



**TRASTOR
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ
ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

χρήσεως

από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2024

ΜΑΡΤΙΟΣ 2025

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. την 5^η Μαρτίου 2025 και έχουν αναρτηθεί στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας www.trastor.gr.

Πίνακας Περιεχομένων

Σελίδα

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	4
ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	5
ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ	17
ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ	18
ΈΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	48
ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	55
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	56
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	57
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ	58
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	59
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	60
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	61
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	61
2. ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΟΥΣΙΩΔΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ	61
2.1 Βάση κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	61
2.2 Συνεχιζόμενη Δραστηριότητα	61
2.3 Ενοποίηση	61
2.4 Συγχώνευση επιχειρήσεων δι' απορροφήσεως	62
2.5 Μισθώσεις	62
2.6 Πληροφόρηση κατά τομέα	62
2.7 Νόμισμα σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων	62
2.8 Ενσώματα πάγια	63
2.9 Άυλα Περιουσιακά στοιχεία	63
2.10 Επενδύσεις σε ακίνητα	63
2.11 Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	63
2.12 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	64
2.13 Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων	64
2.14 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	64
2.15 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	64
2.16 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	64
2.17 Μετοχικό Κεφάλαιο	64
2.18 Προγράμματα παροχών προσωπικού	65
2.19 Προβλέψεις	65
2.20 Δανειακές υποχρεώσεις	65
2.21 Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	66
2.22 Φορολογία	66
2.23 Αναγνώριση εσόδων	66
2.24 Έσοδα και Έξοδα από Τόκους	66
2.25 Διανομή μερισμάτων	66
2.26 Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών	66
2.27 Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες της Επιτροπής Διεθνήν Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς	66
3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ, ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ	67
3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	68
3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	68
4. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	69
4.1 Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι	69
4.2 Κεφαλαιουχικός κίνδυνος	72
4.3 Λειτουργικοί κίνδυνοι	72
4.4 Επιχειρηματικοί κίνδυνοι	72
4.5 Κίνδυνοι περιβάλλοντος, κλιματικής αλλαγής και βιώσιμης ανάπτυξης	73
4.6 Εκτίμηση της εύλογης αξίας των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού	73
5. ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ	73
6. ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ	79

7. ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ ΠΑΓΙΩΝ	79
8. ΆΛΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	80
9. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	80
10. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	84
11. ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	85
12. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	87
13. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	87
14. ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΕΣ ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ	87
15. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	88
16. ΜΕΤΑΤΡΕΨΙΜΟ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟ ΔΑΝΕΙΟ (ΜΟΔ)	88
17. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	88
18. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΙΣ ΝΕΟ	90
19. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΕΣ ΜΕΤΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΙΟΔΟΤΗΣΗ	90
20. ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	91
21. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΕΝΣΩΜΑΤΩΝ ΠΑΓΙΩΝ	92
22. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	93
23. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	93
24. ΦΟΡΟΙ	93
25. ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	94
26. ΕΣΟΔΑ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ	94
27. ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	95
28. ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	95
29. ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	95
30. ΆΛΛΑ ΕΣΟΔΑ	96
31. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ	96
32. ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	96
33. ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	96
34. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	97
35. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	98
36. ΑΜΟΙΒΕΣ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ	98
37. ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	98
38. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	99
ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	101

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

Δηλώνουμε ότι εξ όσων γνωρίζουμε:

α) Οι Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσεως 2024 (από 01.01 έως 31.12.2024), οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και στις Καταστάσεις Συνολικού Εισοδήματος, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών, για τη χρήση αυτή, της «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» («η Εταιρεία») και των θυγατρικών της («ο Όμιλος»), εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 4 παράγρ. 3 - 5 του Ν. 3556/2007.

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

Αθήνα, 5 Μαρτίου 2025

Οι δηλούντες

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. &
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΛΑΜΠΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Δ.Τ. 700587

ΤΑΣΟΣ ΚΑΖΙΝΟΣ
Α.Δ.Τ. 669747

ΣΟΥΖΑΝΑ ΠΟΓΙΑΤΖΗ
Α.Δ.Τ. 773997

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»
ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
ΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 01.01 - 31.12.2024**

Προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας

Κύριοι Μέτοχοι,

Σας παραθέτουμε την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση»), της Εταιρείας «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» και των θυγατρικών της (εφεξής η «Εταιρεία» και ο «Όμιλος» αντίστοιχα), η οποία αναφέρεται στην οικονομική χρήση 2024 (περίοδος από 1.1 έως 31.12.2024). 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 τις Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και τα λοιπά απαιτούμενα από το νόμο στοιχεία και δηλώσεις, στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση που αφορά τη χρήση 2024.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Επενδύσεις σε ακίνητα

Στις 31.12.2024, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του Ομίλου περιλάμβανε 62 ακίνητα συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 402 χιλ. τ.μ., με εύλογη αξία € 670.502 χιλ., όπως προσδιορίστηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές των εταιρειών "CBRE Αξίες Α.Ε." και "Π.ΔΑΝΟΣ & Συνεργάτες Α.Ε.". Στην παρούσα χρήση ο Όμιλος προέβη στην αγορά 5 νέων ακινήτων συνολικής αξίας κτήσης € 82.298 χιλ. και στην πώληση 2 ακινήτων λογιστικής αξίας € 2.286 χιλ.

Επίσης, επενδύθηκε ποσό ύψους € 9.219 χιλ. για την ολοκλήρωση της κατασκευής και της αναβάθμισης δύο ακινήτων, ήτοι αντίστοιχα μίας νέας αποθήκης, με πιστοποίηση LEED GOLD, στον Ασπρόπυργο Αττικής, και ενός κτηρίου γραφείων στο Μαρούσι, το οποίο θα λάβει προσεχώς πιστοποίηση BREEAM.

Τέλος, επενδύθηκε ποσό ύψους € 10.799 χιλ. στα πλαίσια υλοποίησης προγράμματος ανέγερσης 1 ακινήτου και αναβάθμισης άλλων 2, συνολικού προϋπολογισμού € 23,1 εκ..

Από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου σε εύλογες αξίες στις 31.12.2024 προέκυψαν κέρδη ύψους € 29.441 χιλ., έναντι € 19.659 χιλ. την 31.12.2023.

Επενδύσεις σε συμμετοχές

Η Εταιρεία, στο πλαίσιο της επενδυτικής πολιτικής της για την ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της, προέβη εντός του 2024:

α) στην απόκτηση του 100% των μετοχών των κάτωθι εταιρειών, συνολικού τιμήματος ποσού € 18.974 χιλ., τις οποίες στη συνέχεια απορρόφησε εντός της χρήσης. Ειδικότερα:

- την 12.03.2024 απέκτησε το 100% των μετοχών της εταιρείας «ΣΟΛΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.», ιδιοκτήτριας ενός υπερσύγχρονου κέντρου εμπορικής αποθήκευσης και διανομής στον Ασπρόπυργο Αττικής. Το τίμημα για την απόκτηση ανήλθε σε € 11.985 χιλ..
- την 12.03.2024 απέκτησε το 100% των μετοχών της εταιρείας «ΦΙΝΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.», ιδιοκτήτριας δύο σύγχρονων κέντρων αποθήκευσης και διανομής στον Ασπρόπυργο Αττικής. Το τίμημα για την απόκτηση ανήλθε σε € 6.989 χιλ..

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

β) στην ίδρυση θυγατρικής εταιρείας συμμετοχών με την επωνυμία «TRASTOR ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με έδρα την Ελλάδα και αρχικό μετοχικό κεφάλαιο € 33.000.000, το οποίο διαιρείται σε 33.000.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 1,00 εκάστη. Στις 01.08.2024, η Εταιρεία προέβη σε μερική καταβολή αρχικού μετοχικού κεφαλαίου της ανωτέρω θυγατρικής, ποσού € 18.000.000.

Επίσης, εντός του 2024 η Εταιρεία κατέβαλε ποσό € 12.000.000 ως προκαταβολή στα πλαίσια υπογραφής δεσμευτικού 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.

Διαθέσιμα - Δανειακές υποχρεώσεις

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου την 31.12.2024, συμπεριλαμβανομένων και των δεσμευμένων καταθέσεων, ανήλθαν σε € 40.716 χιλ., έναντι € 17.967 χιλ. της 31.12.2023.

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου την 31.12.2024, προ εξόδων εκδόσεως δανείων και υποχρεώσεων μισθώσεων ενσώματων ακινήτων, ανήλθαν σε € 329.329 χιλ., έναντι € 219.939 χιλ. της 31.12.2023.

Έσοδα από μισθώματα

Τα έσοδα του Ομίλου από μισθώματα κατά το 2024 ανήλθαν σε € 30.551 χιλ., έναντι € 25.542 χιλ. της προηγούμενης χρήσης. Η αύξηση οφείλεται στην προσθήκη νέων μισθωτικών συμβάσεων κυρίως λόγω της αγοράς νέων ακινήτων και εταιρειών από τον Όμιλο.

Αποτελέσματα λειτουργικής δραστηριότητας

Τα αποτελέσματα λειτουργικής δραστηριότητας του Ομίλου ανήλθαν σε κέρδη ύψους € 50.697 χιλ., έναντι κερδών € 37.386 χιλ. της προηγούμενης χρήσης. Επίσης τα προσαρμοσμένα EBITDA ανήλθαν σε € 21.476 χιλ., έναντι € 17.893 χιλ. του 2023.

Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 765 χιλ., έναντι € 110 χιλ. της προηγούμενης χρήσης. Η αύξηση οφείλεται σε τόκους προθεσμιικών καταθέσεων όπου τοποθετήθηκαν τα ταμειακά διαθέσιμα που προήλθαν από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 15.018 χιλ., έναντι € 12.769 χιλ. της προηγούμενης χρήσης. Η αύξηση των χρηματοοικονομικών εξόδων οφείλεται σε αύξηση των τόκων δανείων λόγω αύξησης των επιτοκίων της EKT η οποία είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση του κόστους δανεισμού (Euribor 3μήνου) και στο αναπόσβεστο κόστος εξόδων δανείων ποσού € 826 χιλ., το οποίο μεταφέρθηκε στα εν λόγω έξοδα, λόγω τροποποίησης δανειακών συμβάσεων της Εταιρείας.

Φόρος

Ο φόρος επί των επενδύσεων και χρηματικών διαθεσίμων του Ομίλου την 31.12.2024 ανήλθε σε € 3.038 χιλ., έναντι € 2.077 χιλ. της προηγούμενης χρήσης. Η αύξηση του φόρου οφείλεται κυρίως 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 ανήλθαν σε κέρδη ύψους € 33.407 χιλ., έναντι κερδών € 22.649 χιλ. της προηγούμενης χρήσης. Το Διοικητικό Συμβούλιο προτίθεται να εισηγηθεί προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας τη διανομή μερίσματος € 0,03 ανά μετοχή.

Βασικοί δείκτες (ποσά σε χιλ. €)

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
I. Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)				
Κυκλοφορούν ενεργητικό (α)	57.485	36.932	52.340	35.597
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (β)	52.717	7.112	50.725	6.982
Δείκτης (α/β)	1,1	5,2	1,0	5,1

Η μεταβολή του ανωτέρω δείκτη σε σχέση με την 31.12.2023, οφείλεται στο γεγονός ότι στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της 31.12.2024 περιλαμβάνεται τραπεζική δανειακή υποχρέωση μέσω Σύμβασης Πίστωσης με Ανοικτό (Αλληλόχρεο) Λογαριασμό ποσού € 40.000.000 η οποία εξοφλείται από το νέο Κοινό Ομολογιακό Δάνειο που σύναψε η Εταιρεία στις 24.01.2025 (σημείωση 20 και 38).

Επομένως, εάν δεν συνυπολογιστεί το ποσό των € 40.000.000 στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της 31.12.2024, ο δείκτης γενικής ρευστότητας διαμορφώνεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Κυκλοφορούν ενεργητικό (α)	57.485	36.932	52.340	35.597
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (β)	12.717	7.112	10.725	6.982
Προσαρμοσμένος Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (α/β)	4,5	5,2	4,9	5,1

II. Δείκτες Μόχλευσης

Δείκτης Μόχλευσης (1)

Δανειακές υποχρεώσεις (α)	330.395	221.069	306.354	221.069
Σύνολο Ενεργητικού (β)	730.438	504.322	703.105	502.933
Δείκτης (α/β)	45,2%	43,8%	43,6%	44,0%

Δείκτης Μόχλευσης (2)

Δανειακές υποχρεώσεις	330.395	221.069	306.354	221.069
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις	(40.716)	(17.967)	(35.725)	(17.535)
Καθαρές Δανειακές υποχρεώσεις (α)	289.678	203.102	270.628	203.534
Σύνολο Ενεργητικού	730.438	504.322	703.105	502.933
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις	(40.716)	(17.967)	(35.725)	(17.535)
Σύνολο (β)	689.723	486.354	667.380	485.397
Δείκτης (α/β)	42,0%	41,8%	40,6%	41,9%

III. LTV**LTV (1)**

Δανειακές υποχρεώσεις (α)	330.395	221.069	306.354	221.069
Επενδύσεις (β)	670.502	468.670	630.459	448.240
Δείκτης (α/β)	49,3%	47,2%	48,6%	49,3%

LTV (2)

Δανειακές υποχρεώσεις	330.395	221.069	306.354	221.069
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις	(40.716)	(17.967)	(35.725)	(17.535)
Καθαρές Δανειακές υποχρεώσεις (α)	289.679	203.102	270.628	203.534
Επενδύσεις (β)	670.502	468.670	630.459	448.240
Δείκτης (α/β)	43,2%	43,3%	42,9%	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 20), και τις υποχρεώσεις μισθώσεων Δ.Π.Χ.Α. 16 (σημείωση 21).
- Ο όρος "επενδύσεις", αφορά τις επενδύσεις σε ακίνητα και τα ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση.

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

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Κέρδη μετά φόρων	33.407	22.649	29.406	17.862
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(29.441)	(19.659)	(27.409)	(15.604)
Μείον: Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(154)	(163)	(154)	(163)
Πλέον: Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	311	275	304	275
Πλέον: Ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	63	63	54	63
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	14.252	12.660	14.059	12.463
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (F.F.O.)	18.438	15.815	16.268	14.886

V. EBITDA - Προσαρμοσμένα EBITDA

Τα προσαρμοσμένα EBITDA προσδιορίστηκαν ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Κέρδη προ φόρων	36.445	24.726	32.363	19.909
Πλέον: Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	311	275	304	275
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	14.252	12.660	14.059	12.463
Κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA)	51.008	37.661	46.726	32.647
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(29.441)	(29.441)	(19.659)	(27.409)
Μείον: Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(154)	(163)	(154)	(163)
Πλέον: Ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	63	63	54	63
Προσαρμοσμένα EBITDA	21.476	17.893	19.225	16.934

VI. Στοιχεία Μετοχής

(ποσά σε €)	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Χρηματιστηριακή αξία μετοχής:	Μη εφαρμόσιμο		1,05	0,98
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (Ν.Α.Υ./μετοχή):				
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων (α)	385.348.199	274.195.442	384.255.631	273.166.169
Αριθμός μετοχών (β)	244.737.498	152.360.643	244.737.498	152.360.643
Ν.Α.Υ./μετοχή (α/β)	1,575	1,800	1,570	1,793

Απομειωμένη Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (Απομειωμένο Ν.Α.Υ./μετοχή):	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων (α)	385.348.199	276.291.907	384.255.631	275.262.634
Αριθμός μετοχών (β)	244.737.498	187.085.238	244.737.498	187.085.238
Απομειωμένο Ν.Α.Υ./μετοχή (α/β)	1,575	1,477	1,570	1,471

Στην παρούσα περίοδο, η Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής ταυτίζεται με την Απομειωμένη Εσωτερική Λογιστική αξία, καθότι, λόγω κεφαλαιοποίησης του Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου (Μ.Ο.Δ.) στις 26.03.2024, εξέλειπε ο λόγος που διαφοροποιούσε κατά την 31.12.2023 την Εσωτερική από την Απομειωμένη Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής.

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2024 και 31.12.2023 δε διέθετε υποκαταστήματα.

Ίδιες μετοχές

Η Εταιρεία δεν έχει αποκτήσει ίδιες μετοχές.

Έρευνα και ανάπτυξη

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

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

Α. Εταιρικά γεγονότα

- 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.
- 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 του περιθωρίου προσαύξησης του επιτοκίου Euribor 3μήνου κατά 40 μονάδες βάσης. Η μείωση αυτή του περιθωρίου δανεισμού, εκτιμάται ότι θα έχει αποτέλεσμα τη μείωση του χρηματοοικονομικού κόστους έως τη λήξη του δανείου κατά το ποσό των € 3,7 εκ. σε προεξοφλημένη βάση.
- Στις 26.03.2024 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, αφού έλαβε υπόψη τους όρους του από 02.03.2023 προγράμματος έκδοσης υποχρεωτικών μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου ποσού έως και € 55.000.000, 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».
- 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 αυξήσεως 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.

5. 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.

6. 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 του περιθωρίου 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.

7. Στις 25.10.2024 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε και ενέκρινε τη σύναψη Σύμβασης Πιστώσεως με Ανοικτό (Αλληλόχρεο) Λογαριασμό με την Τράπεζα Πειραιώς μέχρι του ποσού των € 40.000.000, το οποίο αντλήθηκε στις 30.10.2024.

8. Στις 12.12.2024 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε και ενέκρινε την έκδοση από την Εταιρεία Κοινού εμπραγμάτως ασφαλισμένου Ομολογιακού Δανείου ποσού έως € 92.500.000, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4548/2018 και του άρθρου 14 του ν. 3156/2003, όπως ισχύουν, με την Τράπεζα Πειραιώς. Η σύναψη του ανωτέρω προγράμματος έγινε στις 24.01.2025.

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 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 εκκαθάρισή της, καθώς και ενοποίηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού μεταξύ θυγατρικής και Εταιρείας.

3. Στις 05.03.2024 η Εταιρεία προέβη στην απόκτηση ενός κτηρίου γραφείων συνολικής επιφάνειας 1.681 τ.μ., το οποίο βρίσκεται επί της οδού Ηρακλείου 7, στην περιοχή Κολωνάκι, στην Αθήνα. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 5.800.000.

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 είχε στην ιδιοκτησία της ένα υπερσύγχρονο κέντρο εμπορικής αποθήκευσης και διανομής επιφάνειας 23.851 τ.μ., το οποίο είχε 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. Στη συνέχεια, στις 04.12.2024, ολοκληρώθηκε η διαδικασία συγχώνευσης της ανωτέρω θυγατρικής εταιρείας με την Εταιρεία. Η συγχώνευση ολοκληρώθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019, όπως ισχύει, σε συνδυασμό με τις διατάξεις των άρθρων 1 - 5 του Ν. 2166/1993, όπως ισχύει, με απορρόφηση της θυγατρικής από την Εταιρεία, ενοποίηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού μεταξύ θυγατρικής και Εταιρείας, και τέλος με τη διαγραφή της θυγατρικής από το Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), χωρίς να ακολουθήσει εκκαθάρισή της.

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 είχε στην ιδιοκτησία της δύο σύγχρονα κέντρα εμπορικής αποθήκευσης και διανομής επιφάνειας 10.981 τ.μ. και 4.545 τ.μ., τα οποία είχαν 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. Στη συνέχεια, στις 04.12.2024, ολοκληρώθηκε η διαδικασία συγχώνευσης της ανωτέρω θυγατρικής εταιρείας με την Εταιρεία. Η συγχώνευση ολοκληρώθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019, όπως ισχύει, σε συνδυασμό με τις διατάξεις των άρθρων 1 - 5 του Ν. 2166/1993, όπως ισχύει, με απορρόφηση της θυγατρικής από την Εταιρεία, ενοποίηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού μεταξύ θυγατρικής και Εταιρείας, και τέλος με τη διαγραφή της θυγατρικής από το Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), χωρίς να ακολουθήσει εκκαθάρισή της.

6. 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 την ίδρυση 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 διαιρείται σε 33.000.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 1,00 εκάστη. Στις 01.08.2024, η Εταιρεία προέβη σε μερική καταβολή αρχικού μετοχικού κεφαλαίου της ανωτέρω θυγατρικής, ποσού € 18.000.000.

7. Στις 01.11.2024, η κατά 100% θυγατρική της Εταιρείας «TRASTOR ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», σε συνέχεια της από 03.09.2024 υπογραφής δεσμευτικής συμφωνίας αγοράς μετοχών για την απόκτηση του 100% της κυπριακής εταιρείας με την επωνυμία «EXCELSIOR HOTEL ENTERPRISES LIMITED», υπόγραψε το οριστικό συμφωνητικό απόκτησής τους. Η εν λόγω εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της το φημισμένο LABS Tower, ένα ακίνητο μικτής χρήσης γραφείων και κατοικιών, εύλογης αξίας κατά την εξαγορά ποσού € 39.000.000, μικτής επιφάνειας 14.102 τ.μ., το οποίο έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου εκτάσεως 1.440 τ.μ., στη Λευκωσία της Κύπρου. Το συνολικό τίμημα για την αγορά των μετοχών της «EXCELSIOR HOTEL ENTERPRISES LIMITED» ανήλθε σε € 3.754.184 και ισούται με την αξία της καθαρής θέσης (NAV) της αποκτηθείσας εταιρείας κατά την ολοκλήρωση της συναλλαγής.

8. Στις 06.11.2024 η Εταιρεία πούλησε δύο εμπορικά καταστήματα στην Κηφισιά επί της οδού Παναγίτσας 6, συνολικής επιφάνειας 190,36 τ.μ. λογιστικής αξίας € 2.286.000. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 2.440.000.

9. Στις 21.11.2024 η Εταιρεία προέβη στην απόκτηση από την PRODEA Investments τριών αυτοτελών κτηρίων γραφείων έναντι συνολικού τιμήματος € 69.190.000, πλέον εξόδων απόκτησης € 134.294. Πιο συγκεκριμένα:

- α) ένα κτήριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 19.744 τ.μ., το οποίο βρίσκεται επί της οδού Αμαρουσίου Χαλανδρίου 18-20, στο Μαρούσι, έναντι τιμήματος €

33.350.000, πλέον εξόδων απόκτησης € 64.731,

β) ένα κτήριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 7.115 τ.μ., το οποίο βρίσκεται επί της οδού Εθνικής Αντιστάσεως 72, στο Χαλάνδρι, έναντι τιμήματος € 20.370.000, πλέον εξόδων απόκτησης € 39.537 και

γ) ένα κτήριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 17.585 τ.μ., το οποίο βρίσκεται επί των οδών Φραγκούδη 11 και Αλ. Πάντου, στην Καλλιθέα, έναντι τιμήματος € 15.470.000, πλέον εξόδων απόκτησης € 30.026.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. Στις 13.01.2025 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση καταστήματος επιφάνειας 134,15 τ.μ., του οποίου είχε αναδειχθεί πλειοδότης στις 20.11.2024 και βρίσκεται στη συμβολή των οδών Φιλελλήνων 1 & Όθωνος, στην Αθήνα. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 730.586.

2. Στις 24.01.2025 η Εταιρεία, σε συνέχεια της από 12.12.2024 απόφασής της, συνήψε Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς Α. Ε., εμπραγματώως εξασφαλισμένου μετά συμβάσεων καλύψεως, πρωτογενούς διαθέσεως και μεταβιβάσεων ομολογιών συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 92.500.000. Το ομολογιακό δάνειο χρησιμοποιήθηκε εν μέρει στις 14.02.2025 για την αποπληρωμή του αλληλόχρεου λογαριασμού, ενώ το υπόλοιπο θα χρησιμοποιηθεί για τη χρηματοδότηση του επενδυτικού πλάνου της Εταιρείας.

3. Στις 27.01.2025 η Εταιρεία προέβη στην απόκτηση ενός επαγγελματικού κτηρίου συνολικής επιφάνειας 4.570 τ.μ., το οποίο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Αλεξάνδρας 205, στην Αθήνα. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 8.900.000.

4. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, κατά τη συνεδρίαση της 05.03.2025, αποφάσισε την υποβολή πρότασης προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της για αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών, δια της έκδοσης νέων κοινών, μετά ψήφου, ονομαστικών μετοχών με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων και κάλυψη της ως άνω αύξησης μέσω δημόσιας προσφοράς, για την άντληση κεφαλαίων μέχρι του ποσού των € 120.000.000.

Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2024 γεγονότα που να αφορούν τον Όμιλο για τα οποία χρειάζεται αναφορά.

ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ⁽¹⁾

Η ελληνική οικονομία διατήρησε ισχυρή αναπτυξιακή πορεία καθ' όλο το 2024. Σύμφωνα με εκτιμήσεις, ο ρυθμός ανάπτυξης για το σύνολο του έτους αναμένεται να διαμορφωθεί κοντά στο 2,5%, ξεπερνώντας τον μέσο όρο της Ευρωζώνης. Η ανάπτυξη αυτή στηρίζεται κυρίως στην αύξηση των επενδύσεων, την ενίσχυση της ιδιωτικής κατανάλωσης και την θετική συνεισφορά του τουριστικού τομέα.

Ο πληθωρισμός, αν και παρέμεινε σε υψηλότερα επίπεδα από τον μέσο όρο της Ευρωζώνης, παρουσίασε σημάδια σταδιακής αποκλιμάκωσης προς το τέλος του έτους. Οι προβλέψεις για το 2025 συγκλίνουν στην περαιτέρω μείωση του πληθωρισμού, καθώς αναμένεται να υποχωρήσουν οι τιμές των ενεργειακών αγαθών και των τροφίμων.

Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, μετά από μια περίοδο αυξήσεων των επιτοκίων, προχώρησε σε διαδοχικές μειώσεις επιτοκίων εντός του 2024. Η κίνηση αυτή σηματοδοτεί μια αλλαγή στη νομισματική πολιτική και αναμένεται να στηρίξει την οικονομική δραστηριότητα.

Ο δείκτης οικονομικού κλίματος στην Ελλάδα διατηρήθηκε σε υψηλά επίπεδα, αντανάκλωντας τη θετική εικόνα της οικονομίας. Η επιχειρηματική εμπιστοσύνη ενισχύθηκε, ενώ οι προσδοκίες για την πορεία της οικονομίας παραμένουν αισιόδοξες.

Σε δημοσιονομικό επίπεδο, το πρωτογενές πλεόνασμα αναμένεται να διαμορφωθεί σύμφωνα με τους στόχους, ενώ το δημόσιο χρέος συνεχίζει να ακολουθεί πτωτική πορεία ως ποσοστό του ΑΕΠ.

⁽¹⁾ Πηγές: ΤτΕ, Ευρωπαϊκή Επιτροπή, ΕΛΣΤΑΤ, IOBE

ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η αγορά επαγγελματικών ακινήτων στην Ελλάδα συνέχισε την ανοδική της πορεία και το 2024. Η ζήτηση για ποιοτικά ακίνητα σε prime τοποθεσίες παρέμεινε υψηλή, οδηγώντας σε περαιτέρω αύξηση των τιμών και συμπίεση των αποδόσεων.

Οι επενδυτές δείχνουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον για σύγχρονα γραφεία, εμπορικά ακίνητα υψηλών προδιαγραφών, καθώς και για logistics parks και ξενοδοχειακές μονάδες. Η τάση για βιώσιμες και ενεργειακά αποδοτικές κατασκευές ενισχύεται, ενώ η τεχνολογία και η καινοτομία διαδραματίζουν ολοένα και πιο σημαντικό ρόλο στον κλάδο.

Οι προοπτικές για την αγορά επαγγελματικών ακινήτων παραμένουν θετικές για το 2025. Η οικονομική ανάπτυξη, η αύξηση του τουρισμού, οι επενδύσεις σε υποδομές, καθώς και η ανάγκη για εκσυγχρονισμό του κτηριακού αποθέματος, αναμένεται να στηρίξουν τη ζήτηση και να διατηρήσουν τις τιμές σε υψηλά επίπεδα.

Η ζήτηση για γραφεία αναμένεται να διατηρηθεί σε υψηλά επίπεδα, υποστηριζόμενη από έναν ευνοϊκό οικονομικό κύκλο και διαρθρωτικές μεταρρυθμίσεις που αποσκοπούν στην προσέλκυση διεθνών επιχειρήσεων υψηλού κύρους. Στο πλαίσιο της ενίσχυσης ενός επενδυτικά φιλικού περιβάλλοντος, η κυβέρνηση προσελκύει στρατηγικές επενδύσεις από κορυφαίες πολυεθνικές εταιρείες.

Παρά τις προκλήσεις που απορρέουν από τη διευρυμένη εφαρμογή της τηλεργασίας μετά την πανδημία, η περιορισμένη διαθεσιμότητα υψηλής ποιότητας γραφειακών χώρων και η αυξανόμενη ζήτηση για χώρους που πληρούν κριτήρια πράσινης ανάπτυξης και βιωσιμότητας αναμένεται να λειτουργήσουν ως βασικοί μοχλοί ανάπτυξης μεσοπρόθεσμα.

Η τάση ανάπτυξης «πράσινων» βιοκλιματικών κτηρίων αναμένεται να συνεχιστεί καθώς οι επιχειρήσεις επιλέγουν τη μετεγκατάστασή τους σε νεότερα και ενεργειακά αποδοτικά ακίνητα. Η υψηλή απόδοση αυτών των ακινήτων αντανακλάται τόσο στην αύξηση των μισθωμάτων όσο και στην ανατίμηση των εύλογων αξιών, σε σύγκριση με το παλαιότερο κτηριακό απόθεμα.

Αναφορικά με τον τομέα των επαγγελματικών αποθηκών (logistics), στον οποίο επίσης εστιάζει η Εταιρεία, η περιορισμένη διαθεσιμότητα νέων χώρων εκτιμάται ότι θα εντείνει περαιτέρω τη ζήτηση, ιδίως για κτήρια που διαθέτουν πιστοποιήσεις βιωσιμότητας. Η ελληνική αγορά logistics εξακολουθεί να προσφέρει αποδόσεις υψηλότερες σε σύγκριση με τις πιο ανεπτυγμένες ευρωπαϊκές αγορές, γεγονός που καταδεικνύει την προοπτική περαιτέρω συμπίεσης των αποδόσεων.

Η γεωγραφική θέση της Ελλάδας ενισχύει τη δυναμική της ως στρατηγικού διαμετακομιστικού κόμβου. Προς αυτή την κατεύθυνση συμβάλλουν τα υπό εξέλιξη

έργα ανάπτυξης στην περιοχή του Θριασίου και στο πρώην στρατόπεδο Γκόνου στη Θεσσαλονίκη, τα οποία αναμένεται να αναβαθμίσουν περαιτέρω την εφοδιαστική αλυσίδα της χώρας.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΓΙΑ ΤΟ 2025

Η TRASTOR συνεχίζει με συνέπεια την υλοποίηση του στρατηγικού και μακροπρόθεσμου επενδυτικού της πλάνου, εστιάζοντας σε κτήρια γραφείων σε κομβικές τοποθεσίες του αστικού ιστού, καθώς και σε σύγχρονες επαγγελματικές αποθήκες (κέντρα logistics).

Στο πλαίσιο αυτό, εντός του Ιανουαρίου προχώρησε στην απόκτηση αυτόνομου επαγγελματικού κτηρίου συνολικής επιφάνειας 4.570 τ.μ., σε κεντρικό οδικό άξονα της Αθήνας έναντι τιμήματος € 8,9 εκατ.

Παράλληλα, προχωρά η ανάπτυξη του πράσινου κτηρίου γραφείων στην περιοχή του Αμαρουσίου, το οποίο αναμένεται να αποπερατωθεί και να μισθωθεί πριν το τέλος του έτους. Συνεχίζονται επίσης οι εργασίες ανακαίνισης και αναβάθμισης του κτηρίου γραφείων επί της λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας 94 το οποίο αναμένεται να λάβει πράσινη πιστοποίηση. Το ακίνητο έχει ήδη μισθωθεί και προβλέπεται να παραδοθεί εντός του έτους.

Υπενθυμίζεται ότι στο πλαίσιο της στρατηγικής για τη δημιουργία ενός σύγχρονου χαρτοφυλακίου επαγγελματικών αποθηκών, η Εταιρεία υπέγραψε τον Μάιο του προηγούμενου έτους προσύμφωνο για την απόκτηση εταιρείας η οποία αναπτύσσει επαγγελματική αποθήκη στην περιοχή του Ασπροπύργου. Πρόκειται για υπερσύγχρονο κέντρο εμπορικής αποθήκευσης και διανομής, συνολικής επιφάνειας 75.000 τ.μ. το οποίο αναμένεται να αποκτήσει πιστοποίηση LEED. Το κτήριο θα είναι μισθωμένο σε μεγάλη εταιρεία λιανικού εμπορίου και η συναλλαγή αναμένεται να ολοκληρωθεί πριν το τέλος του έτους.

