



**TRASTOR
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ
ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
της περιόδου
από 1 Ιανουαρίου 2023 έως 30 Ιουνίου 2023
(Σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν. 3556/2007)

ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2023

Η συνημμένη Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. την 28η Σεπτεμβρίου 2023 και έχει αναρτηθεί στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας www.trastor.gr

Πίνακας Περιεχομένων

	Σελίδα
ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	4
ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	5
ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	16
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ	18
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	19
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	20
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ	21
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	22
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	23
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ	24
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	24
2 ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	24
2.1 Βάση κατάρτισης της ανέλεγκτης Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης	24
2.2 Συνεχιζόμενη Δραστηριότητα	25
2.3 Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες της ΔΕΕΧΠ	25
3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ, ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ	27
3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	27
3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	28
4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	28
4.1 Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι	28
4.2 Κεφαλαιουχικός κίνδυνος	30
4.3 Λειτουργικός κίνδυνος	31
4.4 Επιχειρηματικός κίνδυνος	31
4.5 Κίνδυνοι περιβάλλοντος, κλιματικής αλλαγής και βιώσιμης ανάπτυξης	32
4.6 Εκτίμηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού	32
5 ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ	32
6 ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ ΠΑΓΙΩΝ	35
7 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	35
8 ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	39
9 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ	39
10 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	39
11 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	40
12 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	40
13 ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΕΣ ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ	40
14 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	41
15 ΜΕΤΑΤΡΕΨΙΜΟ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟ ΔΑΝΕΙΟ	41
16 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	41
17 ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	42
18 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΕΝΣΩΜΑΤΩΝ ΠΑΓΙΩΝ	43
19 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	44
20 ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	44

21	ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	44
22	ΦΟΡΟΙ	45
23	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	45
24	ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	45
25	ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	45
26	ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	46
27	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ	46
28	ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	46
29	ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	47
30	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	47
31	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	48
32	ΑΝΑΤΑΞΙΝΟΜΗΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ	48
33	ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	48

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

Δηλώνουμε ότι εξ όσων γνωρίζουμε:

(α) Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της περιόδου από 1η Ιανουαρίου έως 30η Ιουνίου 2023, η οποία καταρτίστηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς για Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις (ΔΛΠ 34), όπως αυτό έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα της "TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ" ("η Εταιρεία") και των θυγατρικών της ("ο Όμιλος"), εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 5 παρ. 3 - 5 του Ν. 3556 / 2007.

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

Αθήνα, 28 Σεπτεμβρίου 2023

Οι δηλούντες

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. &
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΛΑΜΠΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Δ.Τ. 700587

ΤΑΣΟΣ ΚΑΖΙΝΟΣ
Α.Δ.Τ. 669747

ΣΟΥΖΑΝΑ ΠΟΓΙΑΤΖΗ
Α.Δ.Τ. 773997

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»
ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ
ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01.01.2023 ΕΩΣ 30.06.2023
(Σύμφωνα με το άρθρο 5 παράγρ. 6 του Ν. 3556/2007)

Η παρούσα Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση»), αφορά το πρώτο εξάμηνο του έτους 2023 (περίοδος 01.01.2023 - 30.06.2023). Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 3556/2007 (ΦΕΚ 91Α/30.04.2007) και τις επ' αυτού εκδοθείσες εκτελεστικές αποφάσεις του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ιδίως την Απόφαση με αριθμό 8/754/14.04.2016.

Η Έκθεση περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με την Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση και τα λοιπά απαιτούμενα από το νόμο στοιχεία και δηλώσεις στην Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση που αφορά την περίοδο 1η Ιανουαρίου - 30η Ιουνίου 2023.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Επενδύσεις σε ακίνητα

Στις 30.06.2023, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του Ομίλου περιλάμβανε 53 ακίνητα συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 276 χιλ. τ.μ., με εύλογη αξία € 419.160 χιλ., όπως προσδιορίστηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές των εταιρειών "CBRE Αξίες Α.Ε." και "Π. Δανός και Συνεργάτες Α.Ε.". Στην παρούσα περίοδο η Εταιρεία προέβη στην οριστική απόκτηση ακινήτου, κατόπιν της πρόωρης εξόφλησης της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης που είχε συνάψει με την Εθνική Leasing.

Από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου σε εύλογες αξίες στις 30.06.2023 προέκυψαν κέρδη € 9.751 χιλ., έναντι κερδών € 18.271 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2022.

