοκίου Euribor 3μήνου κατά 70 μονάδες βάσης. 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 € 0,7 εκ. σε προεξοφλημένη βάση. Το αναπόσβεστο κόστος των εξόδων έκδοσης του δανείου που τροποποιήθηκε, συνολικού ποσού € 107 χιλ., θα επιβαρύνει τα χρηματοοικονομικά έξοδα της επόμενης περιόδου.

2. Στις 01.08.2024, η Εταιρεία προέβη σε μερική καταβολή αρχικού μετοχικού κεφαλαίου της νεοϊδρυθείσας θυγατρικής της «TRASTOR ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», ποσού € 18.000.000.

3. Στις 03.09.2024, η κατά 100% θυγατρική της Εταιρείας «TRASTOR ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» συνήψε δεσμευτική συμφωνία αγοράς μετοχών για την απόκτηση του 100% της Excelsior Hotel Enterprises Limited, ιδιοκτήτριας του φημισμένου LABS Tower στη Λευκωσία της Κύπρου. Η απόκτηση υπόκειται στην πλήρωση συγκεκριμένων προϋποθέσεων που ορίζονται στη συμφωνία αγοράς μετοχών, ενώ το συνολικό τίμημα για την αγορά των μετοχών θα καθοριστεί με βάση την καθαρή αξία ενεργητικού (NAV) της Excelsior Hotel Enterprises Limited κατά την ολοκλήρωση της συναλλαγής, όπως ορίζεται στη συμφωνία, λαμβάνοντας υπόψη ως αξία του ακινήτου το ποσό των 39 εκ. ευρώ. Η αγορά θα χρηματοδοτηθεί μερικώς από κεφάλαια που αντλήθηκαν από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου που ολοκλήρωσε η Εταιρεία τον Ιανουάριο του 2024 καθώς και από προϊόν τραπεζικού δανεισμού. Τέλος, εκτιμάται ότι η συναλλαγή θα ολοκληρωθεί, κατόπιν πλήρωσης συμφωνημένων αιρέσεων, εντός του Νοεμβρίου 2024.

Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 30ης Ιουνίου 2024 γεγονότα που να αφορούν τον Όμιλο για τα οποία χρειάζεται αναφορά.

Αθήνα, 26 Σεπτεμβρίου 2024

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. &
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ

ΛΑΜΠΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Δ.Τ. 700587ΤΑΣΟΣ ΚΑΖΙΝΟΣ
Α.Δ.Τ. 669747ΙΩΑΝΝΗΣ ΛΕΤΣΙΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΝ 162296
Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε. Α/1589

ΔΙΑΘΕΣΗ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ
ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ
της 18.01.2024

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 4.1.1 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής το «Χ.Α.»), την απόφαση 25, κωδικοποιημένη μετά τις 17.07.2008 και 06.12.2017 αποφάσεις του Δ.Σ. του Χ.Α. και την υπ' αριθ. απόφαση 8/754/14.04.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (εφεξής η «Ε.Κ.»), γνωστοποιείται ότι από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών που αποφάσισε το Δ.Σ. της Εταιρείας την 14.12.2023 δυνάμει της εξουσιοδότησης που του παρασχέθηκε με την από 17.11.2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, αντλήθηκαν συνολικά κεφάλαια ύψους € 74.999.990,90 σε μετρητά. Τα έξοδα της έκδοσης ανήλθαν σε € 430.515,35 και καλύφθηκαν εξ' ολοκλήρου από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν από την παραπάνω αύξηση. Ως εκ τούτου, το συνολικό ποσό που αντλήθηκε μετά από την αφαίρεση των εξόδων της έκδοσης ανήλθε σε € 74.569.475,55. Η πιστοποίηση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου από το Δ.Σ. της Εταιρείας έλαβε χώρα την 18.01.2024. Το Χρηματιστήριο Αθηνών, κατά την από 23.01.2024 συνεδρίασή του, ενέκρινε την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στο Χ.Α. των 52.816.895 νέων μετοχών. Η διαπραγμάτευση των νέων μετοχών στο Χ.Α. ξεκίνησε την 24.01.2024.

Μέχρι 30.06.2024, τα αντληθέντα κεφάλαια διατέθηκαν σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από την παράγραφο 4.1.2 του Ενημερωτικού Δελτίου, ως ακολούθως :

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ
(Ποσά σε € στρογγυλοποιημένα στην πλησιέστερη μονάδα)

ΤΡΟΠΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ	ΔΙΑΤΕΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΕΩΣ 30.06.2024	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ 30.06.2024
Επενδύσεις σε Ακίνητα	74.569.476	42.422.521	32.146.955
Σύνολο	74.569.476	42.422.521	32.146.955

Σημειώσεις :

Τα διατεθέντα κεφάλαια, έως 30.06.2024, χρησιμοποιήθηκαν ως ακολούθως :

I. Για την απόκτηση επενδυτικών ακινήτων.

1. Την 5η Μαρτίου 2024 η Εταιρεία απέκτησε ακίνητο επί της οδού Ηρακλείτου αρ. 7, στην περιοχή Κολωνάκι, στην Αθήνα. Τα διατεθέντα κεφάλαια για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθαν στο ποσό των € 5.800.000. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που διενήργησαν ανεξάρτητοι εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ανερχόταν σε ποσό € 6.580.000.