Η TRASTOR εντός του 2024 προέβη στην απόκτηση πύργου μικτής χρήσης στην Λευκωσία της Κύπρου στο πλαίσιο της στρατηγικής για γεωγραφική διασπορά του χαρτοφυλακίου της.

Ο Όμιλος θα συνεχίσει και το 2025 να αξιολογεί επενδυτικές ευκαιρίες που ευθυγραμμίζονται με τα επενδυτικά του κριτήρια, εστιάζοντας στη δημιουργία ενός ισχυρού και αποδοτικού χαρτοφυλακίου ακινήτων.

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 ακινήτων

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

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

Κίνδυνος μείωσης αξίας ακινήτων

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

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

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

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

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

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

- α) τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου αποτιμώνται περιοδικά, καθώς και προ αποκτήσεων και μεταβιβάσεων, από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή,
- β) προβλέπεται η δυνατότητα επένδυσης σε ανάπτυξη και κατασκευή ακινήτων υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις και περιορισμούς,
- γ) απαγορεύεται η αξία κάθε ακινήτου να υπερβαίνει το 25% της αξίας του συνολικού χαρτοφυλακίου ακινήτων. Η Διοίκηση της Εταιρείας φροντίζει ώστε να μην υπερβαίνει το σχετικό όριο. Σημειώνεται ότι, με 31.12.2024, το μεγαλύτερο σε αξία ακίνητο αντιπροσώπευε το 6,0% 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 περιθωρίου 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. Στην πραγματικότητα μεταβολή μίας παραμέτρου (επιτόκιο) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μία μεταβλητές. Έτσι λοιπόν, εάν το επιτόκιο δανεισμού Euribor 3 μηνών, που αποτελεί το μεταβλητό κόστος δανεισμού του Ομίλου και το οποίο την 31.12.2024 ήταν 2,714%, αυξηθεί/μειωθεί κατά 200 μονάδες βάσης, η ετήσια επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση +/- € 6.587 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 την μίσθωση (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 31.12.2024 σε ετησιοποιημένη βάση, ανήλθε σε 7,3%, έναντι 10% του 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 αδυναμία σύναψης νέων δανειακών συμβάσεων.

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

Επίσης ο Όμιλος παρακολουθεί σε τακτική βάση όλους τους χρηματοοικονομικούς δείκτες των δανείων του, οι οποίοι τηρούνταν πλήρως κατά την 31 Δεκεμβρίου 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. Στα πλαίσια αυτά, η Εταιρεία προκειμένου να συμμορφωθεί με τον νέο κανονισμό του Χρηματιστηρίου Αθηνών σχετικά με τον απαιτούμενο δείκτη διασποράς του μετοχικού κεφαλαίου της, έχει ήδη ξεκινήσει τις διαδικασίες για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου και αναζητά ενεργά νέους επενδυτές για να επιτύχει συμμόρφωση με τη χρηματιστηριακή νομοθεσία.

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 31.12.2024 ανέρχονταν στο 5,1% της συνολικής επιφάνειας του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, έναντι 9,3% της 31.12.2023. Το 1,7% 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 πιστοποίηση LEED.

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. Μέχρι στιγμής, δεν έχουν υπάρξει σημαντικές καθυστερήσεις ή υπερβάσεις κόστους.

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 του αποτύπωμα.

5. Κίνδυνοι περιβάλλοντος, κλιματικής αλλαγής και βιώσιμης ανάπτυξης

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

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

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

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

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

Ο Όμιλος ως εργοδότης έχει την υποχρέωση να τηρεί την αρχή της ισότητας στις εργασιακές σχέσεις σε όλες τις εκφάνσεις της, περιλαμβανομένης της ισότητας μεταξύ ανδρών και γυναικών. Ο Όμιλος, την 31.12.2024, απασχολούσε 18 εργαζομένους (31.12.2023: 17) διαφορετικών φύλων και ηλικιών και πάγια πολιτική του είναι η παροχή ίσων ευκαιριών στους εργαζομένους, ανεξαρτήτως φύλου, θρησκείας, μειονεκτικότητας ή και άλλων πτυχών.

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

β) Σεβασμός των δικαιωμάτων των εργαζομένων και συνδικαλιστική ελευθερία

Ο Όμιλος σέβεται τα δικαιώματα των εργαζομένων και τηρεί την εργατική Νομοθεσία. Στην χρήση 2024, κανένα όργανο ελέγχου δεν καταλόγισε παραβάσεις της εργατικής Νομοθεσίας.

Στον Όμιλο δεν υπάρχει σωματείο των εργαζομένων.

γ) Υγιεινή και ασφάλεια στην εργασία

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

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

δ) Συστήματα εκπαίδευσης, τρόπος προαγωγών κτλ.

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

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

ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΕΠΙΔΟΣΕΩΝ (ΜΧΔΕ)

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

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

Δείκτες υγείας και ασφάλειας εργαζομένων

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

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

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

Δείκτες ασφάλειας γραφείων

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

Δείκτες Κοινωνικών και Ανθρώπινων Πόρων

Η Εταιρεία, την 31.12.2024, απασχολούσε 18 εργαζομένους εκ των οποίων 11 άνδρες και 7 γυναίκες. Οι θυγατρικές δεν απασχολούσαν προσωπικό.

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

Κατά τη διάρκεια του 2024, η εταιρεία επένδυσε στην εκπαίδευση και ανάπτυξη του ανθρώπινου δυναμικού της, υλοποιώντας συνολικά 431 ώρες εκπαίδευσης. Οι άνδρες εργαζόμενοι ολοκλήρωσαν 177,50 ώρες, ενώ οι γυναίκες εργαζόμενες 253,50 ώρες, με τον μέσο όρο εκπαίδευσης να ανέρχεται σε 16,38 και 38,51 ώρες αντίστοιχα. Η επένδυση αυτή υπογραμμίζει τη δέσμευση της εταιρείας για τη συνεχή εξέλιξη του προσωπικού της, ενισχύοντας τις δεξιότητές τους και προάγοντας την επαγγελματική τους ανάπτυξη. Παράλληλα, η Εταιρεία διαμορφώνει ένα εργασιακό περιβάλλον που ενδυναμώνει, καινοτομεί και στηρίζει τη βιώσιμη ανάπτυξη.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Ως συνδεδεμένα μέρη νοούνται:

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

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

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

	ΟΜΙΛΟΣ				
	31.12.2024		01.01.2024 - 31.12.2024		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	22.729.352	242.554.797	2.812.727	14.144.062	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS Α.Ε.	0	0	0	12.000	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	583.050	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	83.121	0	491.363	0
ΣΥΝΟΛΑ	22.784.809	242.637.918	2.812.727	15.230.475	7.020.000

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

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ				
	31.12.2024		01.01.2024 - 31.12.2024		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	22.279.450	242.554.797	2.812.727	14.144.062	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS Α.Ε.	0	0	0	12.000	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	865	0	0
ΦΙΝΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	0	0	865	0	0
TRASTOR ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Μ.Α.Ε.	0	0	660	0	0
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	583.050	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	83.121	0	491.363	0
ΣΥΝΟΛΑ	22.334.907	242.637.918	2.815.716	15.230.475	7.020.000

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

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.
- ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS Α.Ε.: Οι υποχρεώσεις και τα έξοδα αφορούν παροχή διάφορων υπηρεσιών.
- ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ: Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις.
- ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROPERTY Μ.Α.Ε.: Οι αγορές αφορούν μεταβίβαση ακινήτου.
- 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.
- TRASTOR ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ 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.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ & ΔΙΑΚΑΝΟΝΙΣΜΟΙ ΠΟΥ ΔΕΝ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΣΤΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Δεν υπάρχουν συναλλαγές, πράξεις, συμβάσεις ή άλλοι διακανονισμοί της Εταιρείας, οι οποίοι δεν αναφέρονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 01.01-31.12.2024.

ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Η παρούσα επεξηγηματική έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, περιέχει πληροφορίες που απαιτούνται σύμφωνα με την παράγραφο 7 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 κατά την ημερομηνία αναφοράς της 31.12.2024.

1. Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε € 122.368.749,00 (εκατόν είκοσι δύο εκατομμύρια τριακόσιες εξήντα οκτώ χιλιάδες επτακόσια σαράντα εννέα ευρώ), διαιρούμενο σε 244.737.498 (διακόσιες σαράντα τέσσερα εκατομμύρια επτακόσιες τριάντα επτά χιλιάδες τετρακόσιες ενενήντα οκτώ) κοινές ονομαστικές αξίας € 0,50 (πενήντα λεπτών) η καθεμία. Οι μετοχές της Εταιρείας είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

2. Περιορισμοί στη μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας

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

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

Κατά την 31.12.2024 οι παρακάτω μέτοχοι κατείχαν ποσοστό άνω του 5% του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρείας με δικαίωμα ψήφου:

- Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. με ποσοστό συμμετοχής: 98,58%

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

4. Μετοχές που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου

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

5. Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

Η παρούσα δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης της Εταιρείας (Δήλωση) προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της περιέχει πληροφορίες αναφορικά με τα ζητήματα του άρθρου 152 του Ν.4548/2018, τα άρθρα 1-24 του Ν.4706/2020, καθώς και του Ελληνικού Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης 2021, κατά την ημερομηνία αναφοράς της 31.12.2024.

A. ΚΩΔΙΚΑΣ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

A.1. Δήλωση Συμμόρφωσης με Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης

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

Ο Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης είναι διαθέσιμος στον επίσημο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας:

<https://trastor.gr/company/corporate-governance/corporate-governance-code/>

A.2. Αποκλίσεις από των Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης

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

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

Αποκλίσεις TRASTOR από «Ειδικές Πρακτικές» του ΕΚΕΔ την 31.12.2024			
Κωδικός ΕΚΕΔ	Ειδική Πρακτική ΕΚΕΔ	Απόκλιση Εταιρείας	Αξιολόγηση και Αιτιολόγηση
2.2.15	Τα κριτήρια πολυμορφίας αφορούν πέρα από τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τα ανώτατα ή και ανώτερα διευθυντικά στελέχη με συγκεκριμένους στόχους εκπροσώπησης ανά φύλο, καθώς και χρονοδιαγράμματα για την επίτευξη αυτών.	Τα Ανώτατα και Ανώτερα Διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας είναι άντρες.	<p>Παρότι η Εταιρεία, σε συμμόρφωση με την πολιτική καταλληλότητας/πολυμορφίας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, εφαρμόζει και έχει επιτύχει συγκεκριμένους στόχους εκπροσώπησης ανά φύλο – ήτοι ποσοστό τουλάχιστον 25% με στρογγυλοποίηση στην προηγούμενη ακέραη μονάδα – δεν έχει υιοθετήσει αντίστοιχους στόχους για τα ανώτατα και ανώτερα διευθυντικά της στελέχη.</p> <p>Ο βασικός λόγος για αυτό είναι η δυσκολία εφαρμογής μιας τέτοιας πρακτικής, δεδομένου του μικρού μεγέθους του στελεχιακού δυναμικού της Εταιρείας.</p> <p>Σημειώνεται ότι η ομάδα Διευθυντικών Στελεχών της Εταιρείας παραμένει αμετάβλητη από το 2021, έτος κατά το οποίο υιοθετήθηκε ο ΕΚΕΔ και η Πολιτική Καταλληλότητας/ Πολυμορφίας από την Εταιρεία, ενώ επιπλέον η στελέχωση της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου περιλαμβάνει γυναίκα Επικεφαλής.</p>

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

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

Πρόγραμμα ενημέρωσης υποψήφίων μελών Διοικητικού Συμβουλίου

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

Πρακτικές ενίσχυσης Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου

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

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

Πρακτικές Κυβερνοασφάλειας (Cyber Security)

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

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

Σχέδιο Επιχειρησιακής Συνέχειας

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

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

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

B.1. Κύρια χαρακτηριστικά του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο:

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

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

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

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

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

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

B.2. Εσωτερικός Έλεγχος

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

Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου:

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

Τα φυσικά πρόσωπα που απασχολούνται στην Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου:

- Κατά την άσκηση των καθηκόντων τους, είναι ανεξάρτητα και δεν υπάγονται ιεραρχικά σε καμία άλλη επιχειρησιακή μονάδα ή διεύθυνση της Εταιρείας.

- Εποπτεύονται λειτουργικά από την Επιτροπή Ελέγχου και αναφέρονται στο Διοικητικό Συμβούλιο μέσω της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας ή και απευθείας, εφ' όσον απαιτείται.

Ο Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου:

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

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

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

B.3. Λειτουργία Διαχείρισης κινδύνων

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

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

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

Ο Υπεύθυνος Διαχείρισης Κινδύνων έχει ενδεικτικά τις ακόλουθες αρμοδιότητες:

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

B.4. Λειτουργία Κανονιστικής Συμμόρφωσης

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

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

Ο Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης έχει ενδεικτικά τις ακόλουθες αρμοδιότητες:

- Θεσπίζει και εφαρμόζει κατάλληλες πολιτικές και διαδικασίες Κανονιστικής Συμμόρφωσης με στόχο:
 - Τη συμμόρφωση όλων – εργαζομένων και Διοίκησης – με τη νομοθεσία που διέπει τη λειτουργία της Εταιρείας, με το Καταστατικό, τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης και τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της, καθώς και σε τυχόν άλλα εσωτερικά έγγραφα της Εταιρείας, με σκοπό την αποφυγή κινδύνων και άλλων νομικών συνεπειών για την Εταιρεία και τους εργαζόμενους,
 - Τη διαχείριση των πάσης φύσεως κινδύνων από τυχόν αδυναμία συμμόρφωσης της Εταιρείας και των επιχειρήσεων προς τις οποίες έχουν ανατεθεί λειτουργίες (outsourcing), προς το ισχύον νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο,
 - Την ανάδειξη, καταγραφή και παρακολούθηση τυχών περιπτώσεων σύγκρουσης συμφερόντων,
 - Τη διασφάλιση της εμπιστευτικότητας Προνομακών Πληροφοριών σε περίπτωση αναβολής δημοσιοποίησης και για όσο διάστημα διαρκεί η αναβολή αυτή.

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

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

B.5.1. Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης και Αξιολόγησή του

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

Το Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας περιλαμβάνει τα εξής:

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

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

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

B.5.2. Αξιολόγηση Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου

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

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

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

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

Για την περίοδο 01.01.2024 έως 31.12.2024, λαμβάνοντας υπόψη τη γνώμη της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και κατόπιν σχετικής εισήγησης της Επιτροπής Ελέγχου, το Διοικητικό Συμβούλιο αναγνώρισε πως το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου του Ομίλου είναι ικανοποιητικό και η λειτουργία του μέσα στο έτος 2024 υπήρξε επαρκής. Ειδικότερα, όπως αποτυπώνεται στην από 21.01.2025 Ετήσια έκθεση έτους 2024 της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, από τους διενεργηθέντες σύμφωνα με το Πλάνο Ελέγχων έτους 2024 εσωτερικούς ελέγχους, δεν ανέκυψαν ευρήματα που συνιστούν ουσιώδεις αδυναμίες του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, η λειτουργία Εσωτερικού Ελέγχου, Διαχείρισης Κινδύνων και Κανονιστικής Συμμόρφωσης ήταν επαρκής και ο βαθμός συμμόρφωσης της διοίκησης στις παρατηρήσεις ελέγχων ήταν ικανοποιητικός, σύμφωνα με τα εξαμηνιαία αποτελέσματα των επανελέγχων (follow up) όλων των ευρημάτων ελέγχων, ήτοι της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και των εξωτερικών ελεγκτών.

Γ. ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Γ.1. Λειτουργία Γενικής Συνέλευσης

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

Γ.2. Δικαιώματα μετόχων

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

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

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

α) Δικαίωμα μερίσματος από τα ετήσια κέρδη της Εταιρείας.

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

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

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

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

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

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

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

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

στ) Δικαιώματα μειοψηφίας.

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

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

Δ.1. Διοικητικό Συμβούλιο

Γενικά Στοιχεία Λειτουργίας και Σύνθεσης Διοικητικού Συμβουλίου

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

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

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

Ενδεικτικά οι κυριότερες αρμοδιότητες του Δ.Σ περιλαμβάνουν:

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

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

Εκτελεστικά μέλη

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

Μη Εκτελεστικά Μέλη

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

- Παρακολουθούν και εξετάζουν τη στρατηγική της Εταιρείας και την υλοποίησή της, καθώς και την επίτευξη των στόχων της.
- Διασφαλίζουν την αποτελεσματική εποπτεία των εκτελεστικών μελών, συμπεριλαμβανομένης της παρακολούθησης και του ελέγχου των επιδόσεών τους.

- Εξετάζουν και εκφράζουν απόψεις σχετικά με τις προτάσεις που υποβάλλουν τα εκτελεστικά μέλη, βάσει υφιστάμενων πληροφοριών.

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

Ανεξάρτητα (μη Εκτελεστικά) Μέλη

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

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

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

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

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

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

Για το 2024, η σχετική αξιολόγηση πραγματοποιήθηκε στις 04.03.2025 όπως περιγράφεται στην ενότητα «Δ.3.5. Αξιολόγηση επίδοσης Διοικητικού Συμβουλίου και Επιτροπών και Ανεξαρτησίας Μελών» της παρούσας Δήλωσης.

Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου

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

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

Οι αρμοδιότητες του Προέδρου περιγράφονται ενδεικτικά κατωτέρω:

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

Διευθύνων Σύμβουλος

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

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

Εταιρικός Γραμματέας

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

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

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

Σύμφωνα με την από 17.11.2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, ορίστηκε εκ νέου ως Εταιρικός Γραμματέας της Εταιρείας ο κ. Δημήτρης Πολυχρονόπουλος, Επικεφαλής της Νομικής Υπηρεσίας και Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης της Εταιρείας, το σύντομο βιογραφικό του οποίου περιλαμβάνεται στην ενότητα «Δ.3.1. Σύντομα Βιογραφικά» της παρούσας Δήλωσης».

2024 - Σύνοψη Διοικητικού Συμβουλίου Θητεία και συμμετοχή Μελών

Εντός του 2024, το Διοικητικό Συμβούλιο της Trastor συνεδρίασε συνολικά 12 φορές και επιπλέον έλαβε απόφαση για διάφορα θέματα μέσω πρακτικών ειλημμένων αποφάσεων (γραπτές αποφάσεις) 5 φορές.

Αναφορικά με τη σύνοψη του Διοικητικού Συμβουλίου, τη θητεία των μελών του και τα στοιχεία συμμετοχών των μελών του στις συνεδριάσεις του για το έτος 2024, παρατίθεται ο κάτωθι Πίνακας «2024 – Διοικητικό Συμβούλιο TRASTOR»:

2024 - ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ TRASTOR				
ΜΕΛΗ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΘΗΤΕΙΑΣ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ *WR: Γραπτή Απόφαση	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΣΤΙΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΙΣ
Σύνθεση ΔΣ από 01.01.2024 έως 31.12.2024				
Λάμπρος Παπαδόπουλος	Ανεξάρτητος - Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος	17.11.2023-16.11.2027	18.01.2024* 25.01.2024 08.02.2024*	17/17 = 100%
Τάσος Καζίνος	Αντιπρόεδρος - Διευθύνων Σύμβουλος - Εκτελεστικό Μέλος	17.11.2023-16.11.2027	28.02.2024 26.03.2024 23.04.2024*	17/17 = 100%
Γεώργιος Κορμάς	Μη Εκτελεστικό Μέλος	17.11.2023-16.11.2027	26.04.2024 17.05.2024	17/17 = 100%
Ιωάννης Βογιατζής	Μη Εκτελεστικό Μέλος	17.11.2023-16.11.2027	10.06.2024* 19.06.2024	16/17 = 94,12%
Jeremy Greenhalgh	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	17.11.2023-16.11.2027	30.07.2024 26.09.2024	17/17 = 100%
Σουζάνα Πογιατζή	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	17.11.2023-16.11.2027	25.10.2024 14.11.2024 15.11.2024	17/17 = 100%
Δημήτριος Ραγιάς	Μη Εκτελεστικό Μέλος	17.11.2023-16.11.2027	20.11.2024* 12.12.2024	17/17 = 100%

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

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

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

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

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

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

Δ.2.1. Επιτροπή Ελέγχου

Γενικά Στοιχεία Σύνθεσης και Λειτουργίας Επιτροπής Ελέγχου

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

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

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

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

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

- Στις διαδικασίες κατάρτισης των ετήσιων και ενδιάμεσων αναφορών χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, συμπεριλαμβανομένης και της Κατάστασης Επενδύσεων του άρθρου 25 του Ν.2778/1999,
- Στους εξωτερικούς ορκωτούς ελεγκτές-λογιστές και τους ανεξάρτητους εκτιμητές,
- Στο Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και τη διασφάλιση του ότι οι λειτουργίες που το συγκροτούν λειτουργούν αποτελεσματικά και σύμφωνα με

τα όσα επιτάσσει ο ρόλος τους, καθώς και την περιοδική αξιολόγησή του ως προς την επάρκεια και αποτελεσματικότητά του από ανεξάρτητο αξιολογητή, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις που ορίζει το θεσμικό πλαίσιο.

- Στην παρακολούθηση και αξιολόγηση του έργου της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και τη διασφάλιση ότι διαθέτει τις κατάλληλες δεξιότητες και της παρέχονται οι δυνατότητες προκειμένου να ελέγχει και να αξιολογεί την αποτελεσματικότητα του πλαισίου εσωτερικού ελέγχου
- Στην παρακολούθηση και αξιολόγηση του έργου του Υπευθύνου Κανονιστικής Συμμόρφωσης και του Υπευθύνου Διαχείρισης Κινδύνων

Τα καθήκοντα και οι αρμοδιότητες της Επιτροπής Ελέγχου ορίζονται αναλυτικά στον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου που είναι διαθέσιμος στον επίσημο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας:

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

2024 – Σύνοψη, Θητεία και συμμετοχή Μελών Επιτροπής Ελέγχου

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 17.11.2023, αποφάσισε (απόφαση 4), όπως η Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας συνεχίσει να αποτελεί επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, να εκλέγεται από το Διοικητικό της Συμβούλιο, καθώς και να απαρτίζεται αποκλειστικά από μη εκτελεστικά μέλη αυτού, να συνεχίσει να είναι τριμελής, κατά πλειοψηφία ανεξάρτητη και να αποτελείται από Πρόεδρο και δύο μέλη με θητεία όμοια με τη θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Εντός του 2024, η Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας συνεδρίασε συνολικά 10 φορές.

Αναφορικά με τη σύνοψη της Επιτροπής Ελέγχου, τη θητεία και τα στοιχεία συμμετοχών των μελών της στις συνεδριάσεις της για το έτος 2024, παρατίθεται ο κάτωθι Πίνακας «2024 – Επιτροπή Ελέγχου TRASTOR»:

2024 – ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΕΛΕΓΧΟΥ TRASTOR				
ΜΕΛΗ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΘΗΤΕΙΑΣ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΣΤΙΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΙΣ
Σύνοψη Επιτροπής από 01.01.2024 έως 31.12.2024				
Σουζάνα Πογιατζή	Πρόεδρος	17.11.2023-16.11.2027	16.01.2024 21.02.2024 21.03.2024 18.04.2024	10/10 = 100%
Λάμπρος Παπαδόπουλος	Μέλος	17.11.2023-16.11.2027	12.06.2024 17.06.2024* 25.07.2024	10/10 = 100%
Ιωάννης Βογιατζής	Μέλος	17.11.2023-16.11.2027	18.09.2024 10.10.2024 04.12.2024	9/10 = 90%

* Στη συνεδρίαση της 17.06.2024 το μέλος κ. Ιωάννης Βογιατζής συμμετείχε δια εξουσιοδότησης.

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

Τα ανωτέρω πρόσωπα έχουν κατά την εκλογή τους κριθεί κατάλληλα, τόσο από άποψη ατομικής, όσο και από άποψη συλλογικής καταλληλότητας, για την επανεκλογή τους ως μέλη της Επιτροπής Ελέγχου, σύμφωνα με τη σχετική εισήγηση της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας της 25.09.2022.

Ειδικότερα τα ως άνω ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη αυτής, ήτοι η κα. Σουζάνα Πογιατζή και ο κ. Λάμπρος Παπαδόπουλος πληρούν στο σύνολό τους τα κριτήρια ανεξαρτησίας, σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020, όπως ισχύει, και τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, τις διατάξεις του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, του Καταστατικού της Εταιρείας και του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας. Επιπλέον αμφότεροι είναι μέλη του Ινστιτούτου Ορκωτών Λογιστών Αγγλίας και Ουαλίας (Institute of Chartered Accountants in England and Wales - ICAEW) και διαθέτουν αποδεδειγμένα, λόγω του ακαδημαϊκού τους υποβάθρου και της επαγγελματικής τους εμπειρίας, επαρκή γνώση στη λογιστική και την ελεγκτική πληρώντας έτσι τις προϋποθέσεις που ορίζονται στο άρθρο 44 παρ. 1(ζ) του Ν. 4449/2017, όπως ισχύει.

Τέλος, όλα τα ανωτέρω πρόσωπα διαθέτουν αποδεδειγμένα επαρκή γνώση στον τομέα που δραστηριοποιείται η Εταιρεία, ενισχύοντας έτσι τη συνολική αποτελεσματικότητα της Επιτροπής Ελέγχου.

Για τη χρήση 2024, η σύνοψη της Επιτροπής διασφάλιζε σε κάθε περίπτωση ότι τα μέλη διαθέτουν τα προσόντα και την απαιτούμενη τεχνογνωσία για τέτοιες θέσεις, εξακολουθώντας να πληρούν τις σχετικές προϋποθέσεις του Ν.4449/2017 και του Ν.4706/2020, όπως ισχύουν, όπως επιβεβαιώθηκε και από την εσωτερική αξιολόγηση της Επιτροπής για το 2024, από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, με τη συνδρομή της Επιτροπής Αμοιβών & Υποψηφιοτήτων.

2024 - Πεπραγμένα Επιτροπής Ελέγχου

Σχετικά με τα πεπραγμένα της Επιτροπής Ελέγχου για την τρέχουσα περίοδο αναφοράς έτους 2024, ήτοι την οικονομική χρήση 2024, καθώς και τη μετέπειτα περίοδο μέχρι την έγκριση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2024 αναφέρονται τα εξής:

A. Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση

- Παρακολούθησε τη διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και τη δημοσιοποίηση σχετικών πληροφοριών, διασφαλίζοντας την ακεραιότητά τους και τη συμμόρφωσή τους με τα εφαρμοστέα λογιστικά πρότυπα, ως προς την ακρίβεια, την πληρότητα και τη συνέπεια. Επιβεβαίωσε, επίσης, ότι η Εταιρεία συμμορφώνεται με τους ισχύοντες νόμους και κανονισμούς που διέπουν την έκδοση και γνωστοποίηση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.
- Με τη συνδρομή του Ορκωτού Ελεγκτή, των Τακτικών Εκτιμητών, της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και του Υπευθύνου Κανονιστικής Συμμόρφωσης, επιβεβαίωσε σε κάθε περίπτωση τα εξής:

- Συμμόρφωση με τα Εφαρμοστέα Λογιστικά Πρότυπα και Κανονιστικό Πλαίσιο
- Ακρίβεια και Πληρότητα της Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
- Αξιολόγηση των Αποτιμήσεων και των Εκτιμήσεων της Διοίκησης
- Μεθοδολογία Αποτίμησης
- Ορθότητα και Πληρότητα των Δεδομένων
- Συνέπεια, Συγκρισιμότητα και Διαφάνεια
- Εξαμηνιαίες (30.06.2024) και ετήσιες (31.12.2024) Ατομικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2024 και της 31.12.2024
 - Εξέτασε και αξιολόγησε την πληρότητα και την ορθότητα αυτών σε σχέση με την πληροφόρηση που είχε τεθεί υπόψη της και τις λογιστικές αρχές που εφαρμόζει η Εταιρεία και εισηγήθηκε περαιτέρω την έγκρισή τους από το Διοικητικό Συμβούλιο

Β. Εξωτερικός Έλεγχος, Εξωτερικός Ορκωτός Ελεγκτής και Ανεξάρτητοι Εκτιμητές χρήσης

- Παρακολούθησε τη διαδικασία και τη διενέργεια του υποχρεωτικού ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, πραγματοποιώντας συναντήσεις με τους Ορκωτούς Ελεγκτές κατά το στάδιο του προγραμματισμού, κατά τη διαδικασία κατάρτισης των Οικονομικών Καταστάσεων και της Κατάστασης Επενδύσεων και πριν τη δημοσίευσή τους.
- Εξέτασε τις αναφορές επί της Έκθεσης Ελέγχου του Ορκωτού Ελεγκτή καθώς και επί της Συμπληρωματικής Έκθεσής του για το έτος 2024, η οποία περιλαμβάνει τα αποτελέσματα του υποχρεωτικού ελέγχου και συμμορφώνεται, μεταξύ άλλων, με τις απαιτήσεις του άρθρου 11 του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014, για τη διατύπωση προτάσεων προς το Δ.Σ.
- Παρακολούθησε και επιβεβαίωσε την ανεξαρτησία του Ορκωτού Ελεγκτή καθώς και την καταλληλότητα της παροχής μη ελεγκτικών υπηρεσιών για τη χρήση 2024.
- Παρακολούθησε και επιβεβαίωσε την ανεξαρτησία των Τακτικών Εκτιμητών για τη χρήση 2024.
- Διήυθησε τη διαδικασία αξιολόγησης Ορκωτού Ελεγκτή και Τακτικών Εκτιμητών και εισηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο να προτείνει την επανεκλογή τους από τη Γενική Συνέλευση, δίνοντας έμφαση στην επιλογή εκτιμητικών γραφείων με διεθνές κύρος και αποδεδειγμένη εμπειρία στην αγορά ακινήτων, καθώς και ελεγκτικών εταιρειών με αναγνωρισμένο κύρος

Γ. Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) και Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης

- Παρακολούθησε και αξιολόγησε το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου και συνέδραμε με την εισήγησή της στην ετήσια εσωτερική αξιολόγηση του από το Διοικητικό Συμβούλιο με ημερομηνία αναφοράς 31.12.2024, επιβεβαιώνοντας την επάρκεια και αποτελεσματικότητά του.
- Παρακολούθησε και αξιολόγησε την εφαρμογή των συνιστώσων του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας που υπάγονται στις αρμοδιότητές της και συνέδραμε το Διοικητικό Συμβούλιο στην περιοδική εσωτερική αξιολόγηση του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης με ημερομηνία αναφοράς της 31.12.2023, επιβεβαιώνοντας την επάρκεια και αποτελεσματικότητά του.
- Ενέκρινε και παρακολούθησε συστηματικά τη δραστηριότητα της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου για τη διασφάλιση της ορθότητας της λειτουργίας της και της ανεξαρτησίας της και αξιολόγησε τα αποτελέσματα των εσωτερικών ελέγχων σε σχέση με το σύστημα εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας. Επιπλέον, επισκόπησε και εισηγήθηκε στο Δ.Σ. την έγκριση του αναθεωρημένου Κανονισμού Λειτουργίας Εσωτερικού Ελέγχου, ευθυγραμμισμένου με τα νέα Παγκόσμια Πρότυπα Εσωτερικού Ελέγχου του 2024.
- Παρακολούθησε τη λειτουργία Διαχείρισης Κινδύνων και του έργου του Υπευθύνου Διαχείρισης Κινδύνων για τη διασφάλιση της ορθότητας της λειτουργίας της και αξιολόγησε τον αντίκτυπο των αναγνωρισμένων κινδύνων στη λειτουργία της Εταιρείας.
- Παρακολούθησε τη λειτουργία Κανονιστικής Συμμόρφωσης και του έργου του Υπευθύνου Κανονιστικής Συμμόρφωσης για τη διασφάλιση της ορθότητας της λειτουργίας της και της επάρκειας και αποτελεσματικότητας των διαδικασιών συμμόρφωσης της Εταιρείας.
- Επισκόπησε το εσωτερικό πλαίσιο λειτουργίας, καθώς και τα σχέδια των νέων ή υπό τροποποίηση Πολιτικών, Κανονισμών και λοιπών εγγράφων που συνιστούν το εσωτερικό πλαίσιο λειτουργίας, με στόχο την ενίσχυση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) της Εταιρείας.
- Παρακολούθησε και αξιολόγησε το Πλαίσιο υποβολής ανώνυμων και επώνυμων αναφορών, καθώς και τους σχετικούς μηχανισμούς που διαθέτει η Εταιρεία (Whistleblowing).