Επενδύσεις σε συμμετοχές

Η Εταιρεία, στο πλαίσιο της επενδυτικής πολιτικής της για την ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της, προέβη, την 08 Μαρτίου 2023, στην απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας «Πηλέας Κτηματική - Εμπορική Μονοπρόσωπη Α.Ε.», ιδιοκτήτριας κέντρου διανομής και αποθήκευσης στον Ασπρόπυργο Αττικής, συνολικής εύλογης αξίας την 30.06.2023 ύψους € 20.068 χιλ.. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της θυγατρικής εταιρείας, το οποίο αφορά αποκτηθέντα περιουσιακά στοιχεία και αναληφθείσες υποχρεώσεις, ανήλθε σε € 9.654 χιλ..

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

Αναλυτικότερα, για τις αποκτηθείσες, κατά την 08.03.2023, μετοχές παρατίθενται τα κάτωθι στοιχεία:

	Αποκτηθείσες μετοχές	Ονομαστική αξία μετοχής	Τίμημα απόκτησης μτχ (σε χιλ.)
Θυγατρική εταιρεία			
«Πηλέας Κτηματική Μ.Α.Ε.»	45.000	100	9.654
Σύνολο			9.654

Διαθέσιμα - Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου την 30.06.2023, συμπεριλαμβανομένων και των δεσμευμένων καταθέσεων, ανήλθαν σε € 22.487 χιλ., έναντι € 26.637 χιλ. στις 31.12.2022.

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου την 30.06.2023, προ εξόδων εκδόσεως δανείων, ανήλθαν σε € 208.473 χιλ., έναντι € 193.809 χιλ. στις 31.12.2022.

Έσοδα από μισθώματα

Τα έσοδα του Ομίλου από μισθώματα κατά το πρώτο εξάμηνο του 2023 ανήλθαν σε € 12.623 χιλ., έναντι € 10.059 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2022. Η αύξηση οφείλεται στην προσθήκη νέων μισθωτικών συμβάσεων λόγω της αγοράς νέων ακινήτων και Εταιρειών από τον Όμιλο.

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου ανήλθαν σε κέρδη € 18.137 χιλ., έναντι κερδών € 23.706 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2022. Επίσης τα προσαρμοσμένα EBITDA ανήλθαν σε € 8.562 χιλ., έναντι € 5.239 χιλ. του πρώτου εξαμήνου του 2022.

Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 11 χιλ., έναντι € 30 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2022.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 6.116 χιλ., έναντι € 2.545 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2022. Η αύξηση των τόκων δανείων οφείλεται κυρίως στη ραγδαία αύξηση των επιτοκίων της ΕΚΤ η οποία είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση του κόστους δανεισμού (euribor 3μήνου).

Φόρος

Ο φόρος επί των επενδύσεων και χρηματικών διαθεσίμων του Ομίλου την 30.06.2023 ανήλθε σε € 886 χιλ., αντί € 183 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2022. Η αύξηση του φόρου οφείλεται κυρίως στην αύξηση του επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, βάσει του οποίου υπολογίζεται ο εν λόγω φόρος.

Αποτελέσματα μετά από φόρους

Τα αποτελέσματα του Ομίλου μετά από φόρους για το πρώτο εξάμηνο του 2023 ανήλθαν σε κέρδη € 11.146 χιλ., έναντι κερδών € 21.009 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2022.

Βασικοί δείκτες (ποσά σε χιλ. €)