II. Για την απόκτηση συμμετοχών (απόκτηση επενδυτικών ακινήτων μέσω απόκτησης εταιρειών ακινήτων).

1. Στις 12.03.2024, η Εταιρεία απέκτησε το 100% των μετοχών της εταιρείας με την επωνυμία «ΣΟΛΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», η οποία έχει στην ιδιοκτησία της ένα υπερσύγχρονο κέντρο εμπορικής αποθήκευσης και διανομής στον Ασπρόπυργο Αττικής, πλήρως μισθωμένο, έναντι τιμήματος € 11.985.270, μέρος του οποίου ποσού € 6.775.000 είχε δοθεί ως προκαταβολή εντός της χρήσης 2023. Στη συνέχεια, στις 03.04.2024, η Εταιρεία αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της «ΣΟΛΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά € 8.320.000, προκειμένου να χρησιμοποιηθούν για την πρόωρη ολική αποπληρωμή των δανειακών υποχρεώσεων της θυγατρικής. Τα διατεθέντα κεφάλαια για την εξόφληση του τιμήματος απόκτησης των μετοχών (€ 5.210.270) και κάλυψης της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας (€ 8.320.000) ανήλθαν στο ποσό των € 13.530.270.

2. Στις 12.03.2024, η Εταιρεία απέκτησε το 100% των μετοχών της εταιρείας με την επωνυμία «ΦΙΝΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», η οποία έχει στην ιδιοκτησία της δύο σύγχρονα κέντρα εμπορικής αποθήκευσης και διανομής στον Ασπρόπυργο Αττικής, πλήρως μισθωμένα, έναντι τιμήματος € 6.988.706, μέρος του οποίου ποσού € 3.000.000 είχε δοθεί ως προκαταβολή εντός της χρήσης 2023. Στη συνέχεια, στις 03.04.2024, η Εταιρεία αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της «ΦΙΝΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά € 6.560.000, προκειμένου να χρησιμοποιηθούν για την πρόωρη ολική αποπληρωμή των δανειακών υποχρεώσεων της θυγατρικής. Τα διατεθέντα κεφάλαια για την εξόφληση του τιμήματος απόκτησης των μετοχών (€ 3.988.706) και κάλυψης μέρους της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας (€ 1.560.000) ανήλθαν στο ποσό των € 5.548.706.

3. Στις 23.05.2024, η Εταιρεία υπέγραψε δεσμευτικό προσυμφώνου για την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας «ΜΙΛΗΤΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», ιδιοκτήτριας δύο οικοπέδων στον Ασπρόπυργο Αττικής, επί των οποίων θα ανεγερθεί ένα υπερσύγχρονο κέντρο εμπορικής αποθήκευσης και διανομής. Η εν λόγω επένδυση θα ολοκληρωθεί με την υπογραφή του οριστικού συμφωνητικού μεταβίβασης των μετοχών της «ΜΙΛΗΤΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» μετά την πλήρωση συγκεκριμένων αιρέσεων που προβλέπονται στο σχετικό προσύμφωνο. Τα διατεθέντα κεφάλαια που δόθηκαν στα πλαίσια του ανωτέρω δεσμευτικού προσυμφώνου ανήλθαν στο ποσό των € 12.000.000.

III. Για την ανέγερση ή/και αναβάθμιση επενδυτικών ακινήτων.

1. Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2024, η Εταιρεία συνέχισε τις εργασίες, στο πλαίσιο της από 17.07.2023 σύμβασης έργου για την ανέγερση πενταώροφου κτηρίου γραφείων με τρία υπόγεια, πιστοποιημένου κατά LEED, στο υπ' αριθμόν 514 οικοδομικό τετράγωνο του Δήμου Αμαρουσίου Αττικής και επί των οδών Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, Λεωφόρου Σταυρού-Ελευσίνας και Χειμάρρας στο Μαρούσι Αττικής. Τα διατεθέντα κεφάλαια για τις εργασίες ανέγερσης ανήλθαν στο ποσό των € 1.335.130.

2. Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2024, η Εταιρεία, στο πλαίσιο της από 06.03.2023 σύμβασης έργου για αλλαγή εσωτερικών διαρρυθμίσεων, περιβάλλοντος χώρου και όψεων υφιστάμενου κτηρίου γραφείων ευρισκόμενου στο Δήμο Αμαρουσίου Αττικής και επί των οδών Αμαρουσίου - Χαλανδρίου και Σωρού 18, εκτέλεσε εργασίες αναβάθμισης του εν λόγω κτηρίου. Τα διατεθέντα κεφάλαια για τις εργασίες αυτές ανήλθαν στο ποσό των € 4.208.415.

Το υπόλοιπο προς διάθεση βρίσκεται τοποθετημένο σε προθεσμιακή κατάθεση και σε τραπεζικό λογαριασμό της Εταιρείας στην Ελλάδα.

Αθήνα, 26 Σεπτεμβρίου 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