Αναφορικά με την οργάνωση και λειτουργία της, η Επιτροπή την αξιολόγησε περιοδικά και υπέβαλε σχετικές αναφορές στο Διοικητικό Συμβούλιο, δίνοντας έμφαση στη διαμόρφωση του ετήσιου πλάνου της και στην αυτοαξιολόγησή της για το 2024.

Παράλληλα, επισκόπησε την ετήσια Εσωτερική Έκθεση ESG για το 2024, διασφαλίζοντας την αποτελεσματική παρακολούθηση της εφαρμογής της Πολιτικής Βιώσιμης Ανάπτυξης της Εταιρείας.

Σημειώνεται ότι η αναλυτική Έκθεση Πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου για το 2024 είναι διαθέσιμη στον επίσημο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας:

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

Δ.2.2. Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων**Γενικά Στοιχεία Σύνθεσης και Λειτουργίας Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων**

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

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

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

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

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

2024 - Σύνθεση, Θητεία και Συμμετοχή Μελών Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

Στις 17.11.2023 το Διοικητικό Συμβούλιο όρισε τη σύνθεση και τον Πρόεδρο της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, καθώς και τη θητεία αυτής, η οποία είναι όμοια με τη θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Εντός του 2024, η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας συνεδρίασε συνολικά έξι φορές.

Αναφορικά με τη σύνθεση της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, τη θητεία και τα στοιχεία συμμετοχών των μελών της στις συνεδριάσεις της για το έτος 2024, παρατίθεται ο κάτωθι Πίνακας «2024 – Επιτροπή Αποδοχών & Υποψηφιοτήτων TRASTOR»:

2024 – ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΑΠΟΔΟΧΩΝ & ΑΝΑΔΕΙΞΗΣ ΥΠΟΨΗΦΙΟΤΗΤΩΝ TRASTOR				
ΜΕΛΗ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΘΗΤΕΙΑΣ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΣΤΙΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΙΣ
Σύνθεση Επιτροπής από 01.01.2024 έως 31.12.2024				
Jeremy Greenhalgh	Πρόεδρος	17.11.2023-16.11.2027	19.01.2024 27.02.2024	6/6 = 100%
Γεώργιος Κορμάς	Μέλος	17.11.2023-16.11.2027	20.03.2024 22.04.2024 14.06.2024 23.09.2024	5/6 = 83,33 %
Σουζάνα Πογιατζή	Μέλος	17.11.2023-16.11.2027		6/6 = 100%

2024 - Πεπραγμένα Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

Σχετικά με τα πεπραγμένα της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων για την τρέχουσα περίοδο αναφοράς έτους 2024, ήτοι την οικονομική χρήση 2024, καθώς και τη μετέπειτα περίοδο μέχρι την έγκριση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2024, αναφέρονται τα εξής:

- Αποφάσισε, εντός των ορίων της αρμοδιότητας που της έχει ανατεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο, ή εισηγήθηκε αντίστοιχα προς το Διοικητικό Συμβούλιο την αύξηση των ετήσιων αποδοχών των υπαλλήλων της Εταιρείας.
- Εισηγήθηκε προς το Διοικητικό Συμβούλιο:
 - την υιοθέτηση νέου Προγράμματος Μακροπρόθεσμου Προγράμματος Παροχής Κινήτρων της Εταιρείας.
 - την υιοθέτηση νέου Προγράμματος Bonus καθώς και Παροχών για τους υπαλλήλους της Εταιρείας.
 - το ύψος του προς απονομή ετήσιου επιμίσθιου (bonus) των Διευθυντικών Στελεχών και του Διευθύνοντος Συμβούλου, καθώς και τη στοχοθεσία για το ετήσιο επιμίσθιο του επόμενου έτους.
 - τις αμοιβές των Διευθυντικών Στελεχών.
 - τις προτεινόμενες προς τη Γενική Συνέλευση αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.
 - την Έκθεση Αμοιβών του Διοικητικού Συμβουλίου.
 - τη διανομή κερδών της εταιρικής χρήσης 2024 καθώς και προηγούμενων χρήσεων σε Διευθυντικά Στελέχη της Εταιρείας και στο προσωπικό της Εταιρείας.
 - την αναθεώρηση της Πολιτικής Αμοιβών της Εταιρείας, στο πλαίσιο εναρμόνισης με την αντίστοιχη πολιτική του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς, περιλαμβανοντας Παράρτημα με τίτλο «Πολιτική Αποζημιώσεων Λόγω Αποχώρησης», η οποία εγκρίθηκε και τέθηκε σε ισχύ από την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας στις 17.05.2024.
- Διαπίστωσε την συνδρομή των προϋποθέσεων άσκησης δικαιωμάτων του Διευθύνοντος Συμβούλου στο πλαίσιο προγράμματος παροχής βραχυπρόθεσμων κινήτρων.

- Αξιολόγησε την απόδοσή της και την απόδοση των μελών της.
- Διηύθυνε τη διαδικασία αυτοαξιολόγησής της, καθώς και αξιολόγησης του σώματος του Διοικητικού Συμβουλίου και του Προέδρου του, καθώς και την αξιολόγηση του Διευθύνοντος Συμβούλου.
- Διαπίστωσε την πλήρωση των Κριτηρίων Ανεξαρτησίας των ανεξάρτητων Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Δ.2.3. Άλλες Επιτροπές Διοικητικού Συμβουλίου

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

Επενδυτική Επιτροπή

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

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

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

Στις 17.11.2023 το Διοικητικό Συμβούλιο όρισε τη σύνθεση και τον Πρόεδρο της Επενδυτικής Επιτροπής, καθώς και τη θητεία αυτής, η οποία είναι όμοια με τη θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Εντός του 2024 η Επενδυτική Επιτροπή της Εταιρείας συνεδρίασε 8 φορές, όλες τις φορές σε απαρτία.

Αναφορικά με τη σύνθεση της Επενδυτικής Επιτροπής, τη θητεία και τα στοιχεία συμμετοχών των μελών της στις συνεδριάσεις της για το έτος 2024, παρατίθεται ο κάτωθι Πίνακας «2024 - Επενδυτική Επιτροπή TRASTOR»:

2024 - ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ TRASTOR				
ΜΕΛΗ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΘΗΤΕΙΑΣ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΣΤΙΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΙΣ
Σύνθεση Επιτροπής από 01.01.2024 έως 31.12.2024				
Τάσος Καζίνος	Πρόεδρος	17.11.2023-16.11.2027	07.02.2024 23.02.2024 24.04.2024	8/8 = 100%
Γεώργιος Κορμάς	Μέλος	17.11.2023-16.11.2027	15.05.2024 29.07.2024 24.09.2024	8/8 = 100%
Ιωάννης Βογιατζής	Μέλος	17.11.2023-16.11.2027	23.10.2024 12.11.2024	8/8 = 100%

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

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

Δ.3.1. Σύντομα Βιογραφικά

Δ.3.1.1. Μέλη Δ.Σ. και Επιτροπών Δ.Σ.

- **Λάμπρος Παπαδόπουλος**

Ανεξάρτητος, Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος Δ.Σ.

Μέλος Επιτροπής Ελέγχου

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

Κατά το διάστημα 1998-2012 εργάστηκε στη Citigroup (Λονδίνο), ως Επικεφαλής του τμήματος Ανάλυσης για την Ελληνική Χρηματιστηριακή Αγορά, και του τμήματος Εταιρειών Μικρής και Μεσαίας Κεφαλαιοποίησης για την Ηπειρωτική Ευρώπη (την περίοδο 2011-2012). Από το 2006 κατείχε τη θέση του Διευθύνοντος Συμβούλου (Managing Director) και διετέλεσε μέλος της Εκτελεστικής Επιτροπής του τμήματος Ανάλυσης.

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

Από το 2017 είναι Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, και Ανεξάρτητος Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου από τον Απρίλιο του

2019, ενώ το 2017-2019 διατέλεσε Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου και έκτοτε αποτελεί μέλος αυτής.

Από τον Ιούλιο του 2019 έχει διοριστεί ως Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Κυπριακής Εταιρίας Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων (ΚΕΔΙΠΕΣ) στη θέση του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου, ενώ από το 2022 είναι και Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Agri Europe Cyprus Ltd.

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

- **Τάσος Καζίνος**

Αντιπρόεδρος Δ.Σ.

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. – Διευθύνων Σύμβουλος

Πρόεδρος Επενδυτικής Επιτροπής

Ο κ. Τάσος Καζίνος ξεκίνησε τη συνεργασία του με την Εταιρεία τον Απρίλιο του 2015 ως Διευθύνων Σύμβουλος, θέση την οποία κατέχει έως σήμερα. Σήμερα κατέχει τη θέση του Εκτελεστικού Αντιπροέδρου στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, ενώ αποτελεί και τον Πρόεδρο της Επιτροπής Επενδύσεων της Εταιρείας.

Ο κ. Καζίνος κατά την 30ετή επαγγελματική του εμπειρία στο Ηνωμένο Βασίλειο, στις ΗΠΑ και στην Ελλάδα έχει αναλάβει επιτυχώς ηγετικούς ρόλους και θέσεις με οργανωτικές και διοικητικές ευθύνες. Πριν ενταχθεί στην δυναμική της Εταιρείας, εργάστηκε στην Τράπεζα Πειραιώς ΑΕ ως Επικεφαλής του Real Estate Investments εστιάζοντας στην αναδιάρθρωση δανείων και στην ανάπτυξη στρατηγικής αποεπενδύσεων του χαρτοφυλακίου REO της Τράπεζας.

Έχει διατελέσει διευθυντικό στέλεχος της Argo Capital Management, εταιρείας διαχείρισης επενδύσεων με έδρα στο Ηνωμένο Βασίλειο, με εξειδίκευση στις αναδυόμενες αγορές, τις επενδύσεις ιδιωτικών κεφαλαίων και την απόκτηση, ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων στις αγορές αυτές. Έχει εργαστεί επίσης στην Arts Alliance, έναν οργανισμό επενδυτικών κεφαλαίων με επενδύσεις σε εταιρείες τεχνολογίας, όπου ήταν υπεύθυνος για την ενοποίηση της επιχειρηματικής λειτουργίας θυγατρικής εταιρείας με δραστηριότητα σε χώρες της Ευρώπης και της Ασίας. Παλαιότερα, είχε εργαστεί ως εκτελεστικό μέλος της Albert Abela Corporation, εταιρείας ξενοδοχειακών υπηρεσιών και εστίασης με κύκλο εργασιών \$ 1,4 δις., όπου ήταν υπεύθυνος για την απόκτηση, την αναδιάρθρωση και τη διαχείριση ξενοδοχείων, για τη διαχείριση και την ανάπτυξη in-flight υπηρεσιών, καθώς και για την από-επένδυση μη στρατηγικών θυγατρικών. Εργάστηκε επίσης για την Bain & Company, εταιρεία συμβούλων στρατηγικής, με έδρα τη Βοστώνη.

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

- **Γεώργιος Κορμάς**

Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής

Μέλος Επιτροπής Αποδογών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

Ο κ. Γεώργιος Κορμάς είναι Οικονομολόγος και ειδικεύεται στον τομέα των ακινήτων. Διετέλεσε Ανώτερος Γενικός Διευθυντής και μέλος της Εκτελεστικής Επιτροπής της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ. Επιπροσθέτως, ήταν Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της Piraeus Real Estate A.E., καθώς και της PICAR A.E. Επίσης, διετέλεσε Πρόεδρος του Δ.Σ. της Πειραιώς Leasing και Πειραιώς Leases, όλες θυγατρικές εταιρείες της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ στον κλάδο της ακίνητης περιουσίας. Ήταν επίσης μέλος της Εκτελεστικής Επιτροπής της Τράπεζας και συμμετείχε στην Επιτροπή Ανώτατης Πίστωσης και Εξυγίανσης και σε άλλες επενδυτικές επιτροπές που αφορούσαν ακίνητη περιουσία.

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

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

- **Ιωάννης Βογιατζής**

Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Μέλος Επιτροπής Ελέγχου

Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής

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

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

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

- **Jeremy Greenhalgh**

Ανεξάρτητο – Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Πρόεδρος Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

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

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

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

- **Σουζάνα Πογιατζή**

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

Μέλος Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

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

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

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

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

- **Δημήτριος Ραγιάς**

Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Ο κ. Δημήτριος Ραγιάς είναι Πολιτικός Μηχανικός και ειδικεύεται στην ανάπτυξη και διαχείριση ακίνητης περιουσίας. Είναι επικεφαλής της Μονάδας Group Real Estate του Ομίλου Πειραιώς.

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

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

Δ.3.1.2. Διευθυντικά Στελέχη

- **Γεώργιος Φιλόπουλος**

Chief Investment Officer (CIO) - Επικεφαλής Επενδύσεων

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

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

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

- **Γεώργιος Θεοδωρόπουλος**

- Διευθυντής Χαρτοφυλακίου και Περιουσίας

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

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

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

- **Δημήτρης Πολυχρονόπουλος**

- Επικεφαλής Νομικής Υπηρεσίας

- Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης

- Εταιρικός Γραμματέας

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

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

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

- **Ιωάννης Λέτσιος**

- Υπεύθυνος Οικονομικής Διεύθυνσης

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

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

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

Δ.3.1.3. Επικεφαλής Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου

- **Αικατερίνη Μανιάτη**

- Υπεύθυνη Εσωτερικού Ελέγχου

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

Με εκτενή ελεγκτική εμπειρία, ξεκίνησε την καριέρα της ως Εσωτερική Ελέγκτρια το 2003 στη Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου του Ομίλου της ΑΤΕbank, ενώ το 2012 εντάχθηκε στο δυναμικό του Τομέα Εσωτερικού Ελέγχου του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς.

Κατέχει Μεταπτυχιακό Τίτλο Σπουδών στα Εφαρμοσμένα Οικονομικά και Χρηματοοικονομικά με έμφαση στις Στρατηγικές Αποφάσεις από το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών και είναι απόφοιτος του Πανεπιστημίου Πειραιά με πτυχιακό τίτλο στη Στατιστική και Ασφαλιστική Επιστήμη. Είναι εγκεκριμένη Εσωτερική Ελέγκτρια του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (Α.Μ.Ο.ΕΕ 181) και τακτικό μέλος του Ελληνικού και του Διεθνούς Ινστιτούτου Εσωτερικών Ελεγκτών. Επιπλέον, κατέχει τη διεθνή πιστοποίηση CICA (Certified Internal Controls Auditor) του Ινστιτούτου Επαγγελματιών Συστημάτων Εσωτερικού Ελέγχου και το Πιστοποιητικό COSO-ERM (Enterprise Risk Management Certificate) του Ινστιτούτου Εσωτερικών Ελεγκτών.

Δ.3.2. Στοιχεία κατοχής μετοχών

Αναφορικά με τον αριθμό μετοχών που κατέχει κάθε μέλος Διοικητικού Συμβουλίου, μέλος Επιτροπών, Ανώτατο και Διευθυντικό Στέλεχος, καθώς και η Επικεφαλής Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας αναφέρονται τα κάτωθι στοιχεία με ημερομηνία 31.12.2024:

31.12.2024 - ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΟΧΗΣ ΜΕΤΟΧΩΝ ΜΕΛΩΝ, Δ.Σ., ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ & ΣΤΕΛΕΧΩΝ		
ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΠΛΗΘΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ
Τάσος Καζίνος	Αντιπρόεδρος Δ.Σ. Διευθύνων Σύμβουλος	1.165.972
Jeremy Greenhalgh	Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. Πρόεδρος Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων	19.681
Γεώργιος Φιλόπουλος	Διευθυντής Επενδύσεων	234.759
Γεώργιος Θεοδωρόπουλος	Διευθυντής Περιουσίας & Χαρτοφυλακίου	156.482
Δημήτρης Πολυχρονόπουλος	Επικεφαλής Νομικής Υπηρεσίας	156.482

Δ.3.3. Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Επιτροπών

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

Η σημερινή αναθεωρημένη Πολιτική Αποδοχών της Εταιρείας, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρων 110 του Ν.4548/2018, εγκρίθηκε με την απόφαση 11 της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 17.05.2024 και είναι διαθέσιμη στον επίσημο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας:

<https://trastor.gr/company/corporate-governance/remuneration-policy/>.

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

Σύμφωνα με την Πολιτική Αποδοχών:

- Οι συνολικές αποδοχές έχουν μία σταθερή συνιστώσα και μπορεί επίσης να έχουν μία μεταβλητή συνιστώσα. Οι σταθερές και μεταβλητές συνιστώσες αποδοχών εξισορροπούνται κατάλληλα ανάλογα με το προφίλ κινδύνου της θέσης και των ευθυνών του προσώπου.
- Οι μεταβλητές αποδοχές αφορούν επιπλέον πληρωμές που εξαρτώνται από την επίδοση του ατόμου ή/και της Εταιρείας και αντικατοπτρίζουν βραχυπρόθεσμη ή/και μακροπρόθεσμη επίδοση.
- Οι αποδοχές των μη εκτελεστικών μελών του Δ.Σ., ανεξάρτητων ή μη, εάν καταβάλλονται, δεν περιλαμβάνουν καμία μεταβλητή αμοιβή ούτε συνδέονται ευθέως με την επίδοση της Εταιρείας για να διασφαλιστεί ότι οι αποδοχές τους δεν θα προκαλέσουν σύγκρουση συμφερόντων στη λήψη αποφάσεων και στην ικανότητά τους να αμφισβητήσουν αποφάσεις της διοίκησης με τις οποίες αναλαμβάνονται κίνδυνοι. Αυτές οι αποδοχές περιλαμβάνουν προετοιμασία και συμμετοχή σε συνεδριάσεις του Δ.Σ. ή/και Επιτροπών του Δ.Σ.
- Οι αποδοχές που καταβάλλονται στα εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. μπορεί να περιλαμβάνουν σταθερές και μεταβλητές συνιστώσες και είναι σε επίπεδο αποδοχών ανάλογο με το πεδίο εφαρμογής και τις ευθύνες του ρόλου.
- Πλέον προβλέπεται στην Πολιτική Αποδοχών συγκεκριμένη Πολιτική Αποζημιώσεων Λόγω Αποχώρησης, η οποία ισχύει και εφαρμόζεται σε συγκεκριμένες κατηγορίες διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας.

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

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

Το κείμενο της Έκθεσης Αποδοχών για το έτος 2024 θα είναι διαθέσιμο στον επίσημο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας στο πλαίσιο του ενημερωτικού υλικού που περιέχεται σε γνώση της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων του 2025.

Δ.3.4. Λοιπές επαγγελματικές δεσμεύσεις

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

Αναφορικά με τις τυχόν εξωτερικές επαγγελματικές δεσμεύσεις, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Trastor δεν είναι μέλη διοικητικού, διαχειριστικού ή εποπτικού οργάνου ή μέτοχοι ή εταίροι άλλων εταιρειών ή νομικών προσώπων, με τις ακόλουθες εξαιρέσεις, όπως αυτές αποτυπώνονται στον πίνακα που ακολουθεί «2024 - Εξωτερικές Επαγγελματικές Δεσμεύσεις Μελών Δ.Σ.». Σημειώνεται ότι στο σύνολό τους οι αναφερόμενες συμμετοχές μελών δεν είναι σε

εισηγμένες εταιρείες.

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

2024 – ΕΞΩΤΕΡΙΚΕΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΕΣ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΔΣ		
Στοιχεία Μέλους	Ιδιότητα Μέλους στην Trastor	Άλλες Συμμετοχές Μέλους
Λάμπρος Παπαδόπουλος	-Πρόεδρος Δ.Σ. - Ανεξάρτητος - Μη Εκτελεστικός -Μέλος Επιτροπής Ελέγχου	Πρόεδρος Δ.Σ./ Cyprus Asset Management Company (KEDIPES)
		Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ./ Agri Europe Cyprus Ltd
		Γενικός Διευθυντής/ PenteP Advisors Ltd
Τάσος Καζίνος	- Αντιπρόεδρος Δ.Σ. - Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ./ Διευθύνων Σύμβουλος - Πρόεδρος Επενδυτικής Επιτροπής	Director – Member στις Κυπριακές εταιρείες: - KP (Estates) Ltd - KYRIACOS CONSTANTINIDES ESTATES LTD - NC URBAN HOME LTD - TAMAKA LIMITED
		Στις 100% θυγατρικές της Trastor: – CEO & Μέλος ΔΣ στην Trastor Συμμετοχών Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία – Director στην Excelsior Hotel Enterprises Limited (Κύπρος)
Γεώργιος Κορμάς	- Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. - Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής - Μέλος Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων	-
Jeremy Greenhalgh	-Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. -Πρόεδρος Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων	Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής / Helperby Therapeuticus Limited
Σουζάνα Πογιατζή	-Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. -Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου -Μέλος Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων	Όμιλος NEXIA – Εκτελεστικό Μέλος/ - NEXIA ΡΟΥΙΑΔΙΣΙΣ LIMITED - 4372 M.U. Limited ((θυγατρική της ανωτέρω) – General Partner/ - NEXIA ΡΟΥΙΑΔΙΣΙΣ Α (συνεταιρισμός – αδρανής)
		Μέλος Επιτροπής Συμβουλίου/ Cyprus VAT Association (Μη κερδοσκοπικός Οργανισμός)
Ιωάννης Βογιατζής	- Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. - Μέλος Επιτροπής Ελέγχου - Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής	Μέλος ΔΣ - Μη Εκτελεστικό / EUROMEDICA ΑΝΩΝΥΜΗΤΑΙΡΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΙΑΤΡΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ-ΙΔΙΩΤΙΚΕΣ ΚΛΙΝΙΚΕΣ-ΙΔΙΩΤΙΚΑ ΔΙΑΓΝΩΣΤΙΚΑ ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΑ-ΙΔΙΩΤΙΚΑ ΠΟΛΥΙΑΤΡΕΙΑ
		Μέλος ΔΣ - Μη Εκτελεστικό / ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε.
		Μέλος ΔΣ - Εκτελεστικό / Strix Asset Management Ltd (IRELAND)
		Μέλος ΔΣ - Εκτελεστικό / Strix Holdings GP Ltd (IRELAND)
		Μέλος ΔΣ - Μη Εκτελεστικό / EUROAK S.A.
		Μέλος ΔΣ - Μη Εκτελεστικό / EUROTERRA S.A.

2024 – ΕΞΩΤΕΡΙΚΕΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΕΣ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΔΣ (συνέχεια)		
Στοιχεία Μέλους	Ιδιότητα Μέλους στην Trastor	Άλλες Συμμετοχές Μέλους
Ιωάννης Βογιατζής (συνέχεια)		Μέλος ΔΣ - Μη Εκτελεστικό / REBIKAT S.A.
		Μέλος ΔΣ - Μη Εκτελεστικό / PICAR S.A.
		Μέλος ΔΣ - Μη Εκτελεστικό / Attica S.A.
		Μέλος ΔΣ - Μη Εκτελεστικό / Imitheia S.A.
		Μέλος ΔΣ - Μη Εκτελεστικό / Thrasio Logistics Centre S.A.
		Μέλος ΔΣ - Μη Εκτελεστικό / MG Equity Partners S.A.
		Μέλος ΔΣ - Μη Εκτελεστικό / NOVUS S.A.
		Μέλος ΔΣ - Μη Εκτελεστικό / Owl Capital Partners
		Μέλος ΔΣ - Μη Εκτελεστικό / Owl Capital Limited
		Μέλος ΔΣ - Μη Εκτελεστικό / Sova Capital EAD
Δημήτριος Ραγιάς	- Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	CEO/ IOVIS A.E.
		ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ/ NEW UP DATING DEVELOPMENT M.A.E.
		CEO/ PICAR M.A.E.E.
		ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ./ PIRAEUS LEASING ROMANIA SA
		ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ/ INTRUM HELLAS REO SOLUTIONS A.E.
		ΠΡΟΕΔΡΟΣ/ ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ LTD
		ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ./ ΕΝΤΡΟΠΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΕ
		CEO/ THESES CARGO S.M.S.A
		ΠΡΟΕΔΡΟΣ/ ΑΕΡ ΕΛΑΙΟΝΑΣ S.A
		CEO/ IANOS PROPERTIES S.M.S.A.
		CEO/ LYKOURGOS PROPERTIES S.M.S.A
		ΠΡΟΕΔΡΟΣ & CEO/ PIRAEUS PROPERTY S.M.S.A.
		CEO/ PIRAEUS REAL ESTATE S.M.S.A
Μη Εκτελεστικό Μέλος/ PERIGENIS S.A.		

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

Αξιολόγηση Διοικητικού Συμβουλίου:

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

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

Αξιολόγηση Επιτροπών:

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

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

Στοιχεία Αξιολόγησης 2024:

Εντός του πρώτου τριμήνου 2025, ολοκληρώθηκε η διαδικασία αξιολόγησης για το 2024 του Διοικητικού Συμβουλίου συλλογικά, καθώς και του Προέδρου και των λοιπών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, ως επίσης και των Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου και των Προέδρων αυτών, ως προς την αποτελεσματική εκπλήρωση των καθηκόντων τους. Η διαδικασία της αξιολόγησης έγινε εσωτερικά. Σύμφωνα με τη διενεργηθείσα αξιολόγηση η εκπλήρωση των καθηκόντων τους υπήρξε επαρκής και αποτελεσματική.

Επιπλέον, εντός του 2025, ολοκληρώθηκε η αξιολόγηση του Διευθύνοντος Συμβούλου για το 2024. Η διαδικασία βασίστηκε σε ανεξάρτητο εξωτερικό αξιολογητή, τα πορίσματα του οποίου κοινοποιήθηκαν στην Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων. Λαμβάνοντας υπόψη τα αποτελέσματα της αξιολόγησης η επίδοσή του κρίθηκε επαρκής.

Παρακολούθηση προϋποθέσεων Ανεξαρτησίας έτους 2024:

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

- Σύμφωνα με την πρακτική της Εταιρείας, ελήφθησαν οι σχετικές ετήσιες δηλώσεις ανεξαρτησίας και στις 04.03.2025 αξιολογήθηκε από την Επιτροπή Αποδοχών & Υποψηφιοτήτων η συνδρομή των προϋποθέσεων ανεξαρτησίας και επιβεβαιώθηκε η κατά νόμο αλλά και κατ' ουσία ανεξαρτησία των Ανεξάρτητων, μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Δ.4. Πολιτική Καταλληλότητας Μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Επιτροπών

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

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

Στο κείμενο της Πολιτικής περιλαμβάνονται συνοπτικά τα κάτωθι:

- Αρχές της Πολιτικής Καταλληλότητας:
 - Κατά την κατάρτιση της ελήφθησαν υπόψη, μεταξύ άλλων, το μέγεθος, η εσωτερική οργάνωση, η διάθεση ανάληψης κινδύνου, η φύση, η κλίμακα και η φύση της δραστηριότητας της Εταιρείας.
 - Οι αρχές που την διέπουν είναι η συμμόρφωση, η διαφάνεια, η αναλογικότητα, η πολυμορφία, η αξιοκρατία, η αποτελεσματικότητα και η εμπειρία.
- Αρχές Επιλογής, Αντικατάστασης ή Ανανέωσης της Θητείας των Μελών του Δ.Σ.:
 - Το Διοικητικό Συμβούλιο στελεχώνεται από επαρκή αριθμό μελών, σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας και διαθέτει κατάλληλη σύνθεση με βάση την εσωτερική οργάνωση της Εταιρείας, τη φύση, την κλίμακα και την πολυπλοκότητα των δραστηριοτήτων της.

- Προϋπόθεση για την εκλογή ή τη διατήρηση της ιδιότητας του μέλους στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας είναι να μην έχει εκδοθεί εντός ενός (1) έτους, πριν ή από την εκλογή του αντίστοιχα, τελεσίδικη δικαστική απόφαση που αναγνωρίζει την υπαιτιότητά του για ζημιολύγες συναλλαγές εταιρείας του Ν. 4548/2018, με συνδεδεμένα μέρη.
- Τα υποψήφια μέλη του Δ.Σ. γνωρίζουν μεταξύ άλλων, πριν από την ανάληψη της θέσης, την κουλτούρα, τις αξίες και τη γενική στρατηγική της Εταιρείας.
- Κριτήρια Αξιολόγησης Καταλληλότητας των Μελών του Δ.Σ.:
 - Ατομική Καταλληλότητα, ήτοι φήμη, ακεραιότητα, εμπιστοσύνη, γνώσεις, δεξιότητες, εμπειρία, απουσία κλυματών και σύγκρουσης συμφερόντων.
 - Συλλογική Καταλληλότητα
 - Γενικά: το Δ.Σ. ως σύνολο να κατανείε επαρκώς τους τομείς για τους οποίους τα μέλη είναι συλλογικά υπεύθυνα, και να διαθέτει τις απαραίτητες δεξιότητες για να ασκεί την πραγματική διαχείριση και επίβλεψη της Εταιρείας
 - Πολυμορφία
- Κριτήρια Πολυμορφίας των Μελών του Δ.Σ.:
 - Η Εταιρεία εφαρμόζει πολιτική πολυμορφίας, η οποία λαμβάνεται υπόψη κατά τον ορισμό νέων μελών του Δ.Σ, με σκοπό την προώθηση ενός κατάλληλου επιπέδου διαφοροποίησης στο Δ.Σ., που συμβάλλει στην ορθή λήψη των αποφάσεων.
 - Στο πλαίσιο αυτό κανένας υποψήφιος δε μπορεί να αποκλειστεί εξαιτίας διακρίσεων (φυλετικών, κοινωνικών, θρησκευτικών κλπ.).
 - Εκπροσώπηση ανά φύλο σε ποσοστό που δεν υπολείπεται του 25% του συνόλου των μελών του Δ.Σ. (με στρογγυλοποίηση στο προηγούμενο ακέραιο)

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

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

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

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

Ε. ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

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

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

Ορισμός Συναλλαγών Συνδεδεμένων Μερών

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

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

Ορισμός Εξαιρέσεων των Συναλλαγών Συνδεδεμένων Μερών

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

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

μερών είναι τα ακόλουθα:

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

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

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

Παροχή Γνωμοδότησης Δίκαιης Αποτίμησης

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

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

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

Έγκριση Συναλλαγών Συνδεδεμένων Μερών

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

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

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

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

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

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

Υποχρέωση Γνωστοποίησης Συναλλαγών Συνδεδεμένων Μερών βάσει του ΔΛΠ 24

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

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

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

Για το 2024, οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αποτυπώνονται αναλυτικά στη σημείωση 34 των οικονομικών καταστάσεων.

ΣΤ. ΠΡΑΚΤΙΚΕΣ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (ESG)

ΣΤ.1. Πολιτική και Στρατηγική Βιώσιμης Ανάπτυξης

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

Οι Στόχοι Βιώσιμης Ανάπτυξης δεν αποτελούν απλώς μια ηθική δέσμευση, αλλά συνιστούν βασική στρατηγική κατεύθυνση, η οποία συμβάλλει στη μακροπρόθεσμη ευημερία του περιβάλλοντος, της κοινωνίας και της οικονομίας. Προωθώντας τη βιωσιμότητα, μειώνεται ο κίνδυνος περιβαλλοντικών καταστροφών και κοινωνικών ανισοτήτων, ενώ παράλληλα ενισχύεται η οικονομική ανάπτυξη και η κοινωνική συνοχή.