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
I. Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)				
Κυκλοφορούν ενεργητικό (α)	37.066	41.193	43.990	41.193
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (β)	5.554	8.419	5.512	8.419
Δείκτης (α/β)	6,7	4,9	8,0	4,9
II. Δείκτες Μόχλευσης				
Δείκτης Μόχλευσης (1)				
Δανειακές υποχρεώσεις (α)	209.688	210.940	209.688	210.940
Σύνολο Ενεργητικού (β)	452.526	430.486	449.033	430.486
Δείκτης (α/β)	46,3%	49,0%	46,7%	49,0%
Δείκτης Μόχλευσης (2)				
Δανειακές υποχρεώσεις	209.688	210.940	209.688	210.940
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις	<u>(22.487)</u>	<u>(26.637)</u>	<u>(21.492)</u>	<u>(26.637)</u>
Καθαρές Δανειακές υποχρεώσεις (α)	187.201	184.303	188.196	184.303
Σύνολο Ενεργητικού	452.526	430.486	449.033	430.486
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις	<u>(22.487)</u>	<u>(26.637)</u>	<u>(21.492)</u>	<u>(26.637)</u>
Σύνολο (β)	430.039	403.850	427.541	403.850
Δείκτης (α/β)	43,5%	45,6%	44,0%	45,6%
III. Δείκτες Συνολικού Δανεισμού προς Αξία Χαρτοφυλακίου (LTV)				
LTV (1)				
Δανειακές υποχρεώσεις (α)	209.688	210.940	209.688	210.940
Επενδύσεις (β)	419.160	392.350	399.092	392.350
Δείκτης (α/β)	50,0%	53,8%	52,5%	53,8%
LTV (2)				
Δανειακές υποχρεώσεις	209.688	210.940	209.688	210.940
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις	<u>(22.487)</u>	<u>(26.637)</u>	<u>(21.492)</u>	<u>(26.637)</u>
Καθαρές Δανειακές υποχρεώσεις (α)	187.201	184.303	188.196	184.303
Επενδύσεις (β)	419.160	392.350	399.092	392.350
Δείκτης (α/β)	44,7%	47,0%	47,2%	47,0%

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

- Ο όρος "δανειακές υποχρεώσεις", αφορά τις δανειακές υποχρεώσεις προ εξόδων εκδόσεως δανείων (σημείωση 17), και τις υποχρεώσεις μισθώσεων Δ.Π.Χ.Α. 16 (σημείωση 18, 19).
- Ο όρος "επενδύσεις", αφορά τις επενδύσεις σε ακίνητα και τα ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση.

IV. Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations)

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Κέρδη μετά φόρων	11.146	21.009	7.902	20.890
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(9.751)	(18.271)	(6.675)	(18.271)
Μείον: Ζημίες / (Κέρδη) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	8	(300)	8	(300)
Πλέον: Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	138	104	138	104
Πλέον: Ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	29	0	29	0
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	6.105	2.515	6.008	2.446
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (F.F.O.)	7.676	5.057	7.409	4.868

V. Προσαρμοσμένα EBITDA

Τα προσαρμοσμένα EBITDA προσδιορίστηκαν ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Κέρδη προ φόρων	12.032	21.191	8.763	21.072
Πλέον: Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	138	104	138	104
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	6.105	2.515	6.008	2.446
Κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA)	18.275	23.810	14.909	23.622
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(9.751)	(18.271)	(6.675)	(18.271)
Μείον: Ζημίες / (Κέρδη) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	8	(300)	8	(300)
Πλέον: Ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	29	0	29	0
Προσαρμοσμένα EBITDA	8.562	5.239	8.270	5.051

VI. Στοιχεία Μετοχής (ποσά σε €)

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Χρηματιστηριακή αξία μετοχής:	Μη εφαρμόσιμο		1,250	0,980
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (N.A.V./μετοχή):				
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων (α)	235.903.338	212.314.974	232.659.295	212.314.974
Αριθμός μετοχών (β)	152.360.643	151.532.467	152.360.643	151.532.467
N.A.V./μετοχή (α/β)	1,548	1,401	1,527	1,401
Απομειωμένη Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (Απομειωμένο N.A.V./μετοχή):				
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων (α)	237.508.413	212.314.974	234.264.370	212.314.974
Αριθμός μετοχών (β)	166.455.397	151.532.467	166.455.397	151.532.467
Απομειωμένο N.A.V./μετοχή (α/β)	1,427	1,401	1,407	1,401

Η Απομειωμένη Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής υπολογίζεται διαιρώντας τα ίδια κεφάλαια της περιόδου προσαυξημένων με τους τόκους που θα προκύψουν κατά την κεφαλαιοποίηση του αναληφθέντος έως την 30.06.2023 ποσού από το Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο με την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε., με τον αριθμό των κοινών μετοχών που βρίσκονταν σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου, πλέον των νέων μετοχών οι οποίες πρόκειται να εκδοθούν κατά τη μετατροπή του αναληφθέντος έως την 30.06.2023 ποσού από το Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο με την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε..

ΕΞΕΛΙΞΙΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Στις αρχές του έτους, η ελληνική οικονομία παρέμεινε σε αναπτυξιακή τροχιά, παρά την αβεβαιότητα που επικρατεί στο διεθνές περιβάλλον και τις μακροοικονομικές επιπτώσεις της νομισματικής πολιτικής στη ζώνη του ευρώ. Σημαντικό στοιχείο της δυναμικής αυτής, σε συνθήκες ακόμη υψηλού πληθωρισμού, αν και επιβραδυνόμενου, είναι η άνοδος του ονομαστικού ΑΕΠ κατά 7,1% το α' τρίμηνο με αποτέλεσμα ο ρυθμός ανάπτυξης της οικονομίας σε πραγματικούς όρους να διατηρηθεί σε θετική τροχιά (2,1%).

Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή στην έκθεση «Spring 2023, Economic Forecasts» αναθεώρησε προς τα πάνω τον ρυθμό ανάπτυξης της Ελλάδος για το 2023 στο 2,4% (από 1,2% που ήταν προηγουμένως) και υποδεικνύει ότι την περίοδο 2023-2024 η ελληνική οικονομία θα αναπτυχθεί με ρυθμό υψηλότερο αυτού της Ευρωζώνης (+1,1%). Η Ε.Ε. εκτιμά ότι η εγχώρια και εξωτερική ζήτηση θα συμβάλουν θετικά στην ανάπτυξη. Η ιδιωτική κατανάλωση θα αυξηθεί, αν και με επιβραδυνόμενο ρυθμό, η αξιοποίηση των πόρων του Ταμείου Ανάκαμψης & Ανθεκτικότητας θα ενισχύσει την επενδυτική δραστηριότητα και η πλήρης ανάκαμψη του τουρισμού στα προ πανδημίας επίπεδα θα ενισχύσει τις εξαγωγές. Ο εναρμονισμένος πληθωρισμός (HICP) αναμένεται να επιβραδυνθεί το 2023 στο 4,2% και στο 2,4% το 2024, κυρίως λόγω των χαμηλότερων τιμών ενέργειας.

Στα δημοσιονομικά αναγνωρίζεται η βελτίωση στο ισοζύγιο της γενικής κυβέρνησης μέσω της αύξησης των φορολογικών εσόδων, με πρόβλεψη για περαιτέρω βελτίωση τα επόμενα χρόνια και επίτευξη πρωτογενούς πλεονάσματος ύψους 2,5% το 2024. Η δημιουργία πρωτογενών πλεονασμάτων σε συνδυασμό με την οικονομική ανάπτυξη εκτιμάται ότι θα συμβάλουν στην αποκλιμάκωση του λόγου χρέος/ΑΕΠ φτάνοντας το 2024 στο 154,4%.

Τέλος, η εμπέδωση της πολιτικής σταθερότητας στη χώρα, ύστερα από τη διπλή εκλογική αναμέτρηση, αποτέλεσε πιστωτικά ένα ακόμη θετικό γεγονός, ενισχύοντας τις προσδοκίες ανάκτησης της επενδυτικής βαθμίδας εντός του έτους, γεγονός που αναμένεται να οδηγήσει σε περαιτέρω εισροές επενδυτικών κεφαλαίων και στη διεύρυνση της δεξαμενής δυναμικών επενδυτών σε ελληνικά κρατικά ομόλογα, με ενδεχόμενη περαιτέρω μείωση των αποδόσεων τους. Η προοπτική αυτή είναι ιδιαίτερα σημαντική, καθώς αναμένεται να συμπαρασύρει προς τα κάτω το κόστος δανεισμού των τραπεζών και των μη χρηματοπιστωτικών επιχειρήσεων καθώς και τις εταιρικές ομολογιακές αποδόσεις, με ευρύτερες θετικές επιπτώσεις για την ελληνική οικονομία.

ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Κατά το πρώτο εξάμηνο του έτους, η ελληνική αγορά ακινήτων, και ειδικά το υψηλών προδιαγραφών τμήμα της, συνέχισε να αναπτύσσεται. Παρά τις αβεβαιότητες που αναδύθηκαν από τις αρχές του 2022, με τον πόλεμο στην Ουκρανία, τις συνεχόμενες αυξήσεις των επιτοκίων της ΕΚΤ και τις επιβαρύνσεις στο κόστος ενέργειας και υλικών, διατηρήθηκαν οι υψηλοί ρυθμοί αύξησης των τιμών, ως αποτέλεσμα της έντονης ζήτησης και της περιορισμένης προσφοράς χώρων με σύγχρονα τεχνικά χαρακτηριστικά.

Οι συνεχιζόμενες πληθωριστικές πιέσεις, όπως και η εκ νέου επιβράδυνση του ρυθμού αύξησης της οικοδομικής δραστηριότητας, η οποία για περισσότερο από μία δεκαετία επηρεάζεται από διαδοχικές κρίσεις, συνετέλεσαν στην περαιτέρω αύξηση των τιμών, με τους επενδυτές να συνεχίζουν να πλειοδοτούν επί του περιορισμένου αποθέματος.

Σύμφωνα με τη ΤτΕ, το α' τρίμηνο του 2023 οι καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα για αγορά ακινήτων κατέγραψαν σημαντικό θετικό ετήσιο ρυθμό αύξησης (32,9%) και ανήλθαν σε 0,5 δισ. ευρώ, συνεχίζοντας τη δυναμική πορεία του προηγούμενου έτους. Οι επενδύσεις σε κατοικίες ενισχύθηκαν το α' τρίμηνο του 2023, σε ετήσια βάση, κατά 48,4%, αν και παρέμειναν σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (2,0%). Ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών για την κατασκευή κατοικιών του IOBE, κατά τους πρώτους πέντε μήνες του 2023, σημείωσε μικρή βελτίωση έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2022 (13,8%).

Η χαμηλή προσφορά σύγχρονων ακινήτων οδηγεί σταδιακά στη διάχυση των αυξήσεων των τιμών/μισθωμάτων προς ακίνητα χαμηλότερων τεχνικών προδιαγραφών, τα οποία ωστόσο θα απαιτήσουν μεσοπρόθεσμα σημαντικές κεφαλαιακές δαπάνες για αναβαθμίσεις ώστε να παραμείνουν ανταγωνιστικά έναντι των νέων κτιρίων, που υιοθετούν τις αρχές της αειφορίας και της βιώσιμης ανάπτυξης και που προτιμώνται όλο και πιο έντονα από τους χρήστες.

Χαρακτηριστική είναι πλέον η απόκλιση των μισθωτικών αξιών μεταξύ του νέου «πράσινου» αποθέματος έναντι των παλαιότερων κτηρίων η οποία προσεγγίζει ακόμη και το 25%. Οι εισοδηματικές αποδόσεις παρά τις αυξήσεις στο κόστος χρήματος - αν και με επιβραδυνόμενο ρυθμό - συνέχισαν να βρίσκονται μειούμενες και παρέμειναν σε ελκυστικά για την Ευρωπαϊκή αγορά επίπεδα.

Η ελληνική αγορά ακινήτων, παρουσιάζοντας σημαντικές ιδιαιτερότητες σε σχέση με τις υπόλοιπες αγορές ακινήτων της Ευρώπης, εκτιμάται ότι θα συνεχίσει να διατηρεί την ελκυστικότητά της, ειδικά για το υψηλών προδιαγραφών απόθεμά της. Ωστόσο, η άνοδος των αποδόσεων των κρατικών και εταιρικών ομολόγων, λόγω της σύσφιξης της νομισματικής πολιτικής από πλευράς Κεντρικών Τραπεζών, αναμένουμε να προκαλέσει επιβράδυνση στην έντονη καθοδική καμπύλη των αποδόσεων των ακινήτων για το υπόλοιπο του έτους, με τον ρυθμό αύξησης των ενοικίων να αποτελεί πλέον τον οδηγό των τιμών των επιμέρους κλάδων στη κτηματαγορά. Ανάχωμα στη περαιτέρω αύξηση των θετικών προσδοκιών για την πορεία της κτηματαγοράς στο β' εξάμηνο του έτους αποτελεί δεδομένα η αύξηση του κόστους χρήματος, γεγονός που αντικατοπτρίζεται στο ύψος των στεγαστικών δανείων, το οποίο παραμένει σε χαμηλά επίπεδα παρουσιάζοντας μείωση, κατά την περίοδο Ιανουαρίου - Απριλίου 2023, σε ετήσια βάση κατά 7,2%, έναντι σημαντικής αύξησης την αντίστοιχη περίοδο του 2022 (67,3%).