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

Οι πυλώνες αυτοί, ορίζονται ως ακολούθως:

- **Πυλώνας Ε (Environmental) - Περιβαλλοντική Διάσταση:** Η Εταιρεία αναγνωρίζει τον κρίσιμο ρόλο των ΑΕΕΑΠ στη μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος του κτηριακού αποθέματος και προωθεί βιώσιμες πρακτικές στη διαχείριση των ακινήτων της. Συγκεκριμένα:
 - Ενεργειακή απόδοση και μείωση εκπομπών CO₂: Συνεχείς επενδύσεις στη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης των ακινήτων μέσω αναβαθμίσεων και χρήσης ανανεώσιμων πηγών ενέργειας.
 - Περιβαλλοντικές πιστοποιήσεις: Πιστοποίηση των ακινήτων της με διεθνώς αναγνωρισμένα πρότυπα (π.χ. LEED, BREEAM).
 - Διαχείριση υδάτινων πόρων και αποβλήτων: Εφαρμογή πρακτικών βιώσιμης διαχείρισης για τη μείωση κατανάλωσης νερού και την ορθή διάθεση αποβλήτων.
 - Κυκλική οικονομία: Προώθηση της ανακύκλωσης και επαναχρησιμοποίησης υλικών κατά την ανάπτυξη και ανακαίνιση ακινήτων.
- **Πυλώνας Σ (Social) - Κοινωνική Ευθύνη:** Η Εταιρεία υιοθετεί υπεύθυνες επιχειρηματικές πρακτικές που προάγουν την ευημερία των εργαζομένων, των μισθωτών και των τοπικών κοινοτήτων, μέσω δίκαιων εργασιακών πρακτικών, υγείας και ασφάλειας, συμπερίληψης, κοινωνικής ένταξης και πρωτοβουλιών με θετικό κοινωνικό αντίκτυπο.
 - Εργασιακές πρακτικές: Προώθηση ίσων ευκαιριών, παροχή συνεχούς εκπαίδευσης και επαγγελματικής ανάπτυξης των εργαζομένων.
 - Υγεία και ασφάλεια: Προτεραιότητα στη δημιουργία ενός ασφαλούς και υγιούς περιβάλλοντος για τους εργαζομένους, τους ενοικιαστές και τους επισκέπτες των ακινήτων.
 - Ενεργή συμμετοχή στην κοινότητα: Υλοποίηση προγράμματος Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης, υποστηρίζοντας τις τοπικές κοινωνίες και ενσωματώνοντας κοινωνικά κριτήρια στις επενδυτικές αποφάσεις.
 - Ικανοποίηση μισθωτών: Υιοθέτηση πρακτικών για τη βελτίωση της ποιότητας ζωής των μισθωτών, όπως η χρήση έξυπνων τεχνολογιών για τη βελτίωση της διαχείρισης των ακινήτων, και η παροχή ευέλικτων χώρων εργασίας.
- **Πυλώνας Γ (Governance) - Εταιρική Διακυβέρνηση:** Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει ισχυρό πλαίσιο εταιρικής διακυβέρνησης, ευθυγραμμισμένο με το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο και τις βέλτιστες πρακτικές, διασφαλίζοντας:
 - Διαφάνεια και λογοδοσία: Συμμόρφωση με τις απαιτήσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και δημοσιοποίηση μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ESG.
 - Δομή Διοίκησης: Ισχυρή σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου με ανεξάρτητα μέλη και Επιτροπές (Ελέγχου, Αμοιβών & Υποψηφιοτήτων, Επενδυτική) που διασφαλίζουν ορθή εποπτεία.
 - Αντιμετώπιση κινδύνων ESG: Ενσωμάτωση κριτηρίων ESG στη στρατηγική διαχείρισης κινδύνων.

- Δεοντολογία και κανονιστική συμμόρφωση: Κώδικας Δεοντολογίας, Πολιτική Καταπολέμησης της Διαφθοράς και μέτρα ενίσχυσης της επιχειρησιακής ηθικής

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

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

ΣΤ.2. Δεσμεύσεις Βιώσιμης Ανάπτυξης

Η Trastor δεσμεύεται να προάγει τη βιώσιμη ανάπτυξη, εστιάζοντας σε τρεις βασικούς άξονες:

- Προστασία του περιβάλλοντος & μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος,
- Υγεία & ασφάλεια των εργαζομένων,
- Διαφάνεια, ηθική διακυβέρνηση & υποστήριξη των κοινωνικών και επιχειρηματικών εταίρων.

Η στρατηγική βιώσιμης ανάπτυξης της Εταιρείας καθορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο και εφαρμόζεται σε όλους τους τομείς δραστηριοποίησής της.

- Περιβάλλον & Βιώσιμη Ανάπτυξη
 - Επενδύσεις σε πράσινες & καινοτόμες τεχνολογίες που μειώνουν το περιβαλλοντικό αποτύπωμα, συμπεριλαμβανομένων ανανεώσιμων πηγών ενέργειας και βιώσιμων προϊόντων.
 - Προώθηση υπεύθυνων δράσεων & πρόληψη για τη διαχείριση περιβαλλοντικών και κοινωνικών επιπτώσεων.
 - Διαρκής βελτίωση της περιβαλλοντικής απόδοσης, μέσω παρακολούθησης, αναφορών και στοχοθέτησης βιώσιμων πρακτικών.
 - Ενίσχυση του συστήματος περιβαλλοντικής & κοινωνικής διαχείρισης, διασφαλίζοντας συμμόρφωση με ESG κριτήρια.
 - Προώθηση της περιβαλλοντικής υπευθυνότητας σε όλες τις επιχειρηματικές δραστηριότητες και εταιρική κουλτούρα.
- Κοινωνική Ευθύνη & Υπευθυνότητα προς τους Ανθρώπους
 - Παροχή ενός υγιούς και ασφαλούς εργασιακού περιβάλλοντος, διασφαλίζοντας την ευημερία των εργαζομένων, συνεργατών και επισκεπτών.
 - Υποστήριξη & σεβασμός των ανθρωπίνων δικαιωμάτων, διαμορφώνοντας ένα προστατευμένο εργασιακό περιβάλλον ίσων ευκαιριών.
 - Επενδύσεις στην τοπική κοινωνία & συνεργασία με τοπικούς φορείς για την προώθηση της κοινωνικής συνοχής.
 - Ενίσχυση της εμπειρίας των μισθωτών, βελτιώνοντας την ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών και ακινήτων.
- Διακυβέρνηση & Εταιρική Υπευθυνότητα
 - Υιοθέτηση & αυστηρή τήρηση της Πολιτικής Βιώσιμης Ανάπτυξης, καθώς και συμμόρφωση με τις κανονιστικές και εθελοντικές δεσμεύσεις της Εταιρείας.
 - Ανοιχτή επικοινωνία με τα ενδιαφερόμενα μέρη, με στόχο την αναγνώριση και κάλυψη των αναγκών και προσδοκιών τους.
 - Εφαρμογή ηθικών πρακτικών & διαφάνειας στη διακυβέρνηση, διασφαλίζοντας υπεύθυνες αποφάσεις χωρίς διακρίσεις.
 - Δράση ενάντια σε κάθε μορφή διαφθοράς, συμπεριλαμβανομένων του εκβιασμού και της δωροδοκίας.
 - Ενίσχυση της επικοινωνίας με τους επενδυτές για τις πρωτοβουλίες βιώσιμης ανάπτυξης και τις επιδόσεις ESG.
 - Ενσωμάτωση πλαισίου κλιματικών & περιβαλλοντικών κινδύνων στη στρατηγική και τις διαδικασίες της Εταιρείας.

ΣΤ.3. Εφαρμογή & Εποπτεία Βιώσιμης Ανάπτυξης

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

- ESG Steering Group

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

Μέλη ESG Steering Group 2024

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

- ESG Working Team

Για την υλοποίηση της ESG στρατηγικής, έχει δημιουργηθεί η «ESG Ομάδα Εργασίας» («ESG Working Team»), η οποία αποτελείται από στελέχη της Εταιρείας και

είναι υπεύθυνη για τον καθορισμό ενεργειών, τον συντονισμό, την εφαρμογή, την παρακολούθηση και την αναφορά των αποτελεσμάτων της ESG στρατηγικής προς την ESG Ομάδα Διεύθυνσης.

Μέλη ESG Working Team 2024

- Αθανάσιος Κουγιουμτζής, Technical & Sustainability Manager

- Έλλη Κλάρου, Επικεφαλής Μονάδας Ανθρώπινου Δυναμικού & Υπεύθυνη Εταιρικών Ανακοινώσεων

- ESG Meetings & Διοικητική Ενημέρωση

Η παρακολούθηση της πολιτικής βιώσιμης ανάπτυξης, των αποτελεσμάτων ESG απόδοσης και της υλοποίησης των ESG προγραμμάτων πραγματοποιείται ετησίως από την Επιτροπή Ελέγχου, η οποία περιλαμβάνει στην Έκθεση Πεπραγμένων προς τη Γενική Συνέλευση περιγραφή της εφαρμοζόμενης ESG Πολιτικής.

Κατά τη διάρκεια του 2024:

Πραγματοποιήθηκαν 2 συνεδριάσεις του ESG Steering Group, στις οποίες το ESG Working Team παρουσίασε τη δραστηριότητα της Εταιρείας σε θέματα ESG, ήτοι την 13.03.2024, και την 03.07.2024.

Επιπλέον, ακολούθησε ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου για την ESG στρατηγική και τις δράσεις της Εταιρείας στις 26.03.2024 και 15.11.2024.

ΣΤ.4. Πρωτοβουλίες Βιώσιμης Ανάπτυξης για το 2024

Η Εταιρεία, στο πλαίσιο της Στρατηγικής Βιώσιμης Ανάπτυξης, προχώρησε για το έτος 2024 στις κάτωθι πρωτοβουλίες:

Ε - Περιβάλλον

Η Εταιρεία ενσωμάτωσε στη στρατηγική της την αναβάθμιση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της, ακολουθώντας σύγχρονα πρότυπα βιωσιμότητας και αειφορίας. Με στόχο τη βελτίωση της παραγωγικότητας, της υγείας, της ασφάλειας και της ευημερίας των μισθωτών, η Εταιρεία επενδύει συστηματικά στην ανάπτυξη και ανακαίνιση ακινήτων, διασφαλίζοντας τη συμμόρφωση με διεθνή περιβαλλοντικά πρότυπα.

Επενδύσεις και Πιστοποιήσεις Βιωσιμότητας το 2024: Κατά τη διάρκεια του 2024, η Εταιρεία έλαβε στρατηγικές αποφάσεις και υλοποίησε επενδύσεις που ενισχύουν το περιβαλλοντικό της αποτύπωμα:

- Νέα ανάπτυξη υπερσύγχρονου κτηρίου γραφείων (LEED GOLD): Έναρξη εργασιών στο ακίνητο επί της συμβολής των οδών Χειμάρρας 9, Αμαρουσίου - Χαλανδρίου & Αττικής Οδού, στο Μαρούσι Αττικής. Το έργο αφορά υπερσύγχρονο κτηριακό συγκρότημα γραφείων συνολικής μισθωτέας επιφάνειας 9.775 τ.μ., το οποίο αναμένεται να λάβει πιστοποίηση LEED GOLD στο Q2 του 2025.
- Ολοκλήρωση εργασιών και περιβαλλοντική πιστοποίηση BREEAM VERY GOOD: Το κτήριο γραφείων στη συμβολή των οδών Σωρού 18-20 & Αμαρουσίου - Χαλανδρίου, με συνολική μισθωτέα επιφάνεια 16.881 τ.μ., ολοκλήρωσε την ενεργειακή του αναβάθμιση. Αναμένεται να πιστοποιηθεί κατά BREEAM VERY GOOD στο Q1 του 2025.
- Ενεργειακή αναβάθμιση και LEED SILVER πιστοποίηση: Ριζική ανακαίνιση και ενεργειακή αναβάθμιση υφιστάμενου κτηρίου γραφείων επί της Λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας 94, στην Αθήνα. Η συνολική μισθωτέα επιφάνεια του ακινήτου είναι 7.887 τ.μ. και η ολοκλήρωση του έργου θα συνοδευτεί από πιστοποίηση LEED SILVER στο Q4 του 2025.
- Ολοκλήρωση σύγχρονου Logistics Center (LEED GOLD): Το νέο υπερσύγχρονο Logistics Center στον Ασπρόπυργο, συνολικής μισθωτέας επιφάνειας 8.496 τ.μ., ολοκλήρωσε τις εργασίες του. Πιστοποιήθηκε με LEED GOLD στο Q3 του 2024, επιβεβαιώνοντας την περιβαλλοντική του απόδοση.
- Απόκτηση διεθνούς πιστοποίησης LEED GOLD για εμπορικό κέντρο αποθήκευσης και διανομής: Η Trastor απέκτησε την πιστοποίηση LEED GOLD για το νέο της κέντρο εμπορικής αποθήκευσης και διανομής στον Ασπρόπυργο Αττικής. Η συνολική επιφάνεια του ακινήτου ανέρχεται σε 24.109 τ.μ., ενισχύοντας τη θέση της Εταιρείας στον κλάδο των βιώσιμων logistics υποδομών.
- Απόκτηση βιώσιμου κτηρίου γραφείων με πιστοποίηση BREEAM: Το 2024, η Trastor απέκτησε κτηριακό συγκρότημα γραφείων συνολικής επιφάνειας 19.744 τ.μ., επί της οδού Αμαρουσίου - Χαλανδρίου 18-20, στο Μαρούσι. Το ακίνητο είναι μισθωμένο στην πολυεθνική Viva Wallet και διαθέτει πιστοποίηση βιωσιμότητας κατά το πρότυπο BREEAM.

Μέσα από αυτές τις στρατηγικές επενδύσεις, η Trastor συνεχίζει να ενσωματώνει τη βιωσιμότητα στον πυρήνα της επενδυτικής της στρατηγικής, διασφαλίζοντας ότι το χαρτοφυλάκιό της ανταποκρίνεται στις σύγχρονες απαιτήσεις για πράσινα, ενεργειακά αποδοτικά και περιβαλλοντικά πιστοποιημένα ακίνητα.

Σ - Κοινωνία

Η Trastor στοχεύει στη δημιουργία θετικού αντίκτυπου στην κοινωνία, υπερβαίνοντας τη συμμόρφωση και ενσωματώνοντας εθελοντικές και προληπτικές πρωτοβουλίες. Η δέσμευσή της για κοινωνική ευθύνη αντικατοπτρίζει την επιθυμία της να προσφέρει αξία στην κοινωνία, στους εργαζομένους της και στα ενδιαφερόμενα μέρη της.

Το 2024, η Trastor επένδυσε συνολικά 30 χιλ. ευρώ σε δράσεις Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης, συμβάλλοντας στην ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής και της βιωσιμότητας. Οι πρωτοβουλίες της Εταιρείας οργανώνονται σε τρεις βασικούς άξονες:

1. Δράσεις Κοινωνικής Ευθύνης & Κοινωνική Συνεισφορά

Η Trastor εστίασε στην ενίσχυση ευάλωτων κοινωνικών ομάδων και στην υποστήριξη πρωτοβουλιών με κοινωνικό αντίκτυπο, με τις κάτωθι δράσεις:

- Στήριξη του έργου της ΕΛΕΠΑΠ, ντύνοντας την ομάδα "Cool Runners" στον 41ο Αυθεντικό Μαραθώνιο της Αθήνας.
- Χορηγία εκπαίδευσης για οκτώ Σαμαρείτες-Διασώστες και Ναυαγοσώστες του Ελληνικού Ερυθρού Σταυρού στον ποταμό Νέστο, με ρεαλιστικά σενάρια διάσωσης στο νερό.
- Οικονομική ενίσχυση της Αστικής Μη Κερδοσκοπικής Εταιρείας "Σύμπλευση" για την ανακατασκευή γηπέδου ποδοσφαίρου στη Σίκινο.
- Στήριξη του 16ου Greece Race for the Cure, μέσω εταιρικής χορηγίας και εθελοντικής συμμετοχής των εργαζομένων.
- Προσφορά κουπονιών ειδών πρώτης ανάγκης στον Δήμο Αμαρουσίου για τους δικαιούχους του Κοινωνικού Παντοπωλείου, καθώς και Πασχαλινών

λαμπάδων για τα παιδιά αυτών των οικογενειών.

- Δωρεάν διάθεση 500 τεμαχίων γραφειακού εξοπλισμού στο Γενικό Νοσοκομείο Πειραιά "ΤΖΑΝΕΙΟ", στο πλαίσιο της επαναχρησιμοποίησης διαθέσιμων υλικών.
- Προσφορά εξοπλισμού στην Πολιτική Προστασία του Δήμου Πεντέλης για τις ανάγκες των εθελοντών.
- Στήριξη της δράσης της UrbanAct μέσω του προγράμματος «Ζωγραφίζοντας Σχολικά Κτήρια» στο 3ο Δημοτικό Σχολείο Ασπροπύργου.
- Οικονομική ενίσχυση προς τα Παιδικά Χωριά SOS στη Βάρη, αντί αποστολής χριστουγεννιάτικων ευχητήριων καρτών.
- Διοργάνωση Εθελοντικής Αιμοδοσίας των εργαζομένων, σε συνεργασία με το Γενικό Νοσοκομείο Αθηνών "Γ. Γεννηματάς".

2. Εργαζόμενοι & Ευημερία Ανθρώπινου Δυναμικού

Η Trastor επενδύει στο ανθρώπινο δυναμικό της, διαμορφώνοντας ένα εργασιακό περιβάλλον που ενισχύει την ανάπτυξη, τη συμμετοχικότητα και την ισορροπία εργασίας-ζωής.

- Υγεία & Ευημερία
 - Παροχή σεμιναρίου πρώτων βοηθειών από τον Ελληνικό Ερυθρό Σταυρό.
 - Ομαδικό πρόγραμμα Ζωής και Υγείας για όλους τους εργαζομένους.
 - Δωρεάν ετήσιο check-up.
 - Ενίσχυση του προγράμματος ευημερίας και ψυχικής υγείας μέσω on-demand ψυχολογικής υποστήριξης (ζωντανές συνεδρίες, 24/7 τηλεφωνική γραμμή και υποστήριξη μέσω μηνυμάτων).
 - Παροχή φρέσκων φρούτων στους εργαζομένους ως κίνητρο για υγιεινή διατροφή στον χώρο εργασίας.
- Εργασιακό Περιβάλλον & Ανάπτυξη
 - Διεξαγωγή Έρευνας Ικανοποίησης Εργαζομένων με ανώνυμες απαντήσεις και αξιολόγηση των αποτελεσμάτων σε workshop με εξειδικευμένο σύμβουλο.
 - Ομαδικές δραστηριότητες ενδυνάμωσης σχέσεων και επικοινωνίας μεταξύ των εργαζομένων.
 - Συνεχής εκπαίδευση των εργαζομένων, σύμφωνα με τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας και τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης.
 - Διαμόρφωση καταγεγραμμένου επίσημου πλαισίου λειτουργίας Ανθρώπινου Δυναμικού, καλύπτοντας θέματα εργασιακών σχέσεων και δικαιωμάτων.
 - Διαδικασία προσλήψεων μέσω ανοιχτών καναλιών εργασίας (όπως LinkedIn), προάγοντας τη διαφάνεια και την ίση μεταχείριση.
 - Μηδενικός αριθμός καταγγελιών για παραβιάσεις εργασιακών πρακτικών.
 - Παροχή ενός περιβάλλοντος ίσων ευκαιριών, όπου κάθε εργαζόμενος αντιμετωπίζεται δίκαια και χωρίς διακρίσεις.

3. Σχέσεις με Μισθωτές & Προμηθευτές

Η Trastor προωθεί υπεύθυνες πρακτικές συνεργασίας με τους μισθωτές και τους προμηθευτές της, ενισχύοντας τη διαφάνεια και τη βιωσιμότητα στις επιχειρηματικές της σχέσεις.

- Βιώσιμες Πρακτικές στις Υποδομές και τις Υπηρεσίες
 - Συνεργασία με παρόχους υπηρεσιών κοινής ωφέλειας, προμηθεύοντας 100% ενέργεια από ανανεώσιμες πηγές στην έδρα και τα ακίνητα ιδιοκτησίας της.
 - Συνέχιση της ανακύκλωσης χαρτιού, μελανιών, μπαταριών και καψουλών καφέ στις εγκαταστάσεις της.
 - Υιοθέτηση της μη χρήσης πλαστικών προϊόντων στα γραφεία της και περιορισμός των εκτυπώσεων εγγράφων.
- Ικανοποίηση Μισθωτών & Stakeholder Engagement
 - Διενέργεια "Έρευνας Ικανοποίησης Μισθωτών", με στόχο τη βελτίωση της εμπειρίας των μισθωτών και την παροχή υψηλού επιπέδου υπηρεσιών.
 - Σχεδιασμός πλάνου δράσεων βάσει των αποτελεσμάτων της έρευνας, με βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων.
 - Υλοποίηση πρωτοβουλιών με γνώμονα το ESG για τους μισθωτές, όπως η προώθηση ενεργειακά αποδοτικών λύσεων και η βελτίωση των κοινόχρηστων χώρων.
 - Δημιουργία Προγράμματος Συμμετοχής Ενδιαφερόμενων Μερών, βελτιώνοντας την επικοινωνία και τη διαβούλευση με τους συμμετόχους (stakeholders) της Εταιρείας.

Το 2024, η Trastor ενίσχυσε τη δέσμευσή της για υπεύθυνη κοινωνική δράση, στήριξη των εργαζομένων και βελτίωση της εμπειρίας των μισθωτών, εφαρμόζοντας πρωτοβουλίες που προάγουν τη βιωσιμότητα και τη συνολική αξία για την κοινωνία και τους συνεργάτες της.

G - Εταιρική Διακυβέρνηση

Κατά τη διάρκεια του έτους 2024, η Εταιρεία προχώρησε σε σειρά πρωτοβουλιών που ενισχύουν τη διαφάνεια, τη λογοδοσία και τη συμμόρφωση με τις αρχές της χρηστής εταιρικής διακυβέρνησης. Ειδικότερα:

- Ανασκόπηση των Εσωτερικών Πολιτικών: Διενεργήθηκε συνολική αξιολόγηση των πολιτικών και διαδικασιών της Εταιρείας, διασφαλίζοντας την ευθυγράμμισή τους με το νομικό και ρυθμιστικό πλαίσιο, καθώς και τις βέλτιστες πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης. Πραγματοποιήθηκαν επικαιροποιήσεις σε κρίσιμα έγγραφα διακυβέρνησης, συμπεριλαμβανομένου του Κανονισμού Εσωτερικού Ελέγχου, της Πολιτικής Αποδοχών, του Σχεδίου Επιχειρησιακής Συνέχειας και του Συστήματος Διαχείρισης Κινδύνων.
- Ετήσια Ανασκόπηση του Πλαισίου Whistleblowing: Ενισχύθηκε η πολιτική Whistleblowing, ενσωματώνοντας νέες ασφαλιστικές δικλείδες για την προστασία

των πληροφοριοδοτών και τη βελτίωση της εμπιστευτικότητας. Αναβαθμίστηκαν οι εσωτερικές διαδικασίες καταγγελιών, με τη δυνατότητα ανώνυμης υποβολής μέσω ασφαλών καναλιών επικοινωνίας.

- Ετήσια Εσωτερική Αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου: Πραγματοποιήθηκε εσωτερική αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, με βάση τις κατευθυντήριες αρχές του IIA και τα διεθνή πρότυπα διακυβέρνησης. Τα αποτελέσματα της αξιολόγησης θα αξιοποιηθούν για τη βελτίωση του πλαισίου εσωτερικού ελέγχου, ενισχύοντας τη διαφάνεια και τη διαχείριση κινδύνων.
- Ενίσχυση του Εσωτερικού Πλαισίου μέσω Επικαιροποίησης και Ενσωμάτωσης Νέων Πολιτικών και Διαδικασιών: Η Εταιρεία υιοθέτησε ή επικαιροποίησε σημαντικές πολιτικές, κανονισμούς και διαδικασίες, ενισχύοντας το πλαίσιο διακυβέρνησης.
- Ετήσια Αξιολόγηση της Επίδοσης του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του: Διενεργήθηκε ετήσια αξιολόγηση της επίδοσης του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του με τη συνδρομή της Επιτροπής Αμοιβών και Υποψηφιοτήτων, λαμβάνοντας υπόψη τις βέλτιστες πρακτικές διακυβέρνησης. Τα αποτελέσματα της αξιολόγησης θα αξιοποιηθούν για τη βελτίωση της αποτελεσματικότητας της διακυβέρνησης και τη διαμόρφωση προτάσεων για την ανανέωση των δομών λήψης αποφάσεων.
- Εκπαίδευση & Ανάπτυξη του Διοικητικού Συμβουλίου σε θέματα Βιώσιμης Ανάπτυξης και Διακυβέρνησης: Ολοκληρώθηκε σειρά εκπαιδεύσεων για τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τις Επιτροπές του, με έμφαση σε ESG θέματα, κλιματικούς κινδύνους, κανονιστικές απαιτήσεις (CSRD) και στρατηγικές διακυβέρνησης.
- Ενίσχυση της Οργανωτικής Δομής με τον Ρόλο του Sustainability Manager: Στο πλαίσιο της αναβάθμισης του ESG πλαισίου και της προσαρμογής στις απαιτήσεις της CSRD, η Εταιρεία προχώρησε στη δημιουργία του ρόλου του Sustainability Manager, ο οποίος θα αναλάβει θέματα σε σχέση με τη στρατηγική ESG της Εταιρείας, την εφαρμογή βιώσιμων πρακτικών και τη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις της CSRD και των ESRS. Ο Sustainability Manager θα συνεργάζεται στενά με τις ομάδες και επιτροπές ESG, Διαχείρισης Κινδύνων και το Τμήμα Εσωτερικού Ελέγχου, διασφαλίζοντας την ενσωμάτωση των ESG παραμέτρων στη στρατηγική της Εταιρείας.

Οι πρωτοβουλίες αυτές ενισχύουν την ανθεκτικότητα και τη διαφάνεια της Εταιρείας, βελτιώνοντας το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου, την πολιτική whistleblowing και τις διαδικασίες διακυβέρνησης. Παράλληλα, η αναθεώρηση και υιοθέτηση νέων πολιτικών δημιουργεί ένα ισχυρότερο και αποτελεσματικότερο πλαίσιο εταιρικής διακυβέρνησης, προσαρμοσμένο στις σύγχρονες προκλήσεις και απαιτήσεις ESG.

ΣΤ.5. Απόδοση σε Θέματα Βιώσιμης Ανάπτυξης το έτος 2024

Στόχοι έτους 2024

Η Εταιρεία εφαρμόζει ένα δομημένο πλαίσιο παρακολούθησης, βάσει του οποίου οι ετήσιοι προγραμματισμένοι στόχοι βιώσιμης ανάπτυξης αξιολογούνται περιοδικά, ενώ οι σχετικές δράσεις προσαρμόζονται όπου απαιτείται, διασφαλίζοντας την αποτελεσματική εφαρμογή τους σύμφωνα με το πλάνο ενεργειών.

Όλοι οι προγραμματισμένοι στόχοι ESG για το 2024, καθώς και οι ενέργειες που είχαν δρομολογηθεί για ολοκλήρωση εντός του έτους, έχουν υλοποιηθεί επιτυχώς.

- GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)

Η Trastor εντάχθηκε το 2022 στους δείκτες ESG του GRESB (Global ESG Benchmark for Real Assets), λαμβάνοντας την πρώτη της αναφορά συγκριτικής αξιολόγησης τον Οκτώβριο του 2022.

Ο GRESB είναι ένας παγκόσμιος οργανισμός που αξιολογεί τις επιδόσεις ESG στον κλάδο της ακίνητης περιουσίας και των υποδομών, παρέχοντας ένα διαρθρωμένο πλαίσιο για την αξιολόγηση, συγκριτική ανάλυση και διαφάνεια σε θέματα βιωσιμότητας, ενεργειακής απόδοσης και εταιρικής διακυβέρνησης.

Από την ίδρυσή του το 2009, ο GRESB έχει εξελιχθεί στην κορυφαία αξιολόγηση ESG για τον κλάδο του real estate, χρησιμοποιούμενη από περισσότερους από 150 θεσμικούς και χρηματοπιστωτικούς επενδυτές στη λήψη αποφάσεων. Το 2024, η ετήσια αξιολόγηση του GRESB περιλάμβανε ένα χαρτοφυλάκιο αξίας 8,8 τρισεκατομμυρίων δολαρίων, καλύπτοντας 2.084 εταιρείες ακίνητης περιουσίας, 687 υποδομές και 172 ταμεία υποδομών. Οι αξιολογήσεις του GRESB είναι προσαρμοσμένες στις απαιτήσεις των επενδυτών και ευθυγραμμίζονται με διεθνή πλαίσια αναφοράς και κανονιστικές διατάξεις.

- Συμμετοχή & Επίδοση της Trastor το 2024

Τον Ιούνιο του 2024, η Trastor ολοκλήρωσε για τρίτη συνεχή χρονιά τη διαδικασία συγκριτικής αξιολόγησης GRESB, λαμβάνοντας την επίσημη μέτρηση της απόδοσής της σε θέματα ESG.

Η συνεχής συμμετοχή στη διαδικασία αυτή αποτυπώνει τη δέσμευση της Εταιρείας στη μέτρηση, βελτίωση και ενίσχυση των πρακτικών βιωσιμότητας και των υπεύθυνων επενδύσεων, ευθυγραμμίζομενη με διεθνή ESG πρότυπα και τις απαιτήσεις της παγκόσμιας πρωτοβουλίας βιωσιμότητας.

Το αποτέλεσμα της αξιολόγησης του 2024 επιβεβαιώνει τη συνεχιζόμενη βελτίωση της θέσης της Trastor, αποδεικνύοντας την προήλωση της στη στρατηγική της συνεχούς ανάπτυξης σε θέματα ESG και αειφόρου επενδυτικής πολιτικής.

Ενίσχυση του ESG Score της Εταιρείας μέσω:

- Βελτίωσης των περιβαλλοντικών επιδόσεων του χαρτοφυλακίου
- Υιοθέτησης υπεύθυνων πρακτικών διαχείρισης κινδύνων ESG
- Αναβάθμισης της διακυβέρνησης και της διαφάνειας
- Συστηματικής συλλογής ESG δεδομένων για καλύτερη λήψη αποφάσεων

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει συνοπτικά την ανάλυση των αποτελεσμάτων της διαχρονικής αξιολόγησης GRESB:

Έτος	Περιβάλλον (E)	Κοινωνία (S)	Διακυβέρνηση (G)	Σύνολο ESG	Συγκριτικός Μ.Ο.*
2022	11	5	11	27	65
2023	25	11	14	50	69
2024	31	10	14	55	72

* Μέσος όρος αποτελεσμάτων των λοιπών εταιρειών (εγχώριων και διεθνών) που ανήκουν στην ίδια Ομάδα Αναφοράς GRESB με την Trastor (GRESB Peer Group)

ΣΤ.6. Στόχοι Βιώσιμης Ανάπτυξης για το 2025

Για το προσεχές έτος 2025, η Εταιρεία έχει δεσμευτεί στην υλοποίηση των ακόλουθων στόχων, οι οποίοι αναμένεται να συμβάλουν στη συνεχιζόμενη βελτίωση της θέσης της Trastor στον τομέα της βιώσιμης ανάπτυξης. Οι δράσεις αυτές θα συμβάλουν στην ενίσχυση της ανθεκτικότητας της Εταιρείας, στη βελτίωση της ανταγωνιστικότητάς της στην αγορά ακινήτων και στην ισχυροποίηση της εμπιστοσύνης των επενδυτών και των ενδιαφερόμενων μερών.

E - Περιβάλλον (Environmental)

- Πιστοποιήσεις Βιωσιμότητας για το Χαρτοφυλάκιο Ακινήτων: Απόκτηση περιβαλλοντικών πιστοποιήσεων για τουλάχιστον τρία ακίνητα — δύο κτήρια γραφείων και ένα κέντρο αποθηκών — με στόχο την ενίσχυση του ESG προφίλ του χαρτοφυλακίου.
- Διαχείριση και Μείωση Εκπομπών Άνθρακα: Δημιουργία βάσης δεδομένων εκπομπών άνθρακα για όλα τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου μέχρι το τέλος του 2025 και ανάπτυξη πλάνου μείωσης εκπομπών με στόχο τη σταδιακή αποανθρακοποίηση και βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης.
- Ενίσχυση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας: Εγκατάσταση φωτοβολταϊκών πάνελ σε επιλεγμένα ακίνητα για αύξηση της ενεργειακής αυτόαρκειας και μείωση του ενεργειακού αποτυπώματος.

S - Κοινωνία (Social)

- Αναβάθμιση του πλαισίου Ανθρώπινου Δυναμικού: Καταγραφή των εσωτερικών διαδικασιών που αφορούν στη Διαδικασία Εκπαίδευσης και Ανάπτυξης, στη Διαδικασία Αδειών και Απουσιών στη Διαδικασία Αξιολόγησης και στη Διαδικασία Προσλήψεων Ανθρώπινου Δυναμικού.
- Δράσεις Κοινωνικής Ευθύνης: Επέκταση της συνεισφοράς στην κοινωνία μέσα από προγραμματισμένες κοινωνικές δράσεις της Εταιρείας για το 2025 και συνεργασία με κοινωφελείς οργανισμούς και τοπικούς φορείς για την υποστήριξη κοινωνικών πρωτοβουλιών.
- Ευημερία Εργαζομένων & Πρόγραμμα Παροχών: Βελτίωση των προγραμμάτων επαγγελματικής ανάπτυξης και επιμόρφωσης των εργαζομένων, και ανάπτυξη ευέλικτων πακέτων παροχών, συμπεριλαμβανομένων προγραμμάτων και πρωτοβουλιών που ενισχύουν την ευζωία και την επαγγελματική και προσωπική ισορροπία των εργαζομένων.
- Ενίσχυση Σχέσεων με Μισθωτές & Βελτίωση της Ικανοποίησής τους: Διενέργεια αναθεωρημένης "Έρευνας Ικανοποίησης Μισθωτών" με σκοπό την καταγραφή των αναγκών, την αύξηση της ικανοποίησης των μισθωτών, και την ανάπτυξη πλάνου δράσεων με βάση τα αποτελέσματα της έρευνας, συμπεριλαμβανομένης της βελτίωσης των παρεχόμενων υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων.