Η αγορά επαγγελματικών ακινήτων, στην οποία και δραστηριοποιείται η Εταιρεία, παρέμεινε ενεργή κατά το α' εξάμηνο, κυρίως στους κλάδους των γραφείων και των διαμετακομιστικών αποθηκών (logistics), όπου οι ΑΕΕΑΠ εμφανίζονται ως κυρίαρχοι τελικοί επενδυτές, ενώ αξιοσημείωτη είναι και η επενδυτική δραστηριότητα στον τομέα των πολυτελών ξενοδοχείων κυρίως από ξένα ιδιωτικά επενδυτικά κεφάλαια σε συνεργασία με διεθνή brands που αναλαμβάνουν τη λειτουργία αυτών. Οι κλάδοι αυτοί αναμένεται να παραμείνουν οι πρωταγωνιστές και για το υπόλοιπο του έτους και να συγκεντρώσουν τη πλειονότητα των επενδυτικών κεφαλαιακών εισροών.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΓΙΑ ΤΟ 2023

Η Εταιρεία παραμένει προσηλωμένη στο στρατηγικό της σχεδιασμό για αύξηση του χαρτοφυλακίου της με επιλεκτικές αγορές ακινήτων πρώτης κατηγορίας, εξασφαλίζοντας σημαντικές υπεραξίες για τους μετόχους της. Η επενδυτική στρατηγική, αξιολογώντας τα σημερινά δεδομένα, δεν αναμένεται να αλλάξει μεσοπρόθεσμα και θα ενταθεί στους κλάδους των logistics και των γραφείων έχοντας ως στόχο το διπλασιασμό της έκθεσής της στον κλάδο των logistics σε βάθος τριετίας.

Η Εταιρεία στο πρώτο εξάμηνο του έτους εισήλθε για πρώτη φορά από την ίδρυσή της στην ανάπτυξη κτηρίων γραφείων και χώρων logistics σύγχρονων προδιαγραφών, ενώ στο υπόλοιπο του έτους και για την επόμενη διετία προβλέπεται να εντατικοποιήσει τις επενδύσεις της για ενεργειακή και λειτουργική αναβάθμιση των υφιστάμενων κτηρίων της, επωφελουμένη της διάχυσης του ρυθμού αύξησης των ενοικίων σε «πράσινα» κτήρια.

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 τιμών ακινήτων και μισθωμάτων

Κίνδυνος τιμών είναι ο κίνδυνος που προέρχεται από τη μεταβολή 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, επηρεάζουν άμεσα την 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.

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 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 διαθεσίμων, καθώς επίσης και των δανειακών του υποχρεώσεων που περιλαμβάνονται στο Παθητικό του.

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

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

Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στην παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού του Ομίλου, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Σημειώνεται ότι στην πραγματικότητα μεταβολή μίας παραμέτρου (αλλαγή επιτοκίου) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μία μεταβλητές. Εάν το επιτόκιο δανεισμού Euribor 3 μηνών, που αποτελεί το μεταβλητό κόστος δανεισμού του Ομίλου και το οποίο την 30.06.2023 ήταν 3,577%, αυξηθεί κατά 200 μονάδες βάσης η ετήσια επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση - € 4.169 χιλ., ενώ αν μειωθεί κατά 200 μονάδες βάσης η ετήσια επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση + € 4.169 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 έχειν της μίσθωσης (χρηματική εγγύηση ή/και εγγυητικές επιστολές) και να συντάσσει τα μισθωτήρια συμβόλαια κατά τρόπο νομικό και ουσιαστικό προς όφελός του.

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

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

ii. Κίνδυνος συγκέντρωσης

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

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

Το ποσοστό της Τράπεζας Πειραιώς επί των μισθωμάτων του Ομίλου, όπως προκύπτει από τις ενεργές μισθώσεις της 30.06.2023 σε ετησιοποιημένη βάση, ανήλθε σε 16,6%, έναντι 17% επί των αντιστοίχων της 31.12.2022.

• Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

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

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

2. Κεφαλαιουχικός κίνδυνος

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

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

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

Επίσης ο Όμιλος παρακολουθεί σε τακτική βάση όλους τους χρηματοοικονομικούς δείκτες των δανείων του, με τους οποίους είναι συμμορφούμενος την 30 Ιουνίου 2023.

3. Λειτουργικοί κίνδυνοι

Ο λειτουργικός κίνδυνος αποτελεί μία ευρεία κατηγορία κινδύνου η οποία περιλαμβάνει απώλειες σχετιζόμενες με απάτη, ζημία περιουσίας, αποτυχία συστημάτων, επιχειρηματικές πρακτικές, ζητήματα ανθρώπινου δυναμικού ή ανεπαρκών διαδικασιών ή ελέγχων.

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

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

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

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

4. Επιχειρηματικοί κίνδυνοι

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

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

Ο Όμιλος φροντίζει να μισθώνει τους κενούς χώρους των ακινήτων του, χρησιμοποιώντας τα μέσα της αγοράς (μεσίτες, διαφημίσεις), και να επιτυγχάνει υψηλά ποσοστά πληρότητας για το χαρτοφυλάκιό του. Οι κενοί χώροι, με 30.06.2023 ανέρχονταν στο 7,3% της συνολικής επιφάνειας του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, έναντι 5,6% της 31.12.2022. Η αύξηση των κενών χώρων προέκυψε κυρίως λόγω λήξης μισθωτηρίων συμβολαίων σε δύο υφιστάμενα ακίνητα προκειμένου να υλοποιηθεί το πρόγραμμα ενεργειακής και λειτουργικής αναβάθμισής τους.

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

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

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

5. Κίνδυνοι περιβάλλοντος, κλιματικής αλλαγής και βιώσιμης ανάπτυξης

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

Συγκεκριμένα και αναφορικά με τα θέματα του περιβάλλοντος και της κλιματικής αλλαγής ο Όμιλος αναγνωρίζοντας ότι η κλιματική αλλαγή έχει σημαντικό αντίκτυπο σε οικονομικό, κοινωνικό και περιβαλλοντικό επίπεδο προβαίνει, σε συστηματική βάση, σε σχετικές δράσεις όπως την ολοκλήρωση της διαδικασίας συγκριτικής αξιολόγησης και ένταξης στο GRESB, λαμβάνοντας την πρώτη αναφορά συγκριτικής αξιολόγησης τον Οκτώβριο του 2022, η οποία αποτελεί και τη βάση της στρατηγικής συνεχούς βελτίωσης της θέσης του.

Επιπρόσθετα, στοχεύει στην ανάπτυξή του μέσω κατασκευής «πράσινων» κτηρίων. Για τη διασφάλιση της ποιότητας των κατασκευών συνεργάζεται με εξωτερικούς συνεργάτες πιστοποιημένους στις πρακτικές βιώσιμης ανάπτυξης (ESG), οι οποίοι ελέγχουν τη συνδρομή των προϋποθέσεων «πράσινης» ανάπτυξης σε κάθε φάση των ανωτέρω έργων.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Ως συνδεδεμένα μέρη νοούνται:

α) τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, των Επιτροπών και ο Διευθύνων Σύμβουλος, συλλογικά αναφερόμενοι ως «κατέχοντες καίριες διοικητικές θέσεις».

β) τα μέλη του στενού οικογενειακού περιβάλλοντος των προσώπων που κατέχουν καίριες Διοικητικές Θέσεις,

γ) οι εταιρείες οι οποίες συναλλάσσονται με την Εταιρεία, εφόσον ελέγχονται μεμονωμένα ή συλλογικά από πρόσωπα που κατέχουν καίριες Διοικητικές Θέσεις, και τα μέλη του στενού οικογενειακού περιβάλλοντος,

δ) η μητρική εταιρεία της Εταιρείας, Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. μετά των θυγατρικών της.

ε) οι θυγατρικές εταιρείες της Εταιρείας.

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

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

ΟΜΙΛΟΣ				
	30.06.2023		01.01.2023-30.06.2023	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS A.E.	10.650.481	199.530.141	2.079.117	4.070.510
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.497	0	0	40
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	258.787
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	36.486	0	21.418
ΣΥΝΟΛΑ	10.705.978	199.566.627	2.079.117	4.350.755

	31.12.2022		01.01.2022-30.06.2022	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	10.834.857	92.723.649	1.974.551	1.157.041
ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS A.E.	0	14.880	0	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.537	0	0	40
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	239.405
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	73.711	0	252.677
ΣΥΝΟΛΑ	10.890.394	92.812.240	1.974.551	1.649.163