G - Εταιρική Διακυβέρνηση (Governance)

- Ενσωμάτωση του πλαισίου κινδύνων μετάβασης (Transition Risk Frame) στο Σχέδιο Επιχειρηματικής Συνέχειας (BCP): Ανάπτυξη και ενσωμάτωση πλαισίου διαχείρισης κινδύνων μετάβασης (transition risk) στο Business Continuity Plan, λαμβάνοντας υπόψη τις επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής και των ρυθμιστικών απαιτήσεων ESG στη λειτουργία της Εταιρείας και επικαιροποίηση των σεναρίων επιχειρησιακής ανθεκτικότητας με προσομοιώσεις κινδύνων που σχετίζονται με τις μεταβατικές αλλαγές στην αγορά ακινήτων λόγω ESG παραμέτρων.
- Συνέχιση της υπεύθυνης διακυβέρνησης μέσω αξιολόγησης και ενίσχυσης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ): Κατά το 2025, η Εταιρεία θα επικεντρωθεί στην προετοιμασία για την εξωτερική αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (η οποία θα ολοκληρωθεί εντός του πρώτου τριμήνου 2026 με περίοδο αναφοράς 01.01.2024 – 31.12.2025), διασφαλίζοντας ότι το πλαίσιο, οι διαδικασίες και οι εσωτερικοί μηχανισμοί συμμορφώνονται με τα διεθνή πρότυπα (IIA Standards) και το ισχύον πλαίσιο Εταιρικής Διακυβέρνησης. Στο πλαίσιο αυτό, θα υλοποιηθούν δράσεις ενίσχυσης της επαρκούς λειτουργίας και της αποτελεσματικότητας του Εσωτερικού Ελέγχου, με ιδιαίτερη έμφαση στη διαχείριση των ESG κινδύνων.
- Αξιολόγηση του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης: Σε συνάρτηση με την ανωτέρω αξιολόγηση του ΣΕΕ, έχει δρομολογηθεί και η επόμενη συνολική αξιολόγηση του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΣΕΔ) της Εταιρείας, με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2025, διασφαλίζοντας ότι τα δύο συστήματα αξιολογούνται πλέον με την ίδια ημερομηνία και περίοδο αναφοράς. Η διαδικασία αυτή αποσκοπεί στην αποτύπωση της συμμόρφωσης της Εταιρείας με τις αρχές της εταιρικής διακυβέρνησης και την ενίσχυση των σχετικών μηχανισμών ελέγχου και διαφάνειας.
- Εξωτερική Ποιοτική Αξιολόγηση της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου: Σύμφωνα με τα Παγκόσμια Πρότυπα Εσωτερικού Ελέγχου 2024 (Global Internal Audit Standards 2024), που εκδίδονται από το Ινστιτούτο Εσωτερικών Ελεγκτών (Institute of Internal Auditors - IIA), προγραμματίζεται η διενέργεια Εξωτερικής Ποιοτικής Αξιολόγησης (External Quality Assessment - EQA) της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου. Η αξιολόγηση αυτή θα εστιάσει στην ευθυγράμμιση της λειτουργίας της Μονάδας με τις απαιτήσεις των Παγκόσμιων Προτύπων, διασφαλίζοντας την ποιότητα και αποτελεσματικότητα των ελεγκτικών διαδικασιών, τη συμμόρφωση με τις βασικές αρχές και τις επαγγελματικές υποχρεώσεις που απορρέουν από τα νέα πρότυπα, και την ανεξαρτησία και αντικειμενικότητα της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου.
- Ενίσχυση της ESG διακυβέρνησης σε επίπεδο Διοικητικού Συμβουλίου και Επιτροπών: Διοργάνωση εκπαιδευτικών προγραμμάτων ESG για τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τις Διοικητικές Επιτροπές, με έμφαση στις υποχρεώσεις διακυβέρνησης, τους κινδύνους κλιματικής αλλαγής και τη βιώσιμη χρηματοδότηση και υιοθέτηση ESG-linked KPIs για την αξιολόγηση της επίδοσης της Διοίκησης και της ευθυγράμμίσής της με τους στόχους βιώσιμης ανάπτυξης της Εταιρείας.

Αθήνα, 5 Μαρτίου 2025

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΛΑΜΠΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας Trastor Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας Trastor Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2024, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, που περιλαμβάνουν ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας Trastor Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας και των θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2024, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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

Σημαντικότερα θέματα ελέγχου

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

Σημαντικότερα θέματα ελέγχου

Πως αντιμετωπίστηκαν τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου

Έλεγχος αποτίμησης των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (σε εταιρική και ενοποιημένη βάση)

Όπως περιγράφεται στη σημείωση 2.10 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η Εταιρεία και ο Όμιλος αποτιμούν τις επενδύσεις σε ακίνητα στην εύλογη αξία σύμφωνα με τις αρχές του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 40. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα για την Εταιρεία και τον Όμιλο ανήλθαν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024 σε € 630,5 εκατ. και € 670,5 εκατ. αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2023 σε € 444,6 εκατ. και € 465,1 εκατ. αντίστοιχα), ενώ τα κέρδη από την αναπροσαρμογή σε εύλογες αξίες των προαναφερθέντων επενδυτικών ακινήτων που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος για την Εταιρεία και τον Όμιλο για την χρήση 2024 ανήλθαν σε € 27,4 εκατ. και € 29,5 εκατ. αντίστοιχα (για τη χρήση 2023 σε € 15,4 εκατ. και € 19,5 εκατ. αντίστοιχα).

Η διοίκηση της Εταιρείας χρησιμοποιεί σημαντικές παραδοχές και εκτιμήσεις για την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα που είναι εγγενώς υποκειμενικές. Για τη διενέργεια των παραδοχών και εκτιμήσεων αυτών η διοίκηση της Εταιρείας χρησιμοποιεί ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές οι οποίοι πρόέβησαν στον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της 31ης Δεκεμβρίου 2024.

Έχουμε προσδιορίσει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα ως το σημαντικό θέμα ελέγχου λόγω του μεγάλου αριθμού επενδυτικών ακινήτων και της πολυπλοκότητας και σημαντικότητας των παραδοχών και εκτιμήσεων που εφαρμόζονται από τη διοίκηση για την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας αλλά και της ευαισθησίας των εν λόγω παραδοχών και εκτιμήσεων σε τυχόν αλλαγές. Η αξιολόγηση των παραδοχών και των εκτιμήσεων απαιτεί σημαντική ελεγκτική προσπάθεια και την υποστήριξη εξειδικευμένου προσωπικού της Εταιρείας μας σε θέματα αποτίμησης.

Οι σημαντικότερες παραδοχές και εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν και απαίτησαν σημαντική ελεγκτική προσπάθεια και υποστήριξη εξειδικευμένου προσωπικού της Εταιρείας μας σε θέματα αποτίμησης περιλαμβάνουν τα εξής:

- παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις.
- εκτιμήσεις για τα κενά μίσθια.
- εκτιμήσεις για το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών.
- εκτιμήσεις για το συντελεστή απόδοσης στη λήξη.
- παραδοχές σχετικά με τον συντελεστή βαρύτητας στην αποτίμηση μεταξύ της μεθόδου προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών και της μεθόδου συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων ή της μεθόδου αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης ή της μεθόδου υπολειμματικής αξίας.

Οι γνωστοποιήσεις της Εταιρείας και του Ομίλου σχετικά με τη λογιστική τους πολιτική, καθώς και τις παραδοχές και εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, περιλαμβάνονται στις σημειώσεις 2.10, 3.1 και 9 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Με βάση την αξιολόγηση των ελεγκτικών κινδύνων, αξιολογήσαμε την πολιτική και τη μεθοδολογία που χρησιμοποιεί η διοίκηση για την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα και διενεργήσαμε, μεταξύ άλλων, τις ακόλουθες ελεγκτικές διαδικασίες:

- Αξιολογήσαμε τον σχεδιασμό και την εφαρμογή και εξετάσαμε την αποτελεσματικότητα των σχετικών εσωτερικών δικλίδων ελέγχου σχετικά με τις σημαντικές εκτιμήσεις, τα δεδομένα, τον τρόπο υπολογισμού και τις μεθοδολογίες που χρησιμοποιήθηκαν.
- Λάβαμε τις αποτιμήσεις που διεξήχθησαν από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές της διοίκησης την 31 Δεκεμβρίου 2024 και εξετάσαμε αν οι εύλογες αξίες των ακινήτων όπως εμφανίζονται στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις προκύπτουν από τις εκθέσεις αποτίμησης εύλογης αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31 Δεκεμβρίου 2024.
- Αξιολογήσαμε και επιβεβαιώσαμε την ανεξαρτησία, τα προσόντα και τις ικανότητες καθώς και την αντικειμενικότητα των πιστοποιημένων εκτιμητών που χρησιμοποιήθηκαν από τη διοίκηση για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας και του Ομίλου.
- Εξετάσαμε την ακρίβεια και τη συνάφεια των δεδομένων που παρέιχε η διοίκηση στους πιστοποιημένους εκτιμητές και χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας και του Ομίλου στις 31 Δεκεμβρίου 2024. Τα δεδομένα αυτά αφορούσαν πληροφορίες αναφορικά με τις μισθώσεις των επενδύσεων σε ακίνητα όπως προέρχονται από υπογεγραμμένα συμβόλαια ενοικίασης καθώς και άλλες πληροφορίες, συμπεριλαμβανομένων σχετικών συμβολαιογραφικών εγγράφων, συμβάσεων και φορολογικών στοιχείων όπως η υποβληθείσα Βεβαίωση Δήλωσης Περιουσιακής Κατάστασης (Ε9) της Εταιρείας.
- Εξετάσαμε σε δειγματοληπτική βάση, με την υποστήριξη των ειδικών εμπειρογνομώνων μας, την καταλληλότητα και το εύλογο των σημαντικών παραδοχών (όπως τα έσοδα από μισθώματα, τις εκτιμήσεις για τα κενά μίσθια, το προεξοφλητικό επιτόκιο, τον συντελεστή απόδοσης στη λήξη και τις παραδοχές σχετικά με τον συντελεστή βαρύτητας μεταξύ των μεθόδων αποτίμησης).
- Επαληθεύσαμε την ακρίβεια συγκεκριμένων υπολογισμών που διενεργήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές στο πλαίσιο υπολογισμού της εύλογης αξίας.

Αξιολογήσαμε την πληρότητα και την ακρίβεια των γνωστοποιήσεων στις σχετικές σημειώσεις των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων συμπεριλαμβανομένης της καταλληλότητας των παραδοχών που γνωστοποιούνται.

Άλλες πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην “Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων”, στις Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, στην Επεξηγηματική Έκθεση και στη Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης αλλά δεν περιλαμβάνουν τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

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

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

Ευθύνες της διοίκησης και των Υπευθύνων για τη Διακυβέρνηση επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

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

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

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

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

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

1. Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και της Δήλωσης Εταιρικής Διακυβέρνησης που περιλαμβάνεται στην έκθεση αυτή, κατ' εφαρμογή των απαιτήσεων της παραγράφου 1, περιπτώσεις α', αβ' και β', του άρθρου 154Γ του Ν.4548/2018 σημειώνουμε ότι:

- α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 152 του Ν. 4548/2018.
- β) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150 και 153 του Ν.4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024.
- γ) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία Trastor Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

2. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου

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

3. Παροχή Μη Ελεγκτικών Υπηρεσιών

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

Οι επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουμε παράσχει στην Εταιρεία και τις θυγατρικές της, κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2024, γνωστοποιούνται στην σημείωση 36 των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

4. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 10 Ιουνίου 2022 απόφαση της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων. Έκτοτε ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί για μια συνολική περίοδο 3 ετών με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσής των. Η χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024 αποτελεί την τρίτη συνεχόμενη χρήση για την οποία ενεργούμε ως ορκωτοί ελεγκτές.

5. Κανονισμός Λειτουργίας

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

6. Έκθεση Διασφάλισης επί του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου Αναφοράς

Υποκείμενο Θέμα

Αναλάβαμε την ανάθεση εύλογης διασφάλισης με σκοπό να εξετάσουμε τα ψηφιακά αρχεία της εταιρείας Trastor Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (εφεξής Εταιρεία ή/και Όμιλος), τα οποία καταρτίστηκαν σύμφωνα με τον Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF) και τα οποία περιλαμβάνουν τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024 σε μορφή XHTML, καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL (213800U7SBKWW79CBG88-2024-12-31-el.zip) με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των λοιπών επεξηγηματικών πληροφοριών (Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων), (εφεξής «Υποκείμενο θέμα»), προκειμένου να διαπιστώσουμε ότι καταρτίστηκε σύμφωνα με τις απαιτήσεις που ορίζονται στην ενότητα Εφαρμοστέα Κριτήρια.

Εφαρμοστέα κριτήρια

Τα Εφαρμοστέα κριτήρια για το Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF) ορίζονται από τον κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμό της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (Ε.Ε) 2019/815, όπως τροποποιήθηκε με τον Κανονισμό (Ε.Ε.) 2020/1989 (εφεξής Κανονισμός ESEF) και την 2020/C 379/01 Ερμηνευτική Ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 10^{ης} Νοεμβρίου 2020, όπως προβλέπεται από το Ν. 3556/2007 και τις σχετικές ανακοινώσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Συνοπτικά τα κριτήρια αυτά προβλέπουν, μεταξύ άλλων, ότι:

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

Ευθύνες της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και υποβολή των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024, σύμφωνα με τα Εφαρμοστέα Κριτήρια, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των ψηφιακών αρχείων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνες του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι η έκδοση της παρούσας Έκθεσης αναφορικά με την αξιολόγηση του Υποκείμενου Θέματος, με βάση τη διενεργηθείσα εργασία μας, η οποία περιγράφεται παρακάτω στην ενότητα «Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας».

Η εργασία μας διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης 3000 (Αναθεωρημένο) "Έργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης" (εφεξής "ΔΠΑΔ 3000").

Το ΔΠΑΔ 3000 απαιτεί να σχεδιάζουμε και να διενεργούμε την εργασία μας έτσι ώστε να αποκτήσουμε εύλογη η διασφάλιση για την αξιολόγηση του Υποκείμενου Θέματος σύμφωνα με τα Εφαρμοστέα Κριτήρια. Στο πλαίσιο των διενεργούμενων διαδικασιών εκτιμούμε τον κίνδυνο ουσιώδους σφάλματος των πληροφοριών που σχετίζονται με το Υποκείμενο Θέμα.

Θεωρούμε ότι τα στοιχεία που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα και υποστηρίζουν το συμπέρασμα που διατυπώνεται στην παρούσα έκθεση διασφάλισης.

Επαγγελματική δεοντολογία και διαχείριση ποιότητας

Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τον Όμιλο, καθ' όλη τη διάρκεια της παρούσας ανάθεσης και έχουμε συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις του Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ), τις απαιτήσεις δεοντολογίας και ανεξαρτησίας του Ν. 4449/2017 καθώς και του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014.

Η ελεγκτική μας εταιρεία εφαρμόζει το Διεθνές Πρότυπο για τη Διαχείριση Ποιότητας (ISQM) 1 «Διαχείριση Ποιότητας για εταιρείες που διενεργούν ελέγχους ή επισκοπήσεις οικονομικών καταστάσεων ή λοιπές αναθέσεις διασφάλισης ή συναφών υπηρεσιών» και κατά συνέπεια διατηρεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ποιότητας που περιλαμβάνει τεκμηριωμένες πολιτικές και διαδικασίες σχετικά με τη συμμόρφωση με απαιτήσεις δεοντολογίας, επαγγελματικά πρότυπα και ισχύουσες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

Εύρος διενεργηθείσας εργασίας

Η εργασία διασφάλισης που διενεργήσαμε καλύπτει περιοριστικά τα αντικείμενα που περιλαμβάνονται στην υπ' αρ. 214/4/11-02-2022 Απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Λογιστικής Τυποποίησης και Ελέγχων (ΕΛΤΕ) και στις «Κατευθυντήριες οδηγίες σε σχέση με την εργασία και την έκθεση διασφάλισης των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών επί του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου Αναφοράς (ESEF) των εκδοτών με κινητές αξίες εισηγμένες σε ρυθμιζόμενη αγορά στην Ελλάδα», όπως εκδόθηκαν από το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών την 14/02/2022, έτσι ώστε να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου που καταρτίστηκαν από τη διοίκηση συμμορφώνονται από κάθε ουσιώδη άποψη με τα Εφαρμοστέα Κριτήρια.

Εγγενείς περιορισμοί

Η εργασία μας κάλυψε τα αντικείμενα που αναφέρονται στην ενότητα «Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας» για την απόκτηση εύλογης διασφάλισης με βάση τις διαδικασίες που περιγράφονται. Στο πλαίσιο αυτό, η εργασία που διενεργήσαμε δεν θα μπορούσε να διασφαλίσει απόλυτα ότι θα αποκαλυφθούν όλα τα θέματα που θα μπορούσαν να θεωρηθούν ως ουσιώδεις αδυναμίες.

Συμπέρασμα

Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, διατυπώνουμε το συμπέρασμα ότι οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024, σε μορφή αρχείου ΧΤΜΛ, καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL (213800U7SBKWW79CBG88-2024-12-31-el.zip) με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των λοιπών εξηγηματικών πληροφοριών, έχουν καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τα οριζόμενα στα Εφαρμοστέα Κριτήρια.

Αθήνα, 7 Μαρτίου 2025

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Αλεξάνδρα Β. Κωστάρα

A.M. ΣΟΕΛ: 19981

Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: Ε 120



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

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

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



TRASTOR
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ
ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της χρήσεως

από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2024

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

όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ενσώματα πάγια	6	31.015	47.736	31.015	47.736
Δικαιώματα χρήσης παγίων	7	1.015.389	1.100.187	974.384	1.100.187
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	334.713	312.794	334.713	312.794
Επενδύσεις σε ακίνητα	9	670.502.000	465.080.000	630.459.000	444.650.000
Συμμετοχές σε θυγατρικές	10	0	0	18.000.000	20.403.054
Λοιπές απαιτήσεις	11	1.069.550	849.009	966.266	822.113
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		672.952.667	467.389.726	650.765.378	467.335.884
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές απαιτήσεις	12	1.384.752	2.032.054	1.235.514	1.889.274
Λοιπές απαιτήσεις	11	15.384.618	13.343.561	15.378.775	12.557.227
Απαιτήσεις από θυγατρικές επιχειρήσεις		0	0	0	25.582
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	34.410.328	12.792.535	29.737.588	12.360.595
Δεσμευμένες καταθέσεις	14	6.305.713	5.174.047	5.987.713	5.174.047
		57.485.411	33.342.197	52.339.590	32.006.725
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	9	0	3.590.000	0	3.590.000
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		57.485.411	36.932.197	52.339.590	35.596.725
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		730.438.078	504.321.923	703.104.968	502.932.609
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους της εταιρείας					
Μετοχικό κεφάλαιο	15	122.368.749	76.180.322	122.368.749	76.180.322
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	15	112.348.926	31.585.562	112.348.926	31.585.562
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	16	0	43.740.000	0	43.740.000
Αποθεματικά	17	40.393.713	38.657.646	40.393.713	38.657.646
Κέρδη εις νέο	18	110.236.811	84.031.912	109.144.243	83.002.639
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		385.348.199	274.195.442	384.255.631	273.166.169
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	19	94.748	76.603	94.748	76.603
Δανειακές υποχρεώσεις	20	284.206.105	216.827.720	260.357.378	216.827.720
Υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων παγίων	21	828.304	953.396	828.304	953.396
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	22	7.244.047	5.157.037	6.844.047	4.926.747
		292.373.204	223.014.756	268.124.477	222.784.466
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	23	5.982.276	3.532.176	4.019.993	3.407.643
Δανειακές υποχρεώσεις	20	44.936.841	2.211.536	44.971.750	2.211.536
Υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων παγίων	21	237.512	176.308	196.356	176.308
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	24	1.560.046	1.191.705	1.536.761	1.186.487
		52.716.675	7.111.725	50.724.860	6.981.974
Σύνολο υποχρεώσεων		345.089.879	230.126.481	318.849.337	229.766.440
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		730.438.078	504.321.923	703.104.968	502.932.609

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	01.01.2024 -	01.01.2023 -	01.01.2024 -	01.01.2023 -	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	25	30.550.929	25.541.985	27.853.663	24.442.407
Έσοδα κοινοχρήστων	26	1.542.449	1.570.385	1.514.441	1.366.009
Σύνολο Εσόδων		32.093.378	27.112.370	29.368.104	25.808.416
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	9	29.440.613	19.659.188	27.409.283	15.604.058
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων		154.000	162.650	154.000	162.650
Έξοδα ακινήτων	27	(6.011.120)	(5.168.317)	(5.700.882)	(4.835.885)
Δαπάνες προσωπικού	28	(2.702.966)	(2.564.337)	(2.702.966)	(2.564.337)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	29	(1.921.271)	(1.488.728)	(1.753.391)	(1.477.228)
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	6, 7, 8	(311.221)	(274.949)	(304.387)	(274.949)
Καθαρή ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	11, 12	(62.591)	(53.680)	(62.591)	(53.680)
Άλλα έσοδα	30	18.376	1.663	13.965	2.692
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		50.697.198	37.385.860	46.421.135	32.371.737
Χρηματοοικονομικά έσοδα	31	765.108	109.671	687.704	259.827
Χρηματοοικονομικά έξοδα	31	(15.017.510)	(12.769.322)	(14.746.308)	(12.722.733)
Κέρδη προ φόρων		36.444.796	24.726.209	32.362.531	19.908.831
Φόρος	24	(3.038.106)	(2.077.268)	(2.956.683)	(2.047.208)
Κέρδη χρήσης		33.406.690	22.648.941	29.405.848	17.861.623
Λοιπά συνολικά Εισοδήματα					
Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα:					
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών	19	(7.150)	(9.717)	(7.150)	(9.717)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους		33.399.540	22.639.224	29.398.698	17.851.906
Κέρδη μετά από φόρους κατανεμόμενα σε :					
Μετόχους της Εταιρείας		33.406.690	22.648.941	29.405.848	17.861.623
		33.406.690	22.648.941	29.405.848	17.861.623
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα κατανεμόμενα σε :					
Μετόχους της Εταιρείας		33.399.540	22.639.224	29.398.698	17.851.906
		33.399.540	22.639.224	29.398.698	17.851.906
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)					
Βασικά	32	0,147	0,149		
Απομειωμένα	32	0,147	0,121		

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 - 31.12.2023	0	0	0	0	0	0	0	22.648.941	22.648.941
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	0	0	0	(9.717)	0	0	(9.717)
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου	0	0	0	0	0	(9.717)	0	0	(9.717)
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	0	0	(9.717)	0	22.648.941	22.639.224
Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση									
Διανομή μερίσματος χρήσης 2022	0	0	0	0	0	0	0	(4.570.819)	(4.570.819)
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	0	0	43.740.000	0	0	0	0	0	43.740.000
Κεφαλαιοποίηση αποθεματικού	414.088	0	0	0	0	0	(414.088)	0	0
Τακτικό Αποθεματικό περιόδου 2023	0	0	0	112.879	0	0	0	(112.879)	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	72.063	0	72.063
Σύνολο συναλλαγών	414.088	0	43.740.000	112.879	0	0	(764.149)	(4.261.574)	39.241.244
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2023	76.180.322	31.585.562	43.740.000	3.852.939	34.579.591	(10.234)	235.350	84.031.912	274.195.442
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 - 31.12.2024	0	0	0	0	0	0	0	33.406.690	33.406.690
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	19	0	0	0	0	(7.150)	0	0	(7.150)
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου	0	0	0	0	0	(7.150)	0	0	(7.150)
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	0	0	(7.150)	0	33.406.690	33.399.540
Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση									
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	15	26.408.447	48.591.544	0	0	0	0	0	74.999.991
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	16	0	0	6.260.000	0	0	0	0	6.260.000
Τόκοι Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου	16	0	0	2.129.572	0	0	0	(2.129.572)	0
Κεφαλαιοποίηση Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου	16	19.746.050	32.383.522	(52.129.572)	0	0	0	0	0
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	15	0	(560.851)	0	0	0	0	(77.640)	(638.491)
Επιστροφή φόρου συγκέντρωσης κεφαλαίου	30	0	349.149	0	0	0	0	0	349.149
Διανομή μερίσματος χρήσης 2023	33	0	0	0	0	0	0	(4.894.750)	(4.894.750)
Κεφαλαιοποίηση Αποθεματικού	15	33.930	0	0	0	0	(33.930)	0	0
Τακτικό Αποθεματικό περιόδου 2024		0	0	0	99.829	0	0	(99.829)	0
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	17	0	0	0	0	0	77.318	0	77.318
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	17	0	0	0	0	0	1.600.000	0	1.600.000
Σύνολο συναλλαγών		46.188.427	80.763.364	(43.740.000)	99.829	0	1.643.388	(7.201.791)	77.753.217
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2024	122.368.749	112.348.926	0	3.952.768	34.579.591	(17.384)	1.878.738	110.236.811	385.348.199

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 - 31.12.2023	0	0	0	0	0	0	0	17.861.623	17.861.623
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	0	0	0	(9.717)	0	0	(9.717)
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου	0	0	0	0	0	(9.717)	0	0	(9.717)
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	0	0	(9.717)	0	17.861.623	17.851.906
Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση									
Διανομή μερίσματος χρήσης 2022	0	0	0	0	0	0	0	(4.570.819)	(4.570.819)
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	0	0	43.740.000	0	0	0	0	0	43.740.000
Κεφαλαιοποίηση αποθεματικού	414.088	0	0	0	0	0	(414.088)	0	0
Τακτικό Αποθεματικό περιόδου 2023	0	0	0	112.879	0	0	0	(112.879)	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	72.063	0	72.063
Αποθεματικό από συγχώνευση θυγατρικών	0	0	0	0	0	0	0	3.758.045	3.758.045
Σύνολο συναλλαγών	414.088	0	43.740.000	112.879	0	0	(764.149)	(503.529)	42.999.289
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2023	76.180.322	31.585.562	43.740.000	3.852.939	34.579.591	(10.234)	235.350	83.002.639	273.166.169
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 - 31.12.2024	0	0	0	0	0	0	0	29.405.848	29.405.848
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	0	0	0	(7.150)	0	0	(7.150)
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου	0	0	0	0	0	(7.150)	0	(0)	(7.150)
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	0	0	(7.150)	0	29.405.848	29.398.698
Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση									
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	15	26.408.447	48.591.544	0	0	0	0	0	74.999.991
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	16	0	0	6.260.000	0	0	0	0	6.260.000
Τόκοι Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου	16	0	0	2.129.572	0	0	0	(2.129.572)	0
Κεφαλαιοποίηση Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου	16	19.746.050	32.383.522	(52.129.572)	0	0	0	0	0
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	15	0	(560.851)	0	0	0	0	0	(560.851)
Επιστροφή φόρου συγκέντρωσης κεφαλαίου	30	0	349.149	0	0	0	0	0	349.149
Διανομή μερίσματος χρήσης 2023	33	0	0	0	0	0	0	(4.894.750)	(4.894.750)
Κεφαλαιοποίηση αποθεματικού	15	33.930	0	0	0	0	(33.930)	0	0
Τακτικό Αποθεματικό περιόδου 2024		0	0	0	99.829	0	0	(99.829)	0
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	17	0	0	0	0	0	77.318	0	77.318
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	17	0	0	0	0	0	1.600.000	0	1.600.000
Αποθεματικό από συγχώνευση θυγατρικών	37	0	0	0	0	0	0	3.859.907	3.859.907
Σύνολο συναλλαγών	46.188.427	80.763.364	(43.740.000)	99.829	0	0	1.643.388	(3.264.244)	81.690.764
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2024	122.368.749	112.348.926	0	3.952.768	34.579.591	(17.384)	1.878.738	109.144.243	384.255.631

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2024 -	01.01.2023 -	01.01.2024 -	01.01.2023 -
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες				
Κέρδη προ φόρων	36.444.796	24.726.209	32.362.531	19.908.831
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u>				
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	6, 7, 8	311.221	274.949	304.387
Καθαρή ζημία / (κέρδος) από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων		62.591	53.680	62.591
Πρόβλεψη υποχρεώσεων παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	19	10.995	8.936	10.995
Λοιπές προβλέψεις προσωπικού (Κέρδη) από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	28	808.049	75.742	808.049
Ζημίες / (Κέρδη) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	9	(29.440.613)	(19.659.188)	(27.409.283)
Έσοδα από τόκους	31	(765.108)	(109.671)	(687.704)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	31	14.966.608	12.338.222	14.695.723
Χρεωστικοί τόκοι μισθώσεων Δ.Π.Χ.Α. 16	31	50.902	431.100	50.585
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</u>				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		1.370.193	(904.526)	487.190
Μείωση / (αύξηση) δεσμευμένων καταθέσεων		(1.131.666)	3.620.020	(813.666)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)		3.975.050	903.083	2.944.404
Μείον :				
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(13.974.534)	(12.818.878)	(13.887.390)
Καταβλημένοι φόροι		(2.669.765)	(1.275.500)	(2.606.409)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		9.864.719	7.501.528	6.168.003
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες				
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		(104.424)	(238.680)	(104.424)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	9	(82.297.829)	(18.957.575)	(82.297.829)
Προκαταβολές για ανέγερση / αναβάθμιση επενδυτικών ακινήτων		0	(1.679.727)	0
Πωλήσεις Επενδυτικών Ακινήτων	9	2.440.000	3.910.000	2.440.000
Ανέγερση / αναβάθμιση επενδυτικών ακινήτων	9	(20.275.388)	(5.010.326)	(20.204.793)
Εξαγορές θυγατρικών εταιρειών εξαιρουμένων των ταμειακών διαθεσίμων		(10.047.449)	(21.325.581)	(9.368.976)
Προκαταβολές για απόκτηση εταιρειών	11	(12.000.000)	(9.775.000)	(12.000.000)
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου θυγατρικών		0	0	(32.880.000)
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών		(77.640)	0	0
Τόκοι εισπραχθέντες		754.218	122.123	676.814
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(121.608.512)	(52.954.766)	(153.739.208)
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες				
Αναληφθέντα δάνεια	20	114.000.000	214.470.000	90.000.000
Χορηγηθέν δάνειο σε θυγατρική		0	0	0
Έξοδα έκδοσης δανείων		(192.000)	(1.025.600)	0
Πληρωμές σε αναληφθέντα δάνεια	20	(56.060.875)	(195.121.380)	(4.609.708)
Αναληφθέν Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	16	6.260.000	43.740.000	6.260.000
Πληρωμές υποχρεώσεων μίσθωσης		(191.085)	(17.090.646)	(184.402)
Διανομή μερίσματος		(4.893.594)	(4.569.234)	(4.893.594)
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	15	74.999.991	0	74.999.991
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		(560.851)	0	(560.851)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		133.361.586	40.403.140	161.011.436
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου		21.617.793	(5.050.098)	13.440.231
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		12.792.535	17.842.633	12.360.595
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα απορροφώμενων θυγατρικών		0	0	3.936.762
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου		34.410.328	12.792.535	29.737.588

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Οι παρούσες Εταιρικές και Ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, (εφεξής «Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις») περιλαμβάνουν τις Εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (εφεξής η «Εταιρεία») και τις Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της (εφεξής ο «Όμιλος») για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024.

Η Εταιρεία, ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (Α.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.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 διάρκεια της ορίζεται σε πενήντα (50) έτη και αρχίζει από την καταχώρηση στο μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών από την αρμόδια εποπτεύουσα αρχή της Διοικητικής απόφασης για την χορήγηση αδείας συστάσεώς της και την έγκριση του καταστατικού της (25.11.1999).

Οι μετοχές της Εταιρείας διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας κατά την 31.12.2024 είχε ως εξής:

- Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. με ποσοστό συμμετοχής	98,58%
- Λοιποί Μέτοχοι με ποσοστό συμμετοχής	1,42%

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

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

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

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 05.03.2025, έχουν αναρτηθεί στο διαδικτυο στη διεύθυνση www.trastor.gr και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της.

2. ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΟΥΣΙΩΔΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ

2.1 Βάση κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

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

Τα ποσά απεικονίζονται σε ευρώ στρογγυλοποιημένα στην πλησιέστερη μονάδα (εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά) προς διευκόλυνση της παρουσίασής τους. Όπου κρίθηκε απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία έχουν αναταξινομηθεί για να είναι σύμφωνα με τις τροποποιήσεις στην παρουσίαση της τρέχουσας περιόδου.

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

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

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

2.2 Συνεχιζόμενη Δραστηριότητα

Η Εταιρεία, κατά την 31.12.2024, διέθετε ταμειακά διαθέσιμα ύψους € 35,7 εκ., εκ των οποίων διαθέσιμα ύψους € 2,5 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 γ' αυτόν το λόγο, υιοθετεί την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας κατά την κατάρτιση της ετήσιας οικονομικής έκθεσης.

2.3 Ενοποίηση

Θυγατρικές είναι όλες οι επιχειρήσεις (συμπεριλαμβανομένων των επιχειρήσεων ειδικού σκοπού) στις οποίες ο Όμιλος ασκεί έλεγχο. Ο Όμιλος ασκεί έλεγχο σε μια

επιχείρηση όταν εκτίθεται ή έχει δικαιώματα σε μεταβλητές αποδόσεις από τη συμμετοχή του στην επιχείρηση και έχει την ικανότητα να επηρεάζει αυτές τις αποδόσεις μέσω της δύναμης που ασκεί στην επιχείρηση. Οι θυγατρικές ενοποιούνται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης από την ημερομηνία που αποκτάται ο έλεγχος από τον Όμιλο και παύουν να ενοποιούνται από την ημερομηνία που τέτοιος έλεγχος δεν υφίσταται.

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

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

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

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

2.4 Συγχώνευση επιχειρήσεων δι' απορροφήσεως

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

2.5 Μισθώσεις

• Δικαιώματα χρήσης παγίων

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

• Υποχρεώσεις μισθώσεων

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

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

• Βραχυχρόνιες μισθώσεις και μισθώσεις παγίων χαμηλής αξίας

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

2.6 Πληροφόρηση κατά τομέα

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

2.7 Νόμισμα σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

2.8 Ενσώματα πάγια

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

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

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

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

2.9 Άυλα Περιουσιακά στοιχεία

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

2.10 Επενδύσεις σε ακίνητα

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων συναλλαγής.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται στην εύλογη αξία, όπως αυτή αξιολογείται από ανεξάρτητους εκτιμητές. Η εύλογη αξία προσδιορίζεται από τις αγοραίες τιμές ή αναπροσαρμόζεται, αν κρίνεται απαραίτητο, αναλόγως της φύσης, της τοποθεσίας και της κατάστασης του συγκεκριμένου παγίου.

Οι μέθοδοι επιμέτρησης που χρησιμοποιούνται είναι οι ακόλουθες:

- Μέθοδος Αγοράς ή Συγκριτική Μέθοδος (Comparative Method). Σύμφωνα με την μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή στοιχείων συγκρίσιμων ακινήτων.
- Μέθοδος Εισοδήματος (Income Approach). Η εν λόγω μέθοδος προσδιορίζει την εύλογη αξία κάθε ακινήτου με βάση την κεφαλαιοποιημένη αξία του παρόντος μισθώματος.
- Μέθοδος Κόστους (Cost Approach). Η μέθοδος αυτή προσδιορίζει την εύλογη αξία του κάθε ακινήτου με βάση το κόστος αντικατάστασης του ή την αξιοποίησή του.
- Τεχνική της Αξιοποίησης του Ακινήτου (Residual Method). Η μέθοδος αυτή βασίζεται στο ανώτατο τίμημα που θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας επενδυτής για ένα οικόπεδο, προκειμένου να το αξιοποιήσει και στη συνέχεια να το εκμεταλλευτεί.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που υπόκεινται σε βελτιώσεις για συνέχιση της χρήσης τους ως επενδύσεις σε ακίνητα ή για τις οποίες η αγορά είναι λιγότερο ενεργή, εξακολουθούν να αποτιμώνται σε εύλογες αξίες. Οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αντανακλούν εισοδήματα από τρέχουσες μισθώσεις, καθώς και παραδοχές για μελλοντικές μισθώσεις, λαμβάνοντας υπόψη τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς.

Σύμφωνα με τις πρόνοιες του Δ.Λ.Π. 40 «Επενδύσεις σε Ακίνητα», μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται στη λογιστική αξία του ακινήτου, μόνο όταν είναι πιθανόν, ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, τα οποία σχετίζονται με το ακίνητο, θα εισρεύσουν στον Όμιλο και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Οι δαπάνες βελτίωσης και συντήρησης καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια της χρήσης, στην οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στην εύλογη αξία καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος κατά τη διάρκεια της χρήσης, στην οποία πραγματοποιούνται.

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

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

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

2.11 Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση

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

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

2.12 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

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

2.13 Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού αποαναγνωρίζονται όταν:

- Τα δικαιώματα για την εισροή ταμειακών πόρων έχουν εκπνεύσει

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

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

Χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού

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

2.14 Συμφηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

2.15 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

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

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

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

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

2.16 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

2.17 Μετοχικό Κεφάλαιο

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

2.18 Προγράμματα παροχών προσωπικού

A) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

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

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

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

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα.

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

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

B) Παροχές καθορισμένων εισφορών

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

Γ) Προγράμματα παροχής κινήτρων διευθυντικών στελεχών

Η Εταιρεία υιοθετεί προγράμματα παροχής κινήτρων και αποσκοπεί να προσελκύσει, διατηρήσει και παροτρύνει τα στελέχη της, αφού μέσω προγραμμάτων παροχής κινήτρων οι συμμετέχοντες αποκτούν άμεσο μετοχικό ενδιαφέρον για την Εταιρεία και θα συνδέσουν την απόδοσή τους με την απόδοση της Εταιρείας στο μέλλον, έτσι όπως αυτή αντικατοπτρίζεται στην αύξηση της εσωτερικής λογιστικής της αξίας (NAV).

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

Στη χρήση του 2024, τα προγράμματα παροχής κινήτρων αφορούσαν ένα βραχυπρόθεσμο και ένα μακροπρόθεσμο πρόγραμμα.

Το βραχυπρόθεσμο πρόγραμμα αφορά θέσπιση κινήτρων προς τον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας για την επίτευξη στόχων απόδοσης, το οποίο συνίσταται στην καταβολή ετήσιας αμοιβής, μέρος της οποίας (40%) αποδίδεται στον δικαιούχο σε χρήμα ενώ το υπόλοιπο (60%) σε είδος, ήτοι σε μετοχές εκδόσεως της Εταιρείας και απαιτεί την κατ' έτος έγκρισή του από το Δ.Σ. της Εταιρείας.

Το μακροπρόθεσμο πρόγραμμα αφορά παροχή κινήτρων με τη μορφή χορήγησης δωρεάν μετοχών καθώς και μετρητών μέσω διανομής κερδών (profit share) σε συγκεκριμένα στελέχη της Εταιρείας. 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.

Περισσότερες πληροφορίες αναγράφονται στη σημείωση 17.

2.19 Προβλέψεις

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

2.20 Δανειακές υποχρεώσεις

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

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

2.21 Εμπορικές και λουπές υποχρεώσεις

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

2.22 Φορολογία

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

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

Η Εταιρεία και οι θυγατρικές της στην Ελλάδα δεν έχουν υποχρέωση σχηματισμού αναβαλλόμενης φορολογίας λόγω του ιδιαίτερου τρόπου φορολόγησης, όπως αναφέρεται ανωτέρω, από τον οποίο δεν προκύπτει διαφορά λογιστικής και φορολογικής βάσης.

2.23 Αναγνώριση εσόδων

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

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

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

2.24 Έσοδα και Έξοδα από Τόκους

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

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

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

2.25 Διανομή μερισμάτων

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

2.26 Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Ως συνδεδεμένα μέρη νοούνται:

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

2.27 Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες της Επιτροπής Διεθνήν Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

A) Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

Οι λογιστικές πολιτικές και οι υπολογισμοί βάσει των οποίων συντάχθηκαν οι ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, είναι συνεπείς με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των ετήσιων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023, και έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται, πλην των κάτωθι αναφερόμενων τροποποιήσεων, οι οποίες υιοθετήθηκαν από τον Όμιλο κατά την 1 Ιανουαρίου 2024. Οι τροποποιήσεις και ερμηνείες που εφαρμόστηκαν για πρώτη φορά κατά το 2024 δεν είχαν σημαντικές επιπτώσεις στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2024.

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

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

Η τροποποίηση δεν είχε επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

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

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

Η τροποποίηση δεν είχε επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

Β) Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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

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

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν υιοθετήσει πρόωρα την ανωτέρω τροποποίηση, ωστόσο δεν αναμένεται ουσιώδης επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

Δ.Π.Χ.Α. 18 (Νέο Δ.Π.Χ.Α.) «Παρουσίαση και Δημοσίευση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις»

Το νέο Πρότυπο αποσκοπεί στη βελτίωση της διαφάνειας και της συγκρισιμότητας της απόδοσης των οντοτήτων, έχει αναδρομική εφαρμογή και θα αντικαταστήσει το Δ.Λ.Π. 1 «Παρουσίαση Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων». Καθορίζει γενικές και ειδικές απαιτήσεις για την παρουσίαση και τη δημοσίευση πληροφοριών στις γενικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις, με σκοπό να εξασφαλίσει ότι παρέχουν σχετικές πληροφορίες που αναπαριστούν πιστά τα στοιχεία του ενεργητικού, τις υποχρεώσεις, τα ίδια κεφάλαια, τα έσοδα και τα έξοδα της οντότητας.

Δ.Π.Χ.Α. 19 (Νέο Δ.Π.Χ.Α.) «Δημοσίευση: Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Υποχρέωση»

Το νέο Πρότυπο καθορίζει τις απαιτήσεις δημοσίευσης που επιτρέπεται να εφαρμόσει μια οντότητα αντί για τις απαιτήσεις δημοσίευσης σε άλλα Δ.Π.Χ.Α.. Επιτρέπει σε θυγατρικές που έχουν μητρική εταιρεία η οποία εφαρμόζει τα Δ.Π.Χ.Α. στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις να εφαρμόσουν τα Δ.Π.Χ.Α. με μειωμένες απαιτήσεις δημοσίευσης. Οι θυγατρικές μπορούν να επιλέξουν να εφαρμόσουν το Δ.Π.Χ.Α. 19 εφόσον δεν έχουν δημόσια υποχρέωση και η μητρική τους εταιρεία εφαρμόζει τα Δ.Π.Χ.Α. στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Δ.Π.Χ.Α. 9, Δ.Π.Χ.Α. 7 (Τροποποίηση) «Κατηγοριοποίηση, Μέτρηση και Δημοσίευση Χρηματοοικονομικών Μέσων»

Οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στην αντιμετώπιση θεμάτων που εντοπίστηκαν μετά την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 9. Πιο συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι: α) μια οντότητα επιτρέπεται να αποαναγνωρίσει μια χρηματοοικονομική υποχρέωση (ή μέρος αυτής) που εξοφλείται πριν από την πραγματική ημερομηνία εξόφλησης υπό συγκεκριμένες συνθήκες όταν χρησιμοποιείται ηλεκτρονικό σύστημα πληρωμών, β) παρέχονται επιπλέον παραδείγματα σχετικά με τους συμβατικούς όρους που είναι σύμφωνοι με μια βασική δανειακή σύμβαση και ενισχύεται η περιγραφή άλλων διευκρινίσεων σχετικά με την αξιολόγηση SPPI (Αποκλειστικές Πληρωμές Κεφαλαίου και Τόκων), όσον αφορά την ταξινόμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με χαρακτηριστικά συνδεδεμένα με ESG, όπως δάνεια με χαρακτηριστικά χωρίς αναγωγή και συμβατικά συνδεδεμένα μέσα, και γ) οι τροποποιήσεις προσθέτουν νέες γνωστοποιήσεις για τα μετοχικά μέσα που ταξινομούνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισόδων (FVTOCI) και για χρηματοοικονομικά μέσα με εξαρτημένα χαρακτηριστικά, όπως εκείνα που συνδέονται με στόχους ESG.

Δ.Π.Χ.Α. 9, Δ.Π.Χ.Α. 7 (Τροποποίηση) «Συμβόλαια που αναφέρονται σε Ηλεκτρική Ενέργεια Εξαρτώμενη από τη Φύση»

Οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των παραμέτρων που μια οντότητα πρέπει να λάβει υπόψη όταν αξιολογεί την εξαίρεση για ιδία χρήση του Δ.Π.Χ.Α. 9 σε συμβάσεις για την αγορά και παραλαβή ανανεώσιμης ηλεκτρικής ενέργειας, της οποίας η πηγή παραγωγής εξαρτάται από τη φύση. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις επεκτείνονται και στην λογιστική αντιστάθμιση και επιτρέπουν σε μια οντότητα να χρησιμοποιεί μια σύμβαση για ανανεώσιμη ηλεκτρική ενέργεια που εξαρτάται από τη φύση με καθορισμένα χαρακτηριστικά ως χρηματοοικονομικό εργαλείο αντιστάθμισης. Τέλος, οι τροποποιήσεις εισάγουν απαιτήσεις γνωστοποίησης για συμβάσεις ανανεώσιμης ηλεκτρικής ενέργειας που εξαρτώνται από τη φύση και διαθέτουν καθορισμένα χαρακτηριστικά.

3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ, ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ

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

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

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

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

3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Τα ανωτέρω παρουσιάζονται στη σημείωση 9.

β) Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας

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

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

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.

Αναταξινόμηση επενδυτικών ακινήτων σε ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση

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

Σημαντικές εκτιμήσεις στον προσδιορισμό της διάρκειας μισθώσεων με δικαίωμα ανανέωσης

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

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

4. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

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

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

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

4.1 Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι ταξινομούνται στις ακόλουθες βασικές κατηγορίες:

• Κίνδυνος αγοράς

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

i. Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

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

ii. Κίνδυνος μεταβολής των τιμών ακινήτων

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

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

Κίνδυνος μείωσης αξίας ακινήτων

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

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

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

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

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

αντιμετώπιση του σχετικού κινδύνου.

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

- α) τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου αποτιμώνται περιοδικά, καθώς και προ αποκτήσεων και μεταβιβάσεων, από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή,
- β) προβλέπεται η δυνατότητα επένδυσης σε ανάπτυξη και κατασκευή ακινήτων υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις και περιορισμούς,
- γ) απαγορεύεται η αξία κάθε ακινήτου να υπερβαίνει το 25% της αξίας του συνολικού χαρτοφυλακίου ακινήτων. Η Διοίκηση της Εταιρείας φροντίζει ώστε να μην υπερβαίνει το σχετικό όριο. Σημειώνεται ότι, με 31.12.2024, το μεγαλύτερο σε αξία ακίνητο αντιπροσώπευε το 6,0% 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 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 φόρου ο οποίος είναι συνδεδεμένος με το επιτόκιο παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας.

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

Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στην παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού του Ομίλου, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Στην πραγματικότητα μεταβολή μίας παραμέτρου (επιτόκιο) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μία μεταβλητές. Έτσι λοιπόν, εάν το επιτόκιο δανεισμού Euribor 3 μηνών, που αποτελεί το μεταβλητό κόστος δανεισμού του Ομίλου και το οποίο την 31.12.2024 ήταν 2,714%, αυξηθεί/μειωθεί κατά 200 μονάδες βάσης, η ετήσια επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση +/- € 6.587 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 έχειν της μίσθωσης και να συντάσσει τα μισθωτήρια συμβόλαια κατά τρόπο νομικό και ουσιαστικό προς όφελός του.

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

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

ii. Κίνδυνος συγκέντρωσης

Με την έννοια του κινδύνου συγκέντρωσης, περιγράφεται η υψηλή εξάρτηση από ένα συγκεκριμένο πελάτη-μισθωτή που μπορεί να δημιουργήσει είτε σοβαρό πρόβλημα βιωσιμότητας 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 31.12.2024 σε ετησιοποιημένη βάση, ανήλθε σε 7,3%, έναντι 10% του 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.

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

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

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

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

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Δανειακές υποχρεώσεις (σημείωση 20)	284.357.378	217.580.784	260.357.378	217.580.784
Εκτιμώμενες πληρωμές τόκων δανειακών υποχρεώσεων	52.811.779	52.429.973	48.762.602	52.429.973
Υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων παγίων (σημείωση 21)	828.304	953.396	828.304	953.396
Εκτιμώμενες πληρωμές τόκων μισθώσεων ενσώματων παγίων	78.736	162.735	78.736	162.735
Σύνολο	338.076.197	271.126.889	310.027.020	271.126.889
Από 1 έως 5 έτη	114.597.432	70.077.494	107.965.362	70.077.494
Πάνω από 5 έτη	223.478.765	201.049.395	202.061.658	201.049.395
	338.076.197	271.126.889	310.027.020	271.126.889

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Έως 1 μήνα	1.840.405	792.360	1.543.405	667.827
Από 1 μήνα έως 3 μήνες	60.650	255.308	41.650	255.308
Από 3 μήνες έως 12 μήνες	3.517.539	2.058.406	2.049.496	2.058.406
	5.418.594	3.106.074	3.634.552	2.981.541
Δανειακές υποχρεώσεις (σημείωση 20)	44.971.750	2.358.050	44.971.750	2.358.050
Εκτιμώμενες πληρωμές τόκων δανειακών υποχρεώσεων	14.307.638	12.969.549	13.313.604	12.969.549
Υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων παγίων (σημείωση 21)	237.511	176.308	196.355	176.308
Εκτιμώμενες πληρωμές τόκων μισθώσεων ενσώματων παγίων	44.153	56.199	43.309	56.199
Σύνολο	59.561.052	15.560.106	58.525.019	15.560.106
Έως 1 μήνα	40.410.292	203.469	40.406.792	203.469
Από 1 μήνα έως 12 μήνες	19.150.760	15.356.637	18.118.227	15.356.637
	59.561.052	15.560.106	58.525.019	15.560.106

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

Ο δείκτης γενικής ρευστότητας υπολογίζεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Κυκλοφορούν Ενεργητικό (α)	57.485.411	36.932.197	52.339.590	35.596.725
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις (β)	52.716.675	7.111.725	50.724.860	6.981.974
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio) (α/β)	1,1	5,2	1,0	5,1

Η μεταβολή του ανωτέρω δείκτη σε σχέση με την 31.12.2023, οφείλεται στο γεγονός ότι στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της 31.12.2024 περιλαμβάνεται τραπεζική δανειακή υποχρέωση μέσω Σύμβασης Πίστωσης με Ανοικτό (Αλληλόχρεο) Λογαριασμό ποσού € 40.000.000 η οποία εξοφλείται από το νέο Κοινό Ομολογιακό Δάνειο που σύναψε η Εταιρεία στις 24.01.2025 (σημείωση 20 και 38).

Επομένως, εάν δεν συνυπολογιστεί το ποσό των € 40.000.000 στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της 31.12.2024, ο δείκτης γενικής ρευστότητας διαμορφώνεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Κυκλοφορούν Ενεργητικό (α)	57.485.411	36.932.197	52.339.590	35.596.725
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις (β)	12.716.675	7.111.725	10.724.860	6.981.974
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio) (α/β)	4,5	5,2	4,9	5,1

4.2 Κεφαλαιουχικός κίνδυνος

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

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

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

Επίσης ο Όμιλος παρακολουθεί σε τακτική βάση όλους τους χρηματοοικονομικούς δείκτες των δανείων του, οι οποίοι τηρούνταν πλήρως κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024.

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Δανειακές Υποχρεώσεις (σημείωση 20 & 21)	330.394.944	221.068.538	306.353.788	221.068.538
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις	(40.716.042)	(17.966.582)	(35.725.301)	(17.534.642)
Καθαρός Δανεισμός (α)	289.678.902	203.101.956	270.628.487	203.533.896
Σύνολο Ενεργητικού	730.438.078	504.321.923	703.104.968	502.932.609
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις	(40.716.042)	(17.966.582)	(35.725.301)	(17.534.642)
Σύνολο (β)	689.722.036	486.355.341	667.379.667	485.397.967
Συντελεστής Μόχλευσης (α/β)	42,0%	41,8%	40,6%	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. Στα πλαίσια αυτά, η Εταιρεία προκειμένου να συμμορφωθεί με τον νέο κανονισμό του Χρηματιστηρίου Αθηνών σχετικά με τον απαιτούμενο δείκτη διασποράς του μετοχικού κεφαλαίου της, έχει ήδη ξεκινήσει τις διαδικασίες για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου και αναζητά ενεργά νέους επενδυτές για να επιτύχει συμμόρφωση με τη χρηματιστηριακή νομοθεσία.

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 31.12.2024 ανέρχονταν στο 5,1% της συνολικής επιφάνειας του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, έναντι 9,3% της 31.12.2023. Το 1,7% 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 πιστοποίηση LEED.

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. Μέχρι στιγμής, δεν έχουν υπάρξει σημαντικές καθυστερήσεις ή υπερβάσεις κόστους.

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

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

4.5 Κίνδυνοι περιβάλλοντος, κλιματικής αλλαγής και βιώσιμης ανάπτυξης

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

Συγκεκριμένα και αναφορικά με τα θέματα του περιβάλλοντος και της κλιματικής αλλαγής ο Όμιλος αναγνωρίζοντας ότι η κλιματική αλλαγή έχει σημαντικό αντίκτυπο σε οικονομικό, κοινωνικό και περιβαλλοντικό επίπεδο προβαίνει, σε συστηματική βάση, σε σχετικές δράσεις. Για την αξιολόγηση και την επιμέτρηση των 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.

4.6 Εκτίμηση της εύλογης αξίας των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού

4.6.1 Στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων που τηρούνται σε εύλογες αξίες

Εύλογη αξία είναι η τιμή στην οποία θα πωληθεί ένα 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: Περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις 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: Περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις 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: Περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις 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 στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού του Ομίλου και της Εταιρείας, που επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024:

<u>Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία Ενεργητικού Ομίλου</u>	<u>Επίπεδο 1</u>	<u>Επίπεδο 2</u>	<u>Επίπεδο 3</u>	<u>Σύνολο</u>
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	670.502.000	670.502.000
Σύνολο	-	-	670.502.000	670.502.000
<u>Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία Ενεργητικού Εταιρείας</u>	<u>Επίπεδο 1</u>	<u>Επίπεδο 2</u>	<u>Επίπεδο 3</u>	<u>Σύνολο</u>
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	630.459.000	630.459.000
Σύνολο	-	-	630.459.000	630.459.000

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

4.6.2 Στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων που δεν τηρούνται σε εύλογες αξίες

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024, η λογιστική αξία των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των δανειακών υποχρεώσεων, καθώς και των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας, προσέγγιζε την εύλογη αξία.

5. ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ

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

Λειτουργικοί Τομείς:

- Γραφεία
- Καταστήματα
- Μικτής χρήσης
- Αποθήκες
- Λοιπά ακίνητα (τα οποία περιλαμβάνουν πρατήρια υγρών καυσίμων, χώρους στάθμευσης, οικόπεδα, ακίνητα υπό ανέγερση)

Γεωγραφικοί Τομείς:

- Ελλάδα
- Κύπρος

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

Α) Λειτουργικοί Τομείς

01.01-31.12.2024	ΟΜΙΛΟΣ						Σύνολο
	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	15.426.829	4.438.713	2.547.940	7.819.544	317.903	0	30.550.929
Έσοδα κοινοχρήστων	1.239.211	49.140	5.872	248.226	0	0	1.542.449
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	16.666.039	4.487.853	2.553.813	8.067.770	317.903	0	32.093.378
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	18.440.918	1.053.000	2.546.000	5.872.048	1.528.646	0	29.440.613
Κέρδη / (Ζημίες) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	0	154.000	0	0	0	0	154.000
Έξοδα ακινήτων	(4.139.979)	(533.371)	(348.368)	(1.010.531)	21.129	0	(6.011.120)
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	(4.998.049)	(4.998.049)
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	18.376	18.376
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	765.108	765.108
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	0	(81.293)	0	(14.936.217)	(15.017.510)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	30.966.979	5.161.482	4.751.445	12.847.994	1.867.678	(19.150.782)	36.444.797
Φόρος	(1.552.939)	(348.488)	(181.466)	(639.351)	(90.555)	(225.308)	(3.038.106)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	29.414.040	4.812.995	4.569.978	12.208.644	1.777.123	(19.376.089)	33.406.691
31.12.2024	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα	370.096.000	66.057.000	75.972.000	135.970.000	22.407.000	0	670.502.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	1.381.117	1.381.117
Σύνολο απαιτήσεων	1.735.470	118.592	367.851	613.776	55.487	14.947.743	17.838.920
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων και δεσμευμένων καταθέσεων	0	0	0	0	0	40.716.041	40.716.041
Σύνολο Ενεργητικού	371.831.470	66.175.592	76.339.851	136.583.776	22.462.487	57.044.901	730.438.078
Σύνολο Υποχρεώσεων	4.339.153	962.875	758.045	1.104.403	28.459	337.896.946	345.089.879

ΟΜΙΛΟΣ							
01.01-31.12.2023	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	14.159.973	3.924.833	2.024.580	5.141.485	291.115	0	25.541.985
Έσοδα κοινοχρήστων	1.238.176	126.779	1.054	204.376	0	0	1.570.385
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	15.398.149	4.051.612	2.025.633	5.345.861	291.115	0	27.112.370
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	7.171.292	2.701.038	1.572.500	6.818.199	1.396.159	0	19.659.188
Κέρδη / (Ζημίες) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	0	30.000	170.650	0	(38.000)	0	162.650
Έξοδα ακινήτων	(3.297.246)	(547.936)	(522.057)	(670.119)	(130.959)	0	(5.168.317)
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	(4.381.694)	(4.381.694)
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	1.663	1.663
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	109.671	109.671
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	0	(45.214)	0	(12.724.108)	(12.769.322)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	19.272.195	6.234.713	3.246.726	11.448.728	1.518.315	(16.994.469)	24.726.208
Φόρος	(1.124.504)	(271.324)	(167.559)	(336.118)	(70.097)	(107.666)	(2.077.268)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	18.147.690	5.963.389	3.079.167	11.112.610	1.448.218	(17.102.135)	22.648.940
31.12.2023	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα	264.969.000	64.978.000	34.426.000	82.488.000	18.219.000	0	465.080.000
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	1.278.000	2.312.000	0	0	0	0	3.590.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	1.460.717	1.460.717
Σύνολο απαιτήσεων	2.212.482	618.179	144.481	747.181	124.874	12.377.427	16.224.624
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων και δεσμευμένων καταθέσεων	0	0	0	0	0	17.966.582	17.966.582
Σύνολο Ενεργητικού	268.459.482	67.908.179	34.570.481	83.235.181	18.343.874	31.804.726	504.321.923
Σύνολο Υποχρεώσεων	3.298.157	915.043	290.976	569.607	23.200	225.029.499	230.126.481

ΕΤΑΙΡΕΙΑ							
01.01-31.12.2024	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	14.704.869	4.438.713	2.163.892	6.228.285	317.903	0	27.853.663
Έσοδα κοινοχρήστων	1.239.211	49.140	5.872	220.218	0	0	1.514.441
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	15.944.080	4.487.853	2.169.765	6.448.503	317.903	0	29.368.104
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	18.440.918	1.053.000	1.503.000	4.883.718	1.528.646	0	27.409.283
Κέρδη / (Ζημίες) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	0	154.000	0	0	0	0	154.000
Έξοδα ακινήτων	(4.034.046)	(533.371)	(336.610)	(817.984)	21.129	0	(5.700.882)
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	(4.823.335)	(4.823.335)
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	13.965	13.965
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	687.704	687.704
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	0	0	0	(14.746.308)	(14.746.308)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	30.350.953	5.161.482	3.336.154	10.514.237	1.867.678	(18.867.974)	32.362.531
Φόρος	(1.552.939)	(271.348)	(423.963)	(255.054)	(50.435)	(402.944)	(2.956.683)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	28.798.014	4.890.134	2.912.191	10.259.183	1.817.243	(19.270.917)	29.405.848
31.12.2024	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα	370.096.000	66.057.000	35.929.000	135.970.000	22.407.000	0	630.459.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	19.340.112	19.340.112
Σύνολο απαιτήσεων	1.735.470	118.592	264.568	613.776	55.487	14.792.662	17.580.555
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων και δεσμευμένων καταθέσεων	0	0	0	0	0	35.725.301	35.725.301
Σύνολο Ενεργητικού	371.831.470	66.175.592	36.193.568	136.583.776	22.462.487	69.858.075	703.104.968
Σύνολο Υποχρεώσεων	4.339.153	962.875	358.045	1.104.403	28.459	312.056.404	318.849.337

01.01-31.12.2023	ΕΤΑΙΡΕΙΑ						Σύνολο
	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	14.100.543	3.924.833	2.024.580	4.101.337	291.115	0	24.442.407
Έσοδα κοινοχρήστων	1.238.176	126.779	1.054	0	0	0	1.366.009
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	15.338.719	4.051.612	2.025.633	4.101.337	291.115	0	25.808.416
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	6.191.292	2.701.038	1.572.500	3.743.069	1.396.159	0	15.604.058
Κέρδη / (Ζημίες) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	0	30.000	170.650	0	(38.000)	0	162.650
Έξοδα ακινήτων	(3.296.947)	(547.936)	(522.057)	(337.986)	(130.959)	0	(4.835.885)
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	(4.370.194)	(4.370.194)
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	2.692	2.692
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	259.827	259.827
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	0	0	0	(12.722.733)	(12.722.733)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	18.233.064	6.234.713	3.246.726	7.506.420	1.518.315	(16.830.408)	19.908.830
Φόρος	(1.119.396)	(271.324)	(167.559)	(312.008)	(70.097)	(106.824)	(2.047.208)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	17.113.667	5.963.389	3.079.167	7.194.412	1.448.218	(16.937.232)	17.861.622
31.12.2023	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα	244.539.000	64.978.000	34.426.000	82.488.000	18.219.000	0	444.650.000
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	1.278.000	2.312.000	0	0	0	0	3.590.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	21.863.771	21.863.771
Σύνολο απαιτήσεων	2.042.806	618.179	144.481	747.181	120.834	11.620.715	15.294.196
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων και δεσμευμένων καταθέσεων	0	0	0	0	0	17.534.642	17.534.642
Σύνολο Ενεργητικού	247.859.806	67.908.179	34.570.481	83.235.181	18.339.834	51.019.128	502.932.609
Σύνολο Υποχρεώσεων	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.

Σχετικά με την παραπάνω ανάλυση των επιχειρηματικών τομέων αναφέρουμε ότι:

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

Β) Γεωγραφικοί Τομείς

ΟΜΙΛΟΣ			
01.01-31.12.2024	Ελλάδα	Κύπρος	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	30.166.882	384.048	30.550.929
Έσοδα κοινοχρήστων	1.542.449	0	1.542.449
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	31.709.331	384.048	32.093.378
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	28.397.613	1.043.000	29.440.613
Κέρδη / (Ζημίες) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	154.000	0	154.000
Έξοδα ακινήτων	(5.999.362)	(11.757)	(6.011.120)
Λοιπά έξοδα	(4.952.291)	(45.758)	(4.998.049)
Λοιπά έσοδα	13.395	4.981	18.376
Χρηματοοικονομικά έσοδα	764.108	1.000	765.108
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(14.831.584)	(185.926)	(15.017.510)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	35.255.209	1.189.587	36.444.796
Φόρος	(3.038.106)	0	(3.038.106)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	32.217.103	1.189.587	33.406.691
31.12.2024	Ελλάδα	Κύπρος	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα	630.459.000	40.043.000	670.502.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	1.340.112	41.005	1.381.117
Σύνολο απαιτήσεων	17.580.555	258.365	17.838.920
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων και δεσμευμένων καταθέσεων	37.204.217	3.511.824	40.716.041
Σύνολο Ενεργητικού	686.583.884	43.854.194	730.438.078
Σύνολο Υποχρεώσεων	319.872.623	25.217.256	345.089.879
01.01-31.12.2023	Ελλάδα	Κύπρος	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	25.541.985	0	25.541.985
Έσοδα κοινοχρήστων	1.570.385	0	1.570.385
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	27.112.370	0	27.112.370
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	19.659.188	0	19.659.188
Κέρδη / (Ζημίες) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	162.650	0	162.650
Έξοδα ακινήτων	(5.168.317)	0	(5.168.317)
Λοιπά έξοδα	(4.381.694)	0	(4.381.694)
Λοιπά έσοδα	1.663	0	1.663
Χρηματοοικονομικά έσοδα	109.671	0	109.671
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(12.769.322)	0	(12.769.322)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	24.726.208	0	24.726.208
Φόρος	(2.077.268)	0	(2.077.268)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	22.648.940	0	22.648.940
31.12.2023	Ελλάδα	Κύπρος	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα	465.080.000	0	465.080.000
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	3.590.000	0	3.590.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	1.460.717	0	1.460.717
Σύνολο απαιτήσεων	16.224.624	0	16.224.624
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων και δεσμευμένων καταθέσεων	17.966.582	0	17.966.582
Σύνολο Ενεργητικού	504.321.923	0	504.321.923
Σύνολο Υποχρεώσεων	230.126.481	0	230.126.481

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

6. ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Αξία κτήσης				
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	355.386	358.128	355.535	358.277
Προσθήκες	7.282	21.638	7.282	21.638
Πωλήσεις/διαγραφές	0	(24.380)	0	(24.380)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	362.668	355.386	362.817	355.535
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	307.650	300.721	307.799	300.870
Αποσβέσεις	24.004	31.309	24.004	31.309
Αποσβέσεις πωληθέντων/διαγραμμένων	0	(24.380)	0	(24.380)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	331.653	307.650	331.802	307.799
Αναπόσβεστη αξία τέλους περιόδου	31.015	47.736	31.015	47.736

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

Η ισόποση προσθήκη ποσού € 24.380 στις διαγραφές και τις αποσβέσεις διαγραμμένων της προηγούμενης χρήσης, η οποία ουδεμία επίδραση έχει στην αναπόσβεστη αξία, έγινε για λόγους ορθότερης απεικόνισης της κίνησης της προηγούμενης χρήσης.

7. ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ ΠΑΓΙΩΝ

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

Η κίνηση του λογαριασμού έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ					
	31.12.2024			31.12.2023		
	Μισθωμένα Ακίνητα	Μεταφ. Μέσα	Σύνολο	Μισθωμένα Ακίνητα	Μεταφ. Μέσα	Σύνολο
Αξία κτήσης						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	1.171.422	155.793	1.327.215	171.171	103.744	274.915
Προσθήκες	73.774	53.423	127.197	1.000.251	103.774	1.104.025
Λήξεις δικαιωμάτων	0	0	0	0	(51.725)	(51.725)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	1.245.197	209.216	1.454.412	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	174.950	37.045	211.995	164.307	34.905	199.212
Λήξεις δικαιωμάτων	0	0	0	0	(36.907)	(36.907)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	349.955	89.068	439.024	175.005	52.024	227.029
Αναπόσβεστη αξία τέλους περιόδου	895.242	120.147	1.015.389	996.417	103.769	1.100.186
	ΕΤΑΙΡΕΙΑ					
	31.12.2024			31.12.2023		
	Μισθωμένα Ακίνητα	Μεταφ. Μέσα	Σύνολο	Μισθωμένα Ακίνητα	Μεταφ. Μέσα	Σύνολο
Αξία κτήσης						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	1.171.422	155.793	1.327.215	171.171	103.744	274.915
Προσθήκες	25.935	53.423	79.357	1.000.251	103.774	1.104.025
Λήξεις δικαιωμάτων	0	0	0	0	(51.725)	(51.725)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	1.197.357	209.216	1.406.573	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	168.116	37.045	205.160	164.307	34.905	199.212
Λήξεις δικαιωμάτων	0	0	0	0	(36.907)	(36.907)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	343.121	89.068	432.189	175.005	52.024	227.029
Αναπόσβεστη αξία τέλους περιόδου	854.236	120.147	974.383	996.417	103.769	1.100.186

8. ΆΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Αξία κτήσης				
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	465.441	248.400	465.441	248.400
Προσθήκες	97.142	217.041	97.142	217.041
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	562.583	465.441	562.583	465.441
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	152.647	108.219	152.647	108.219
Αποσβέσεις	75.223	44.428	75.223	44.428
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	227.870	152.647	227.870	152.647
Αναπόσβεστη αξία τέλους περιόδου	334.713	312.794	334.713	312.794

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αφορούν λογισμικά προγράμματα.

9. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

• Κίνηση λογαριασμού

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Επενδυτικά ακίνητα				
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου επενδυτικών ακινήτων	465.080.000	387.848.000	444.650.000	387.848.000
Επενδυτικά ακίνητα εξαγοραζόμενων θυγατρικών εταιρειών	72.104.170	36.440.261	0	0
Επενδυτικά ακίνητα απορροφώμενων θυγατρικών εταιρειών	0	0	54.593.096	20.072.550
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	82.297.829	18.957.575	82.297.829	18.957.575
Ανέγερση / ανακαίνιση επενδυτικών ακινήτων	20.017.822	3.679.841	20.017.822	3.679.841
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	257.567	1.313.136	186.971	1.305.977
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	29.466.613	19.480.188	27.435.283	15.425.058
Αναταξινόμηση κονδυλίων (σε) / από ακίνητα προς πώληση	1.278.000	(2.639.000)	1.278.000	(2.639.000)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου (α)	670.502.000	465.080.000	630.459.000	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	(2.286.000)	(3.747.350)	(2.286.000)	(3.747.350)
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων προς πώληση σε εύλογες αξίες	(26.000)	179.000	(26.000)	179.000
Αναταξινόμηση κονδυλίων (σε) / από επενδυτικά ακίνητα	(1.278.000)	2.639.000	(1.278.000)	2.639.000
Υπόλοιπο τέλους περιόδου (β)	0	3.590.000	0	3.590.000
Υπόλοιπο τέλους περιόδου (α)+(β)	670.502.000	468.670.000	630.459.000	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.

Στις 21.11.2024 η Εταιρεία προέβη στην απόκτηση από την PRODEA Investments τριών αυτοτελών κτηρίων γραφείων έναντι συνολικού τιμήματος € 69.190.000, πλέον εξόδων απόκτησης € 134.294. Πιο συγκεκριμένα:

α) ένα κτήριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 19.744 τ.μ., το οποίο βρίσκεται επί της οδού Αμαρουσίου Χαλανδρίου 18-20, στο Μαρούσι, έναντι τιμήματος € 33.350.000, πλέον εξόδων απόκτησης € 64.731,

β) ένα κτήριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 7.115 τ.μ., το οποίο βρίσκεται επί της οδού Εθνικής Αντιστάσεως 72, στο Χαλάνδρι, έναντι τιμήματος € 20.370.000, πλέον εξόδων απόκτησης € 39.537 και

γ) ένα κτήριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 17.585 τ.μ., το οποίο βρίσκεται επί των οδών Φραγκούδη 11 και Αλ. Πάντου, στην Καλλιθέα, έναντι τιμήματος € 15.470.000, πλέον εξόδων απόκτησης € 30.026.

• Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων

Στις 06.11.2024 η Εταιρεία πούλησε δύο εμπορικά καταστήματα στην Κηφισιά επί της οδού Παναγίτσας 6, συνολικής επιφάνειας 190,36 τ.μ. λογιστικής αξίας € 2.286.000. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 2.440.000.

- Ανέγερση/ανακαίνιση επενδυτικών ακινήτων**

Εντός του 2024 η Εταιρεία επένδυσε για εργασίες ανέγερσης και ανακαίνισης στα πλαίσια κτηριακής και ενεργειακής αναβάθμισης ακινήτων της ως εξής:

Ανέγερση

- Ένα κτήριο γραφείων στο Μαρούσι Αττικής, ποσό € 7.257.914.
- Μία εμπορική αποθήκη στον Ασπρόπυργο Αττικής, ποσό € 2.719.627.

Ανακαίνιση

- Ένα κτήριο γραφείων στο Μαρούσι Αττικής, ποσό € 6.499.558.
- Δύο κτήρια γραφείων στην Αθήνα, ποσό € 3.540.723

- Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση, μέσω αγοράς, θυγατρικών εταιρειών**

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

ΣΟΛΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	19.972.500
ΦΙΝΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	13.131.670
EXCELSIOR HOTEL ENTERPRISES LIMITED	39.000.000
Σύνολο	72.104.170

- Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση**

Ο Όμιλος την 31.12.2024 δεν παρουσιάζει κάποιο ακίνητο ως διαθέσιμο προς πώληση.

Εντός του 2024, η Εταιρεία προχώρησε σε αποχαρκτηρισμό ενός ακινήτου ως διαθέσιμου προς πώληση επενδυτικού ακινήτου (μικτής χρήσης), η πώληση του οποίου δεν ευδοκίμησε. Τα κριτήρια τα οποία εξέτασε η Εταιρεία για την αναταξινόμηση του εν λόγω ακινήτου είναι σύμφωνα με την πολιτική της, όπως αναγράφονται στην σημείωση 2.11, και τα οποία δεν πληρούνταν κατά την 31.12.2024.

- Ανάλυση επενδύσεων ανά λειτουργικό τομέα**

Στον κάτωθι πίνακα αναλύονται οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας ανά λειτουργικό τομέα και γεωγραφική περιοχή:

Χρήση	ΟΜΙΛΟΣ						Σύνολο
	Ελλάδα					Κύπρος	
	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μικτής χρήσης	
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 1.1.2024	266.247.000	67.290.000	34.426.000	82.488.000	18.219.000	0	468.670.000
Επενδυτικά ακίνητα εξαγοραζόμενων θυγατρικών εταιρειών	0	0	0	33.104.170	0	39.000.000	72.104.170
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	75.194.514	0	0	7.103.316	0	0	82.297.829
Ανέγερση / ανακαίνιση επενδυτικών ακινήτων	10.040.281	0	0	2.719.627	7.257.914	0	20.017.822
Αναταξινόμηση μεταξύ τομέων	0	0	0	4.601.000	(4.601.000)	0	0
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	0	(2.286.000)	0	0	0	0	(2.286.000)
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	173.287	0	0	81.839	2.440	0	257.567
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	18.440.918	1.053.000	1.503.000	5.872.048	1.528.646	1.043.000	29.440.613
Εύλογη αξία 31.12.2024	370.096.000	66.057.000	35.929.000	135.970.000	22.407.000	40.043.000	670.502.000

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

ΕΤΑΙΡΕΙΑ							
Χρήση	Ελλάδα					Κύπρος	Σύνολο
	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μικτής χρήσης	
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	3	-	
Εύλογη αξία 1.1.2024	245.817.000	67.290.000	34.426.000	82.488.000	18.219.000	0	448.240.000
Επενδυτικά ακίνητα απορροφώμενων θυγατρικών εταιρειών	20.439.596	0	0	34.153.500	0	0	54.593.096
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	75.194.514	0	0	7.103.316	0	0	82.297.829
Ανέγερση / ανακαίνιση επενδυτικών ακινήτων	10.040.281	0	0	2.719.627	7.257.914	0	20.017.822
Αναταξινόμηση μεταξύ τομέων	0	0	0	4.601.000	(4.601.000)	0	0
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	0	(2.286.000)	0	0	0	0	(2.286.000)
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	163.692	0	0	20.839	2.440	0	186.971
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	18.440.918	1.053.000	1.503.000	4.883.718	1.528.646	0	27.409.283
Εύλογη αξία 31.12.2024	370.096.000	66.057.000	35.929.000	135.970.000	22.407.000	0	630.459.000

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

• Επιμέτρηση εύλογης αξίας

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

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

Η τελευταία αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου έγινε με βάση τις από 31.12.2024 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 € 29.440.613.

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

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

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

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος αποτίμησης	Βασικές υποθέσεις και δεδομένα αποτίμησης		
			Εκτιμώμενο μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα και αναπροσαρμογή του	Προεξοφλητικό επιτόκιο %	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη %
Γραφεία	370.096.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 2.090.662 2 έτη 3,00% έως 5,00% & ΔTK+1,00% & στη συνέχεια 2,00% έως 3,50% & ΔTK+1,00%	8% - 11,5%	6% - 9,25%
Αποθήκες	135.970.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 794.905 ΔTK+1,00%	9% - 10,25%	7% - 8%
Καταστήματα	66.057.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 362.444 2 έτη 3,00% έως 5,00% & ΔTK έως ΔTK+1,00% & στη συνέχεια 2,50% έως 3,50% & ΔTK έως ΔTK+1,00%	7,5% - 10,5%	5,75% - 8,5%
Μικτής χρήσης	75.972.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 443.585 2 έτη 4,00% & ΔTK έως ΔTK+1,00% & στη συνέχεια 2,50% έως 3,00% & ΔTK έως ΔTK+1,00%	8,25% - 9,5%	6,25% - 7,5%
Λοιπά ακίνητα (Πρατήρια καυσίμων)	381.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης	€ 2.560 ΔTK+1,00%	10,25%	8%
	31.000	100% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	-	-	-
Λοιπά ακίνητα (Σταθμοί αυτοκινήτων)	3.412.000	20% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 80% συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 26.708 ΔTK+1,00%	10,75% - 11,5%	8,75% - 9,5%
Λοιπά ακίνητα (Κτήρια υπό ανέγερση)	18.573.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 139.163 (αφορά μίσθωμα αποπερατωμένου ακινήτου) 2 έτη 4,00% έως 5,00% & στη συνέχεια 3,00% έως 3,50%	9,25%	6,25%
Λοιπά ακίνητα (Οικόπεδα)	10.000	100% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	-	-	-
Σύνολο	670.502.000				

- **Ανάλυση ευαισθησίας της επιμέτρησης εύλογης αξίας**

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

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 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 € 21.435 χιλ. χαμηλότερη ή € 21.095 χιλ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 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 € 21.600 χιλ. χαμηλότερη ή € 23.622 χιλ. υψηλότερη.

- **Λοιπές πληροφορίες**

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

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

Στα πλαίσια αναγκαστικής απαλλοτρίωσης τμήματος 4.244 τ.μ. οικοπέδου της Εταιρείας στην Ανθήλη Φθιώτιδος (πρατήριο καυσίμων) έχει καθορισθεί προσωρινά τιμή μονάδος αποζημίωσης. Η εύλογη αξία του εν λόγω επενδυτικού ακινήτου κατά την 31.12.2024 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 ακινήτων του Ομίλου είχαν εγγραφεί έως 31.12.2024 προσημειώσεις υποθηκών συνολικού ύψους € 332.630.000 προς εξασφάλιση δανειακών υποχρεώσεών του, όπως αναλυτικότερα αναφέρεται στη σημείωση 20.

10. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ

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

Υπόλοιπο έναρξης περιόδου

Νέες συμμετοχές

Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών

Απαλοιφή λόγω απορρόφησης θυγατρικών

Υπόλοιπο τέλους περιόδου

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
31.12.2024	31.12.2023
20.403.054	0
36.973.976	30.057.349
14.880.000	0
(54.257.030)	(9.654.295)
18.000.000	20.403.054

Οι συμμετοχές του Ομίλου σε ενοποιούμενες εταιρείες στις 31.12.2024 είναι οι εξής:

Θυγατρικές (μέθοδος ολικής ενοποίησης)	Χώρα	Φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις ⁽¹⁾	Αξία συμμετοχής	Συμμετοχή	Ποσοστό Συμμετοχής
TRASTOR ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2024	18.000.000	Άμεση	100,00%
EXCELSIOR HOTEL ENTERPRISES LIMITED	Κύπρος	2021 έως 2024	-	Έμμεση	100,00%
			18.000.000		

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

Η Εταιρεία, εντός της χρήσης του 2024 προέβη στην απόκτηση δύο εταιρειών στο πλαίσιο της επενδυτικής πολιτικής της για την ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της, οι οποίες και απορροφήθηκαν εντός της χρήσης. 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 υποχρεώσεων της.

Στις 04.12.2024, απορροφήθηκε από την Εταιρεία η θυγατρική «ΣΟΛΩΝ 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 (04.12.2024), ποσού € 815.854, εμφανίστηκε στο λογαριασμό «Κέρδη εις νέο» της Εταιρείας (σημείωση 37).

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.

Στις 04.12.2024, απορροφήθηκε από την Εταιρεία η θυγατρική «ΦΙΝΕΑΣ 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 (04.12.2024), ποσού € 1.408.350, εμφανίστηκε στο λογαριασμό «Κέρδη εις νέο» της Εταιρείας (σημείωση 37).

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
Τίμημα εξαγοράς	11.985.270	6.988.706

Επίσης, 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 37).

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 την ίδρυση 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 διαιρείται σε 33.000.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 1,00 εκάστη. Στις 01.08.2024, η Εταιρεία προέβη σε μερική καταβολή αρχικού μετοχικού κεφαλαίου της ανωτέρω θυγατρικής, ποσού € 18.000.000.

Στις 01.11.2024, η κατά 100% θυγατρική της Εταιρείας «TRASTOR ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», σε συνέχεια της από 03.09.2024 υπογραφής δεσμευτικής συμφωνίας αγοράς μετοχών για την απόκτηση του 100% της κυπριακής εταιρείας με την επωνυμία «EXCELSIOR HOTEL ENTERPRISES LIMITED», υπόγραψε το οριστικό συμφωνητικό απόκτησής τους. Η εν λόγω εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της το φημισμένο LABS Tower, ένα ακίνητο μικτής χρήσης γραφείων και κατοικιών, εύλογης αξίας κατά την εξαγορά ποσού € 39.000.000, μικτής επιφάνειας 14.102 τ.μ., το οποίο έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου εκτάσεως 1.440 τ.μ., στη Λευκωσία της Κύπρου. Το συνολικό τίμημα για την αγορά των μετοχών της «EXCELSIOR HOTEL ENTERPRISES LIMITED» ανήλθε σε € 3.754.184 και ισούται με την αξία της καθαρής θέσης (NAV) της αποκτηθείσας εταιρείας κατά την ολοκλήρωση της συναλλαγής. Τα λοιπά στοιχεία Ενεργητικού και Παθητικού της «EXCELSIOR HOTEL ENTERPRISES LIMITED» είχαν, κατά την εξαγορά, τα εξής υπόλοιπα: α) Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα € 1.916.989, β) Λοιπά στοιχεία ενεργητικού € 37.033, γ) Δανειακές υποχρεώσεις € 36.391.167 και δ) Λοιπά στοιχεία παθητικού € 808.671.

11. ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Χρηματοοικονομικά στοιχεία

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Εγγυήσεις	190.639	189.119	190.639	162.223
Λοιπές απαιτήσεις	20.164	336.963	20.164	336.963
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας	(20.164)	(336.963)	(20.164)	(336.963)
Σύνολα (α)	190.639	189.119	190.639	162.223

Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία

Λοιπές απαιτήσεις	878.910	659.890	775.626	659.890
Σύνολα (β)	878.910	659.890	775.626	659.890

ΣΥΝΟΛΑ (α+β)

	1.069.550	849.009	966.266	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.

Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις**Χρηματοοικονομικά στοιχεία**

Χρεώστες διάφοροι

Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας

Σύνολα (α)

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Χρεώστες διάφοροι	166.738	996.703	166.059	190.740
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας	(4.485)	(8.581)	(4.485)	(8.581)
Σύνολα (α)	162.253	988.122	161.573	182.159

Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία

Προκαταβολές για απόκτηση εταιρειών

Προκαταβολές για ανέγερση / αναβάθμιση επενδυτικών ακινήτων

Προκαταβολές για απόκτηση επενδυτικών ακινήτων

Απαιτήση από Ελληνικό Δημόσιο (ΦΠΑ κ.λπ.)

Έξοδα επόμενων περιόδων

Έσοδα περιόδου δεδουλευμένα

Σύνολα (β)

Προκαταβολές για απόκτηση εταιρειών	12.000.000	9.775.000	12.000.000	9.775.000
Προκαταβολές για ανέγερση / αναβάθμιση επενδυτικών ακινήτων	579.391	1.679.727	579.391	1.679.727
Προκαταβολές για απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	730.936	0	730.936	0
Απαιτήση από Ελληνικό Δημόσιο (ΦΠΑ κ.λπ.)	965.815	22.592	965.815	45.134
Έξοδα επόμενων περιόδων	29.594	193.972	25.430	191.058
Έσοδα περιόδου δεδουλευμένα	916.628	684.148	915.628	684.148
Σύνολα (β)	15.222.366	12.355.438	15.217.201	12.375.066

ΣΥΝΟΛΑ (α+β)

ΣΥΝΟΛΑ (α+β)	15.384.618	13.343.560	15.378.775	12.557.225
---------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Τα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης της παραπάνω ανάλυσης, τα οποία αντιστοιχούν στις γραμμές «Προκαταβολές για απόκτηση εταιρειών» € 9.775.000 και «Προκαταβολές για ανέγερση/αναβάθμιση επενδυτικών ακινήτων» € 1.679.727 αναταξινομήθηκαν από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία στα μη χρηματοοικονομικά στοιχεία, προκειμένου να είναι συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα της τρέχουσας χρήσης.

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

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	14.774.250	13.161.401	14.770.085	12.375.066
Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις				
Έως 1 μήνα	348.174	144.381	348.174	144.381
Από 1 μήνα έως 3 μήνες	63.747	6.480	63.417	6.480
Από 3 μήνες έως 12 μήνες	202.933	39.879	201.584	39.879
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας	(4.485)	(8.581)	(4.485)	(8.581)
ΣΥΝΟΛΑ	15.384.618	13.343.560	15.378.775	12.557.225

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	345.544	348.415	345.544	348.415
Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας	1.432	5.692	1.432	5.692
Αναστροφές προβλέψεων αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας	(6.447)	0	(6.447)	0
Διαγραφές λόγω οριστικής διαγραφής ισόποσης απαίτησης	(315.880)	(8.563)	(315.880)	(8.563)
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	24.649	345.544	24.649	345.544

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.

Η προκαταβολή απόκτησης εταιρειών της 31.12.2023, η οποία είχε δοθεί στα πλαίσια δεσμευτικού προσυμφώνου για την απόκτηση του 100% των μετοχών των εταιρειών «ΣΟΛΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.» και «ΦΙΝΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.», συμπληφίστηκε με το τίμημα απόκτησής τους εντός του 2024.

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

Στα «έσοδα χρήσης δεδουλευμένα» του Ομίλου και της Εταιρείας, την 31 Δεκεμβρίου 2024, περιλαμβάνεται ποσό ύψους € 454.083, 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 οριστική διαγραφή ποσού € 315.880 από τις λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις, αφορούσε απαίτηση από την εταιρεία SATO A.E. για την οποία το Εφετείο Αθηνών εξέδωσε απόφαση με την οποία επικύρωσε το σχέδιο εξυγίανσης της εν λόγω εταιρείας. Βάσει της συμφωνίας εξυγίανσης, η Εταιρεία, από το σύνολο της απαίτησης ποσού € 322.327, για την οποία είχε ληφθεί ισόποση πρόβλεψη, έλαβε μόνο το ποσό των € 6.447.

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

12. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Χρηματοοικονομικά στοιχεία

Πελάτες-Μισθωτές ακινήτων
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας

ΣΥΝΟΛΑ

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
1.617.005	2.196.703	1.467.768	2.053.923
(232.254)	(164.649)	(232.254)	(164.649)
1.384.751	2.032.054	1.235.514	1.889.274

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

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	149.423	185.049	186	42.269
<u>Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις</u>				
Έως 1 μήνα	990.175	1.263.396	990.175	1.263.396
Από 1 μήνα έως 3 μήνες	259.439	619.670	259.439	619.670
Από 3 μήνες έως 12 μήνες	217.968	128.587	217.968	128.587
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας	(232.254)	(164.649)	(232.254)	(164.649)
ΣΥΝΟΛΑ	1.384.751	2.032.054	1.235.514	1.889.274

Η κίνηση της αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας αναλύεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	164.649	119.948	164.649	119.948
Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας	67.605	47.988	67.605	47.988
Διαγραφές	0	(3.287)	0	(3.287)
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	232.254	164.649	232.254	164.649

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

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

13. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Ταμείο	111	194	111	194
Καταθέσεις όψεως	24.010.217	12.792.341	19.737.477	12.360.401
Καταθέσεις προθεσμίας	10.400.000	0	10.000.000	0
ΣΥΝΟΛΑ	34.410.328	12.792.535	29.737.588	12.360.595

Ο Όμιλος τηρεί τις καταθέσεις του σε ευρώ, σε αξιόπιστα συστημικά και μη συστημικά τραπεζικά ιδρύματα στην Ελλάδα και την Κύπρο.

14. ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΕΣ ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ

Δεσμευμένες καταθέσεις

ΣΥΝΟΛΑ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
6.305.713	5.174.047	5.987.713	5.174.047	
6.305.713	5.174.047	5.987.713	5.174.047	

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

15. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2023	151.532.467	75.766.234	31.585.562	107.351.796
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με δωρεάν διανομή μετοχών	828.176	414.088	0	414.088
Υπόλοιπο 31.12.2023	152.360.643	76.180.322	31.585.562	107.765.884
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	26.408.447	48.591.544	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 με καταβολή μετρητών	0	0	(430.515)	(430.515)
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση Μ.Ο.Δ.	0	0	(130.336)	(130.336)
Επιστροφή φόρου συγκέντρωσης κεφαλαίου (σημείωση 11)	0	0	349.149	349.149
Υπόλοιπο 31.12.2024	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 € 48.591.544, πιστώθηκε στο λογαριασμό «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο». Οι νέες μετοχές εισήχθησαν στο Χ.Α. για διαπραγμάτευση στις 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 υποχρεωτικές 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». Οι νέες μετοχές εισήχθησαν στο Χ.Α. για διαπραγμάτευση στις 17.05.2024.

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 κινήτρων (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 € 122.368.749,00, 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.

16. ΜΕΤΑΤΡΕΨΙΜΟ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟ ΔΑΝΕΙΟ (ΜΟΔ)

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	43.740.000	0	43.740.000	0
Αναληφθέν Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	6.260.000	43.740.000	6.260.000	43.740.000
Τόκοι Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου	2.129.572	0	2.129.572	0
Κεφαλαιοποίηση Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου	(52.129.572)	0	(52.129.572)	0
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	0	43.740.000	0	43.740.000

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

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 υποχρεωτικών μετατρέψιμων 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 15).

17. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

Τα αποθεματικά αναλύονται ως ακολούθως:

ΟΜΙΛΟΣ

	<u>Τακτικό αποθεματικό</u>	<u>Ειδικό αποθεματικό άρθρ. 4 παρ. 4α Κ.Ν. 2190/1920</u>	<u>Λοιπά Αποθεματικά</u>	<u>Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρ.)</u>	<u>Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (μακροπρ.)</u>	<u>Σύνολο αποθεματικών</u>
Υπόλοιπο Έναρξης την 1η Ιανουαρίου 2023	3.740.060	34.579.591	(516)	199.752	799.746	39.318.633
Τακτικό αποθεματικό χρήσης 2023	112.879	0	0	0	0	112.879
Κεφαλαιοποίηση αποθεματικού	0	0	0	(36.466)	(377.622)	(414.088)
Μεταφορά αποθεματικού σε κέρδη εις νέο	0	0	0	0	(422.124)	(422.124)
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	(9.717)	0	0	(9.717)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	0	0	0	72.063	0	72.063
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2023	3.852.939	34.579.591	(10.233)	235.349	0	38.657.646
Υπόλοιπο Έναρξης την 1η Ιανουαρίου 2024	3.852.939	34.579.591	(10.233)	235.349	0	38.657.646
Τακτικό αποθεματικό χρήσης 2024	99.829	0	0	0	0	99.829
Κεφαλαιοποίηση αποθεματικού	0	0	0	(33.930)	0	(33.930)
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	(7.150)	0	0	(7.150)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	0	0	0	77.318	1.600.000	1.677.318
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2024	3.952.768	34.579.591	(17.383)	278.737	1.600.000	40.393.713

ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	<u>Τακτικό αποθεματικό</u>	<u>Ειδικό αποθεματικό άρθρ. 4 παρ. 4α Κ.Ν. 2190/1920</u>	<u>Λοιπά Αποθεματικά</u>	<u>Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρ.)</u>	<u>Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (μακροπρ.)</u>	<u>Σύνολο αποθεματικών</u>
Υπόλοιπο Έναρξης την 1η Ιανουαρίου 2023	3.740.060	34.579.591	(517)	199.752	799.746	39.318.633
Τακτικό αποθεματικό χρήσης 2023	112.879	0	0	0	0	112.879
Κεφαλαιοποίηση αποθεματικού	0	0	0	(36.466)	(377.622)	(414.088)
Μεταφορά αποθεματικού σε κέρδη εις νέο	0	0	0	0	(422.124)	(422.124)
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	(9.717)	0	0	(9.717)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	0	0	0	72.063	0	72.063
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2023	3.852.939	34.579.591	(10.234)	235.349	0	38.657.646
Υπόλοιπο Έναρξης την 1η Ιανουαρίου 2024	3.852.939	34.579.591	(10.234)	235.349	0	38.657.646
Τακτικό αποθεματικό χρήσης 2024	99.829	0	0	0	0	99.829
Κεφαλαιοποίηση αποθεματικού	0	0	0	(33.930)	0	(33.930)
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	(7.150)	0	0	(7.150)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	0	0	0	77.318	1.600.000	1.677.318
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2024	3.952.768	34.579.591	(17.384)	278.737	1.600.000	40.393.713

Τακτικό αποθεματικό

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

Ειδικό αποθεματικό του άρθρου 4 παρ. 4α του Κ.Ν. 2190/1920

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

Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρόθεσμο)

Το αποθεματικό βραχυπρόθεσμο προγράμματος παροχής κινήτρων αφορά τη θέσπιση βραχυπρόθεσμου προγράμματος παροχής κινήτρων προς τον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας για την επίτευξη στόχων απόδοσης, το οποίο συνίσταται στην καταβολή ετήσιας αμοιβής, μέρος της οποίας (40%) αποδίδεται στον δικαιούχο σε χρήμα ενώ το υπόλοιπο (60%) σε είδος, ήτοι σε μετοχές εκδόσεως της Εταιρείας. Το πρόγραμμα αυτό απαιτεί την κατ' έτος έγκρισή του από το Δ.Σ.

της Εταιρείας. Οι όροι λειτουργίας του ως άνω προγράμματος παροχής κινήτρων και ο τρόπος απόδοσης των παροχών στον δικαιούχο είναι σύμφωνη με τους όρους που θέτουν οι διατάξεις του άρθρου 13 του Ν. 4209/2013.

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..

Στις 31.12.2024 ο δικαιούχος είχε θεμελιώσει δικαιώματα εξάσκησης για 73.530 μετοχές.

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 συσσώρευσης (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 σύνολο της δωρεάν μετοχές, καθότι δεν είναι εφικτός ο υπολογισμός της παροχής σε μετρητά πριν τη λήξη του προγράμματος.

Το συνολικό ποσό το οποίο αναγνωρίστηκε ως αποθεματικό στην τρέχουσα περίοδο ανέρχεται σε € 1.600.000 και προέκυψε α) με μεταφορά ποσού € 875.000 από τις «εμπορικές και λουπές 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 € 725.000 το οποίο είναι μειωμένο σε σχέση με το ποσό των € 800.000 που αντιστοιχεί στο 1/4 του συνολικού κόστους του προγράμματος, προκειμένου να συμψηφισθεί η διαφορά της αυξημένης πρόβλεψης της 31.12.2023 (€ 875.000 αντί € 800.000).

18. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΙΣ ΝΕΟ

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

19. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΕΣ ΜΕΤΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΙΟΔΟΤΗΣΗ

Οι αναλογιστικοί υπολογισμοί διενεργήθηκαν με βάση τα ποσά της αποζημίωσης συνταξιοδότησης που προβλέπονται από τον Ν. 2112/1920, όπως τροποποιήθηκε από τον Ν. 4093/2012 και τα δεδομένα σχετικά με τους ενεργούς εργαζόμενους τον Δεκέμβριο του 2024.

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	76.603	57.949	76.603	57.949
Αναλογιστικές ζημιές / (κέρδη) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	7.150	9.718	7.150	9.718
Μεταβολή στη χρήση	10.995	8.936	10.995	8.936
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	94.748	76.603	94.748	76.603

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Παρούσα αξία υποχρεώσεων	94.748	76.603	94.748	76.603
Υποχρέωση στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης	94.748	76.603	94.748	76.603

Η κίνηση της παρούσας αξίας της υποχρέωσης για τις χρήσεις 2024 και 2023 αναλύεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	76.603	57.949	76.603	57.949
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	8.834	6.966	8.834	6.966
Δαπάνη τόκου	2.161	1.970	2.161	1.970
Αναλογιστικές ζημιές / (κέρδη) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	7.150	9.718	7.150	9.718
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	94.748	76.603	94.748	76.603

Τα ποσά που επιβάρυναν τα αποτελέσματα των χρήσεων 2024 και 2023 έχουν ως εξής:

Λογαριασμός Αποτελεσμάτων	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	8.834	6.966	8.834	6.966
Δαπάνη τόκου	2.161	1.970	2.161	1.970
Σύνολο που περιλαμβάνεται στις δαπάνες προσωπικού (σημείωση 28)	10.995	8.936	10.995	8.936

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

Αναλογιστικές ζημιές / (κέρδη) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Σύνολο μεταβολής στην Καθαρή Θέση	7.150	9.718	7.150	9.717

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν έχουν ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Προεξοφλητικό επιτόκιο	3,02%	3,09%	3,02%	3,09%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	2,80%	2,50%	2,80%	2,50%
Μέση εναπομένουσα εργάσιμη ζωή (έτη)	5,47	6,12	5,47	6,12

Ανάλυση ευαισθησίας αποτελεσμάτων

	Επιτόκιο προεξόφλησης + 0,5%	Επιτόκιο προεξόφλησης - 0,5%	Μελλοντικές αποδοχές + 0,5%	Μελλοντικές αποδοχές - 0,5%
Επίπτωση στην υποχρέωση της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης	-2,6%	2,7%	2,7%	-2,6%

20. ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις				
Ομολογιακά δάνεια	260.357.378	217.580.784	260.357.378	217.580.784
Λοιπά τραπεζικά δάνεια	24.000.000	0	0	0
Συνολική Τραπεζική υποχρέωση	284.357.378	217.580.784	260.357.378	217.580.784
Μείον: Προπληρωμένα έξοδα δανείων	(151.273)	(753.064)	0	(753.064)
ΣΥΝΟΛΑ	284.206.105	216.827.720	260.357.378	216.827.720
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις				
Ομολογιακά δάνεια	4.971.750	2.358.050	4.971.750	2.358.050
Λοιπά τραπεζικά δάνεια	40.000.000	0	40.000.000	0
Συνολική Τραπεζική υποχρέωση	44.971.750	2.358.050	44.971.750	2.358.050
Μείον: Προπληρωμένα έξοδα δανείων	(34.909)	(146.514)	0	(146.514)
ΣΥΝΟΛΑ	44.936.841	2.211.536	44.971.750	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 31.12.2024, ανερχόταν σε € 23.153.900. Για την εξασφάλιση του δανείου αυτού έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης επί 3 ακινήτων συνολικού ύψους € 32.630.000.

Στις 03.03.2023 η Εταιρεία συνήψε Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς A.E., εμπραγμάτως εξασφαλισμένου μετά συμβάσεων καλύψεως, συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 250.000.000, επταετούς διάρκειας, με επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου. Μέρους 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, αντλήθηκε εντός του β' εξαμήνου του 2024, προς χρηματοδότηση της υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας. Το ανεξόφλητο υπόλοιπο του δανείου, την 31.12.2024, ανερχόταν σε € 242.175.228. 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 του περιθωρίου προσαύξησης του επιτοκίου Euribor 3μηνών κατά 40 μονάδες βάσης.

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 του περιθωρίου προσαύξησης του επιτοκίου Euribor 3μήνου κατά 70 μονάδες βάσης.

Η Εταιρεία χειρίστηκε την τροποποίηση των ανωτέρω δανειακών συμβάσεων 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 των δανείων που τροποποιήθηκαν, συνολικού ποσού € 826 χιλ., επιβάρυνε τα αποτελέσματα περιόδου και απεικονίζεται στα χρηματοοικονομικά έξοδα (σημείωση 31).

Στις 25.10.2024 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε και ενέκρινε τη σύναψη Σύμβασης Πιστώσεως με Ανοικτό (Αλληλόχρεο) Λογαριασμό με την Τράπεζα Πειραιώς μέχρι του ποσού των € 40.000.000, το οποίο αντλήθηκε στις 30.10.2024.

Την 31.12.2024 πληρούνταν όλοι οι χρηματοοικονομικοί όροι των ανωτέρω δανείων που μεταξύ άλλων περιλαμβάνουν:

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

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

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

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Έως 1 έτος	44.936.841	2.211.536	44.971.750	2.211.536
Από 1 έως 5 έτη	63.542.514	26.875.093	60.682.150	26.875.093
Πάνω από 5 έτη	220.663.592	189.952.627	199.675.228	189.952.627
ΣΥΝΟΛΑ	329.142.946	219.039.255	305.329.128	219.039.255

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες έχει ως εξής:

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	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	51.451.167	6.781.250	0	0
Ταμειακές εισροές (Δάνεια)	114.000.000	214.470.000	90.000.000	214.470.000
Ταμειακές εκροές (Δάνεια)	(56.060.873)	(195.121.380)	(4.609.706)	(188.340.130)
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	713.397	(397.170)	899.579	(397.170)
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες τέλους περιόδου	329.142.945	219.039.254	305.329.128	219.039.256

21. 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 μίσθωσης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο προσεγγίζει το επιτόκιο δανεισμού της Εταιρείας.

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

	ΟΜΙΛΟΣ					
	31.12.2024			31.12.2023		
	Μισθωμένα Ακίνητα	Μισθωμένα Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο	Μισθωμένα Ακίνητα	Μισθωμένα Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	878.842	74.554	953.396	142.023	29.712	171.735
Προσθήκες περιόδου	73.774	53.423	127.196	1.000.252	103.774	1.104.025
Λήξεις δικαιωμάτων	0	0	0	0	(14.323)	(14.323)
(-) Μεταφορά σε βραχυπρ. υποχρεώσεις	(209.485)	(42.803)	(252.288)	(263.433)	(44.608)	(308.041)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	743.131	85.174	828.304	878.842	74.554	953.396
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	145.748	30.560	176.308	19.573	20.572	40.145
Μεταφορά από μακροπρ. υποχρεώσεις	209.485	42.803	252.288	263.433	44.608	308.041
Τόκοι περιόδου	45.583	5.319	50.902	50.815	5.383	56.198
(-) Πληρωμές περιόδου (καταβαλλόμενα μισθώματα)	(201.398)	(40.590)	(241.987)	(188.072)	(40.004)	(228.076)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	199.419	38.092	237.511	145.748	30.560	176.308

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ					
	31.12.2024			31.12.2023		
	Μισθωμένα Ακίνητα	Μισθωμένα Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο	Μισθωμένα Ακίνητα	Μισθωμένα Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	878.842	74.554	953.396	142.023	29.712	171.735
Προσθήκες περιόδου	25.935	53.423	79.357	1.000.252	103.774	1.104.025
Λήξεις δικαιωμάτων	0	0	0	0	(14.323)	(14.323)
(-) Μεταφορά σε βραχυπρ. υποχρεώσεις	(161.646)	(42.803)	(204.450)	(263.433)	(44.608)	(308.041)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	743.131	85.174	828.304	878.842	74.554	953.396
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	145.748	30.560	176.308	19.573	20.572	40.145
Μεταφορά από μακροπρ. υποχρεώσεις	161.646	42.803	204.450	263.433	44.608	308.041
Τόκοι περιόδου	45.266	5.319	50.585	50.815	5.383	56.198
(-) Πληρωμές περιόδου (καταβαλλόμενα μισθώματα)	(194.398)	(40.590)	(234.987)	(188.072)	(40.004)	(228.076)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	158.263	38.092	196.355	145.748	30.560	176.308

22. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων	7.192.933	5.096.982	6.792.933	4.866.692
Ληφθείσα άυλη εμπορική αξία	19.444	30.556	19.444	30.556
Υποχρέωση βραχυπρόθεσμου προγράμματος παροχής κινήτρων	31.670	29.499	31.670	29.499
ΣΥΝΟΛΑ	7.244.047	5.157.037	6.844.047	4.926.747

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

23. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Πιστωτές διάφοροι	1.202.303	1.034.505	1.183.303	1.028.816
Παρακρατήσεις καλής εκτέλεσης έργων	2.143.803	0	1.143.803	0
Πιστωτικά υπόλοιπα μισθωτών	91.201	63.083	91.201	63.083
Χαρτόσημο μισθωμάτων & λοιποί φόροι	909.262	486.738	580.390	486.738
Έσοδα επόμενης περιόδου	245.157	383.334	245.157	268.189
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	771.114	212.376	334.943	208.677
Τόκοι δανείων δουλευμένοι	563.681	426.102	385.441	426.102
Μερίσματα πληρωτέα	4.304	3.148	4.304	3.148
Προβλεπόμενες παροχές κινήτρων νέου υπό έγκριση μακροπρόθεσμου προγράμματος (σημείωση 17)	0	875.000	0	875.000
Υποχρέωση βραχυπρόθεσμου προγράμματος παροχής κινήτρων	51.451	47.890	51.451	47.890
ΣΥΝΟΛΑ	5.982.275	3.532.176	4.019.993	3.407.643

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

24. ΦΟΡΟΙ

Η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με την παρ. 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 με έδρα την Ελλάδα από την ημερομηνία που καθίστανται θυγατρικές της Εταιρείας.

Το συνολικό ποσό του φόρου αναλύεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Φόρος Επενδύσεων α' εξαμήνου	1.478.144	885.563	1.420.007	860.721
Φόρος επενδύσεων β' εξαμήνου	1.559.961	1.191.705	1.536.676	1.186.487
ΣΥΝΟΛΑ	3.038.106	2.077.268	2.956.683	2.047.208

Ο φόρος του α' εξαμήνου έχει καταβληθεί εντός της χρήσης.

Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης

Για τις χρήσεις 2011 έως 2015, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρείες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης που οι ετήσιες χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονταν υποχρεωτικά, υποχρεούνταν να λαμβάνουν «Ετήσιο Πιστοποιητικό» που προβλεπόταν στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013, το οποίο εκδιδόταν μετά από φορολογικό έλεγχο που διενεργούνταν από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ήλεγχε τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Κατόπιν ολοκλήρωσης του φορολογικού ελέγχου, ο Νόμιμος Ελεγκτής ή το ελεγκτικό γραφείο εξέδιδε στην Εταιρεία «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» και στην συνέχεια την υπέβαλε ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών.

Από τη χρήση 2016 και μετά, η έκδοση της έκθεσης φορολογικής συμμόρφωσης έγινε προαιρετική, ωστόσο, η Διοίκηση της Εταιρείας επέλεξε να συνεχίσει να λαμβάνει έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης από τους ορκωτούς ελεγκτές. Η φορολογική αρχή διατηρεί το δικαίωμα να προχωρήσει σε φορολογικό έλεγχο εντός του θεσπισθέντος πλαισίου, όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 37 του Ν.5104/2024 (νέος κώδικας φορολογικής διαδικασίας με έναρξη ισχύος τον Απρίλιο 2024) και ισχύει επί του παρόντος.

Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές και έχει περαιώσει οριστικά όλες τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις, μέχρι και τη χρήση του 2012.

Για τις χρήσεις 2011 έως 2017, η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από την PricewaterhouseCoopers Α.Ε., για τις χρήσεις 2018 έως 2021 από την ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές - Λογιστές Α.Ε. και για τις χρήσεις 2022 και 2023 από την Deloitte Α. Ε. Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών και έχει λάβει «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» χωρίς επιφύλαξη σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις (άρθρο 82 παρ. 5 Ν. 2238/1994 για τις χρήσεις 2011-2013 και άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013 για τις χρήσεις 2014-2023).

Για τη χρήση 2024 ο φορολογικός έλεγχος ήδη διενεργείται από την Deloitte Α. Ε. Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών σύμφωνα με το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013. Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

25. ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Γραφεία	15.426.829	14.159.973	14.704.869	14.100.543
Καταστήματα	4.438.713	3.924.833	4.438.713	3.924.833
Μικτής χρήσης	2.547.940	2.024.580	2.163.892	2.024.580
Αποθήκες	7.819.544	5.141.485	6.228.285	4.101.337
Λοιπά ακίνητα	317.903	291.115	317.903	291.115
ΣΥΝΟΛΑ	30.550.929	25.541.985	27.853.663	24.442.407

Τα ανωτέρω έσοδα από μισθώματα του Ομίλου και της Εταιρείας έχουν αυξηθεί κατά ποσό € 346χιλ. και € 243 χιλ. αντίστοιχα αναφορικά με κίνητρα μίσθωσης βάσει ορισμένων μισθωτικών συμβάσεων.

Τα σωρευτικά μελλοντικά μισθώματα, εισπρακτέα βάσει μη ακυρούμενων συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης, μη συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών αναπροσαρμογών, έχουν ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Έως 1 έτος	38.459.819	25.044.023	36.690.997	23.662.283
Από 1 μέχρι και 5 έτη	126.639.742	61.859.418	117.039.742	56.332.458
Πάνω από 5 έτη	86.038.130	44.136.538	85.238.130	44.136.538
ΣΥΝΟΛΑ	251.137.690	131.039.978	238.968.868	124.131.278

26. ΕΣΟΔΑ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ

Τα έσοδα κοινοχρήστων αφορούν επανατιμολόγηση δαπανών που πραγματοποιεί ο Όμιλος και η Εταιρεία για λογαριασμό μισθωτών της.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Έσοδα κοινοχρήστων	1.542.449	1.570.385	1.514.441	1.366.009
ΣΥΝΟΛΑ	1.542.449	1.570.385	1.514.441	1.366.009

27. ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Διαχείριση ακινήτων	23.882	0	5.062	0
Μεσιτείες ακινήτων	519.200	117.960	519.200	117.960
Αμοιβές εκτιμητών	72.872	66.750	70.892	65.030
Ασφάλιστρα	338.197	211.674	304.210	198.185
Συντηρήσεις επενδυτικών ακινήτων	711.881	615.995	699.624	607.980
Κοινόχρηστες δαπάνες	1.818.267	1.865.538	1.790.309	1.695.760
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	2.221.943	2.121.764	2.022.515	2.013.775
Φόροι - τέλη	251.607	160.836	245.142	129.395
Λοιπά έξοδα	53.270	7.800	43.929	7.800
ΣΥΝΟΛΑ	6.011.120	5.168.317	5.700.882	4.835.885

Τα ανωτέρω έξοδα ακινήτων, κατανέμονται σε μισθωμένα και μη μισθωμένα ακίνητα, ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Μισθωμένα ακίνητα	5.035.927	4.259.082	4.725.689	3.926.650
Μη μισθωμένα ακίνητα	975.193	909.235	975.193	909.235
ΣΥΝΟΛΑ	6.011.120	5.168.317	5.700.882	4.835.885

28. ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Οι δαπάνες προσωπικού αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Τακτικές αποδοχές	1.285.066	1.160.965	1.285.066	1.160.965
Εργοδοτικές εισφορές	227.768	202.187	227.768	202.187
Πρόσθετες αμοιβές προσωπικού	212.601	99.034	212.601	99.034
Λοιπές παροχές προσωπικού	112.672	98.108	112.672	98.108
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού (σημείωση 19)	10.995	8.936	10.995	8.936
Βραχυπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων	128.863	120.106	128.863	120.106
Μακροπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων	725.000	875.000	725.000	875.000
ΣΥΝΟΛΑ	2.702.966	2.564.337	2.702.966	2.564.337

Ο αριθμός του προσωπικού της Εταιρείας την 31.12.2024 ήταν 18 άτομα, ενώ την 31.12.2023 ήταν 17 άτομα.

Οι θυγατρικές εταιρείες δεν απασχολούν προσωπικό.

Πρόσθετες αμοιβές προσωπικού: Στο ποσό των € 212,6 χιλ., περιλαμβάνεται ποσό € 173,3 το οποίο αφορά bonus στελεχών και προσωπικού για τη χρήση του 2024 και το οποίο τελεί υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας για να δοθεί με τη μορφή μερίσματος.

Βραχυπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων: Το ποσό των € 128,9 χιλ. αφορά παροχή σε χρήμα και δωρεάν μετοχές για τη χρήση του 2024, στα πλαίσια εφαρμογής του εν λόγω προγράμματος όπως αυτό περιγράφεται στη σημείωση 17 "Αποθεματικά", και έχει αναγνωρισθεί στις υποχρεώσεις για ποσό € 53,6 χιλ. το οποίο αφορά την υποχρέωση σε χρήμα (σημειώσεις 22 και 23) και στα αποθεματικά για ποσό € 77,3 χιλ. το οποίο αφορά την υποχρέωση σε δωρεάν μετοχές (σημείωση 17).

Μακροπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων: Το ποσό των € 725 χιλ. αφορά πρόβλεψη για παροχή με τη μορφή δωρεάν μετοχές για τη χρήση του 2024, στα πλαίσια εφαρμογής του εν λόγω προγράμματος όπως αυτό περιγράφεται στη σημείωση 17 "Αποθεματικά", στα οποία και έχει αναγνωρισθεί.

29. ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Αμοιβές τρίτων	1.037.511	750.933	925.258	742.111
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	208.379	191.667	208.379	191.667
Φόροι - τέλη	127.425	65.982	81.801	65.945
Συνδρομές	230.461	170.325	230.461	170.295
Έξοδα εταιρικής κοινωνικής ευθύνης	28.351	16.898	28.351	16.898
Διάφορα έξοδα	289.144	292.923	279.141	290.312
ΣΥΝΟΛΑ	1.921.272	1.488.728	1.753.391	1.477.228

30. ΆΛΛΑ ΕΣΟΔΑ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Άλλα έσοδα	18.376	1.663	13.965	2.692
ΣΥΝΟΛΑ	18.376	1.663	13.965	2.692

Στα άλλα έσοδα της χρήσης 2024 περιλαμβάνεται ποσό € 3.119, το οποίο εισέπραξε η Εταιρεία από το Ελληνικό Δημόσιο σε συνέχεια αιτήματός της για επιστροφή ως αχρεωστήτως καταβληθέντος Φόρου Συγκέντρωσης Κεφαλαίου (Φ.Σ.Κ.) της χρήσης 2019, λόγω πλήρους απαλλαγής, σύμφωνα με το άρθρο 31 παράγρ. 1 του Ν. 2778/1999. Το συνολικό ποσό που επιστράφηκε ανήλθε σε € 352.268, από το οποίο ποσό € 349.149 αφορούσε Φ.Σ.Κ. και έχει αναγνωρισθεί στη «Διαφορά υπέρ το άρτιο», όπου είχε καταχωρηθεί κατά την πληρωμή του, και ποσό € 3.119 πρόστιμα και προσαυξήσεις, που είχε επιβαρυνθεί η Εταιρεία κατά την καταβολή του ανωτέρω Φ.Σ.Κ..

31. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	765.108	109.671	687.704	109.671
Τόκοι χορηγηθέντος ενδοομιλικού δανείου	0	0	0	150.156
ΣΥΝΟΛΑ	765.108	109.671	687.704	259.827

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Τόκοι δανείων	13.910.601	11.522.903	13.651.069	11.477.690
Χρηματοοικονομικά έξοδα	1.056.007	815.318	1.044.655	813.943
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 21)	50.902	56.198	50.585	56.198
ΣΥΝΟΛΑ	15.017.510	12.769.322	14.746.308	12.722.733

32. ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

Βασικά κέρδη ανά μετοχή

	ΟΜΙΛΟΣ	
	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Κέρδη μετά από φόρους	33.406.690	22.648.941
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών	226.600.799	151.990.800
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (ποσά σε €)	0,147	0,149

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

Απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή

	ΟΜΙΛΟΣ	
	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Κέρδη μετά από φόρους	33.406.690	22.648.941
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών	226.674.329	186.783.255
Απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή (ποσά σε €)	0,147	0,121

Τα απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα κέρδη μετά από φόρους που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας, με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών που βρίσκονταν σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου, πλέον των νέων μετοχών οι οποίες πρόκειται να εκδοθούν στα πλαίσια εξάσκησης των δικαιωμάτων που έχουν θεμελιωθεί βάσει των προγραμμάτων παροχής κινήτρων (σημείωση 17).

33. 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.

Το Διοικητικό Συμβούλιο προτίθεται να εισηγηθεί προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας τη διανομή μερίσματος € 0,03 ανά μετοχή.

34. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Ως συνδεδεμένα μέρη νοούνται:

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

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

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

	ΟΜΙΛΟΣ				
	31.12.2024		01.01.2024 - 31.12.2024		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	22.729.352	242.554.797	2.812.727	14.144.062	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS Α.Ε.	0	0	0	12.000	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	583.050	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	83.121	0	491.363	0
ΣΥΝΟΛΑ	22.784.809	242.637.918	2.812.727	15.230.475	7.020.000
	31.12.2023	01.01.2023 - 31.12.2023			
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	15.009.595	196.832.047	3.505.525	10.353.049	11.200.000
ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS Α.Ε.	0	0	0	12.000	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.497	0	0	40	0
NEW UP DATING DEVELOPMENT Μ.Α.Ε.	0	0	0	0	7.540.000
ΛΟΙΠΕΣ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΟΜΙΛΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	0	0	762	0	0
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	546.389	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	77.390	0	120.106	0
ΣΥΝΟΛΑ	15.065.092	196.909.437	3.506.287	11.031.584	18.740.000
	ΕΤΑΙΡΕΙΑ				
	31.12.2024		01.01.2024 - 31.12.2024		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	22.279.450	242.554.797	2.812.727	14.144.062	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS Α.Ε.	0	0	0	12.000	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	865	0	0
ΦΙΝΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	0	0	865	0	0
TRASTOR ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Μ.Α.Ε.	0	0	660	0	0
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	583.050	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	83.121	0	491.363	0
ΣΥΝΟΛΑ	22.334.907	242.637.918	2.815.716	15.230.475	7.020.000
	31.12.2023	01.01.2023 - 31.12.2023			
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	14.577.653	196.832.047	3.505.525	10.353.049	11.200.000
ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS Α.Ε.	0	0	0	12.000	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.497	0	0	40	0
NEW UP DATING DEVELOPMENT Μ.Α.Ε.	0	0	0	0	7.540.000
ΛΟΙΠΕΣ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΟΜΙΛΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	0	0	762	0	0
ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	0	0	150.756	0	0
ΚΥΝΟΥΡΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	25.582	0	52	0	0
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	546.389	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	77.390	0	120.106	0
ΣΥΝΟΛΑ	14.658.732	196.909.437	3.657.095	11.031.584	18.740.000

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.
- ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS Α.Ε.: Οι υποχρεώσεις και τα έξοδα αφορούν παροχή διάφορων υπηρεσιών.

- ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ: Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις.
- ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROPERTY Μ.Α.Ε.: Οι αγορές αφορούν μεταβίβαση ακινήτου.
- 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.
- TRASTOR ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ 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.

35. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά του Ομίλου, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31.12.2024 που θα επηρέαζαν τη χρηματοοικονομική κατάστασή του.

36. ΑΜΟΙΒΕΣ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ

Οι αμοιβές των νομίμων ορκωτών ελεγκτών της Εταιρείας και του Ομίλου, ήτοι της εταιρείας «Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Λογιστών Α.Ε.», αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Επιτρεπόμενες ελεγκτικές υπηρεσίες	112.000	105.000	112.000	105.000
Λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες	102.500	43.700	102.500	43.700
ΣΥΝΟΛΑ	214.500	148.700	214.500	148.700

Οι αμοιβές της προηγούμενης χρήσης αναταξινομήθηκαν προκειμένου να είναι συγκρίσιμες με τις αντίστοιχες αμοιβές της τρέχουσας χρήσης.

37. 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.

Στις 04.12.2024 ολοκληρώθηκε η συγχώνευση των εταιρειών «ΣΟΛΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.» και «ΦΙΝΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.» με την εταιρεία «Trastor Α.Ε.Ε.Α.Π.» με απορρόφηση της πρώτης και της δεύτερης από την τρίτη.

Κατά την ημερομηνία ολοκλήρωσης των συγχωνεύσεων, οι λογιστικές αξίες των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού των απορροφώμενων θυγατρικών εταιρειών είχαν ως εξής:

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ	ΚΥΝΟΥΡΙΑ	ΣΟΛΩΝ	ΦΙΝΕΑΣ
	ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ	ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ	ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ
	Μ.Α.Ε.	Μ.Α.Ε.	Μ.Α.Ε.
	υπόλοιπα	υπόλοιπα	υπόλοιπα
	27.06.2024	04.12.2024	04.12.2024
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	20.439.596	20.137.500	14.016.000
Λοιπές απαιτήσεις	26.896	0	0
	20.466.492	20.137.500	14.016.000
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Εμπορικές απαιτήσεις	149.205	0	0
Λοιπές απαιτήσεις	3.392	71.607	0
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.797.452	1.122.680	1.016.630
	1.950.049	1.194.287	1.016.630
Σύνολο Ενεργητικού	22.416.540	21.331.787	15.032.630
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	5.123.180	12.920.000	8.910.000
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	(17.500)	(24.960)	(19.680)
Αποθεματικά	45.688	0	0
Κέρδη/(Ζημίες) εις νέο	16.887.390	8.226.083	6.066.736
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	22.038.758	21.121.123	14.957.056
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	230.290	210.633	75.518
	230.290	210.633	75.518
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	147.493	0	0
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	0	30	55
	147.493	30	55
Σύνολο υποχρεώσεων	377.783	210.663	75.573
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων & Υποχρεώσεων	22.416.540	21.331.787	15.032.630

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:

	27.06.2024	04.12.2024	04.12.2024
Ίδια Κεφάλαια θυγατρικών κατά την απορρόφηση	22.038.758	21.121.123	14.957.056
Μείον: Αξία συμμετοχής	(20.403.054)	(20.305.270)	(13.548.706)
Διαφορά	1.635.704	815.854	1.408.350

38. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

- Στις 13.01.2025 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση καταστήματος επιφανείας 134,15 τ.μ., του οποίου είχε αναδειχθεί πλειοδότη στις 20.11.2024 και βρίσκεται στη συμβολή των οδών Φιλελλήνων 1 & Όθωνος, στην Αθήνα. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 730.586.
- Στις 24.01.2025 η Εταιρεία, σε συνέχεια της από 12.12.2024 απόφασής της, συνήψε Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς Α. Ε., εμπραγμάτως εξασφαλισμένου μετά συμβάσεων καλύψεως, πρωτογενούς διαθέσεως και μεταβιβάσεων ομολογιών συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 92.500.000. Το ομολογιακό δάνειο χρησιμοποιήθηκε εν μέρει στις 14.02.2025 για την αποπληρωμή του αλληλόχρεου λογαριασμού, ενώ το υπόλοιπο θα χρησιμοποιηθεί για τη χρηματοδότηση του επενδυτικού πλάνου της Εταιρείας.
- Στις 27.01.2025 η Εταιρεία προέβη στην απόκτηση ενός επαγγελματικού κτηρίου συνολικής επιφάνειας 4.570 τ.μ., το οποίο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Αλεξάνδρας 205, στην Αθήνα. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 8.900.000.
- Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, κατά τη συνεδρίαση της 05.03.2025, αποφάσισε την υποβολή πρότασης προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της για αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών, δια της έκδοσης νέων κοινών, μετά ψήφου, ονομαστικών μετοχών με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων και κάλυψη της ως άνω αύξησης μέσω δημόσιας προσφοράς, για την άντληση κεφαλαίων μέχρι του ποσού των € 120.000.000.

Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2024 γεγονότα που να αφορούν τον Όμιλο για τα οποία χρειάζεται αναφορά.

Αθήνα, 5 Μαρτίου 2025

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. Α01060173
Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε. Α/1589

TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ.: 003548801000

Αρ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΑΓΟΡΑΣ 5/266/14.03.2003

ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: Χειμάρρας 5-7, Μαρούσι, Τ.Κ. 151 25

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ 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 και την υπ' αριθ. 10Α/1038/30.10.2024 απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, 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 παρασχεθήκε 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 31.12.2024, 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 της 18.01.2024						
(Ποσά σε € στρογγυλοποιημένα στην πλησιέστερη μονάδα)						
ΤΡΟΠΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	ΣΥΝΟΛΟ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ	ΔΙΑΤΕΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΕΩΣ 30.06.2024	ΔΙΑΤΕΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ Β' ΕΞΑΜΗΝΟΥ 2024	ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΤΕΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΩΣ 31.12.2024	ΔΙΑΦΟΡΑ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ & ΔΙΑΤΕΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ⁽²⁾	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ 31.12.2024
Αγορά μετοχών εταιρειών ακινήτων (ΣΟΛΩΝ Μ.Α.Ε. & ΦΙΝΕΑΣ Μ.Α.Ε.)	18.600.000	19.078.976	-	19.078.976	(478.976)	-
Ανέγερση ή/και αναβάθμιση επενδυτικών ακινήτων	15.900.000	5.543.545	7.822.314	13.365.859	-	2.534.141
Λοιπές επενδύσεις (επενδυτικά ακίνητα & συμμετοχές)	39.800.000	17.800.000	21.790.500	39.590.500	209.500	-
Επί πλέον κεφάλαια από διαφορά εξόδων έκδοσης ⁽¹⁾	269.476	-	-	-	269.476	-
Σύνολο	74.569.476	42.422.521	29.612.814	72.035.335	0	2.534.141

⁽¹⁾ Σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο, οι δαπάνες έκδοσης θα ανέρχονταν στο ποσό των € 699.990 περίπου, ενώ ανήλθαν σε € 430.515.

⁽²⁾ Οι διαφορές μεταξύ Αντληθέντων και Διατεθέντων Κεφαλαίων που εμφανίζονται στη στήλη αυτή, και οι οποίες συμψηφίζονται μεταξύ των κατηγοριών επενδύσεων, σημαίνουν ότι τα επί πλέον κεφάλαια που διατέθηκαν στην 1^η κατηγορία προέκυψαν από μεταφορά κεφαλαίων από την 3^η κατηγορία και από τα επί πλέον κεφάλαια από τη διαφορά των εξόδων έκδοσης.

Σημειώσεις :

Τα διατεθέντα κεφάλαια, έως 31.12.2024, χρησιμοποιήθηκαν ως ακολούθως :

I. Για την απόκτηση του 100% των μετοχών των εταιρειών ΣΟΛΩΝ Μ.Α.Ε. & ΦΙΝΕΑΣ Μ.Α.Ε. (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 συνολικά 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 συνολικά στο ποσό των € 5.548.706.

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

1. Κατά το 2024, η Εταιρεία, στο πλαίσιο της από 17.07.2023 σύμβασης έργου, συνέχισε τις εργασίες 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 € 7.042.515.

2. Κατά το 2024, η Εταιρεία, στο πλαίσιο της από 06.03.2023 σύμβασης έργου για αλλαγή εσωτερικών διαρρυθμίσεων, περιβάλλοντος χώρου και όψευεν υφιστάμενου κτηρίου γραφείων ευρισκόμενο στο Δήμο Αμαρουσίου Αττικής και επί των οδών Αμαρουσίου - Χαλανδρίου και Σωρού 18, ολοκλήρωσε τις εργασίες αναβάθμισης του εν λόγω κτηρίου. Τα διατεθέντα κεφάλαια για τις εργασίες αυτές ανήλθαν στο ποσό των € 4.634.122.

3. Κατά το 2024, η Εταιρεία, στο πλαίσιο της από 06.03.2023 σύμβασης έργου για αλλαγή εσωτερικών διαρρυθμίσεων, περιβάλλοντος χώρου και όψεων υφιστάμενου κτηρίου γραφείων ευρισκόμενο στο Δήμο Αμαρουσίου Αττικής και επί των οδών Αμαρουσίου - Χαλανδρίου και Σωρού 18, εκτέλεσε εργασίες ανέγερσης του εν λόγω κτηρίου. Τα διατεθέντα κεφάλαια για τις εργασίες αυτές ανήλθαν στο ποσό των € 1.689.222.

III. Για λοιπές επενδύσεις (επενδυτικά ακίνητα & συμμετοχές).

1. Στις 05.03.2024, 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.

2. 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.

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

4. Στις 21.11.2024, η Εταιρεία απέκτησε από την PRODEA Investments χαρτοφυλάκιο γραφείων το οποίο αποτελείται από τρία αυτοτελή κτήρια και ειδικότερα από ένα κτήριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 19.744 τ.μ., το οποίο βρίσκεται επί της οδού Αμαρουσίου Χαλανδρίου 18-20, στο Μαρούσι, ένα κτήριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 7.115 τ.μ., το οποίο βρίσκεται επί της οδού Εθνικής Αντιστάσεως 72, στο Χαλάνδρι και ένα κτήριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 17.585 τ.μ., το οποίο βρίσκεται επί των οδών Φραγκούδη 11 και Αλ. Πάντου στην Καλλιθέα. Το συνολικό τίμημα για την αγορά του χαρτοφυλακίου γραφείων ανήλθε σε € 69.190.000 εκ. και χρηματοδοτήθηκε μερικώς από κεφάλαια που αντλήθηκαν από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ποσού € 3.790.200, καθώς και από προϊόν τραπεζικού δανεισμού.

Το υπόλοιπο των αντληθέντων κεφαλαίων, το οποίο δεν είχε διατεθεί έως 31.12.2024, βρίσκεται τοποθετημένο σε τραπεζικό λογαριασμό της Εταιρείας στην Ελλάδα.

Αθήνα, 5 Μαρτίου 2025

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. Α01060173
Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε. Α/1589