ΕΤΑΙΡΕΙΑ				
	30.06.2023		01.01.2023-30.06.2023	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	10.650.481	199.530.141	2.079.117	4.070.510
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.497	0	0	40
ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	8.000.000	0	51.933	0
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	258.787
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	36.486	0	21.418
ΣΥΝΟΛΑ	18.705.978	199.566.627	2.131.050	4.350.755

	31.12.2022		01.01.2022-30.06.2022	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	10.834.857	92.723.649	1.974.551	1.157.041
ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS A.E.	0	14.880	0	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.537	0	0	40
ΔΩΡΙΔΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.	0	0	69.475	0
ΣΥΖΕΥΞΙΣ ΜΟΝΟΠ.Ε.Π.Ε.	0	0	600	0
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	239.405
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	73.711	0	252.677
ΣΥΝΟΛΑ	10.890.394	92.812.240	2.044.626	1.649.163

Αναλυτικότερα:

- ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. (Μητρική): Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις, οι υποχρεώσεις αφορούν δάνεια για την αγορά ακινήτων, τα έσοδα αφορούν μισθώματα επενδυτικών ακινήτων ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους δανείων.
- ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.: Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις, ενώ τα έξοδα αφορούν τραπεζικά έξοδα.
- ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.: Οι απαιτήσεις αφορούν χορηγηθέν ομολογιακό δάνειο και τα έσοδα αφορούν μισθώματα από υπεκμίσθωση των γραφειακών της χώρων και τόκους χορηγηθέντος δανείου.
- 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 προγράμματος παροχών κινήτρων.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ Α' ΕΞΑΜΗΝΟΥ 2023

Α. Εταιρικά γεγονότα

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

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

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

A) Ενός πολυώροφου κτηρίου επί της οδού Κοραή αρ. 5 στην Αθήνα, από την εταιρεία με την επωνυμία «NEW UP DATING DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» έναντι τιμήματος € 7.540.000,

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

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

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

3. Στις 08.03.2023, η Εταιρεία, σε συνέχεια της από 12.11.2021 υπογραφής δεσμευτικού προσυμφώνου για την απόκτηση του συνόλου (100%) των μετοχών της εταιρείας με την επωνυμία «ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ-ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», προέβει στην υπογραφή του οριστικού συμφωνητικού απόκτησής τους. Η εν λόγω εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της αγροτεμάχιο συνολικής επιφάνειας 44.991 τ.μ., στον Ασπρόπυργο Αττικής επί του οποίου έχει ανεγερθεί νέο, υψηλής ενεργειακής απόδοσης συγκρότημα κέντρων αποθήκευσης και διανομής, συνολικής επιφάνειας 22.234 τ.μ. Το συγκρότημα αποθηκών έχει λάβει πιστοποίηση σύμφωνα με το σύστημα LEED και είναι το πρώτο κέντρο αποθήκευσης και διανομής στην Ελλάδα με ανάλογα κατασκευαστικά πρότυπα περιβαλλοντικής αειφορίας. Το συνολικό τίμημα για την αγορά των μετοχών της «ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ-ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ισούται με την αξία της καθαρής θέσης (NAV) της αποκτηθείσας εταιρείας κατά την ολοκλήρωση της συναλλαγής, και ανήλθε σε € 9,65 εκ..

4. Στις 26.04.2023, η Εταιρεία, προχώρησε στην υπογραφή δεσμευτικού προσυμφώνου για την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας «ΣΟΛΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.» ιδιοκτήτριας οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 30.100 τ.μ. στον Ασπρόπυργο Αττικής, στο οποίο θα ανεγερθεί ένα υπερσύγχρονο κέντρο εμπορικής αποθήκευσης και διανομής, συνολικής επιφάνειας 23.800 τ.μ.. Στο πλαίσιο του προσυμφώνου η Εταιρεία κατέβαλε προκαταβολή ποσού € 4.775.000. Η εν λόγω επένδυση θα ολοκληρωθεί με την υπογραφή του οριστικού συμφωνητικού μεταβίβασης των μετοχών της «ΣΟΛΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.» μετά την πλήρωση συγκεκριμένων αιρέσεων που προβλέπονται στο σχετικό προσύμφωνο.

5. Στις 05.05.2023 η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε:

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

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

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

B. Μεταβολές Επενδύσεων

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

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

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

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

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

α) Ενός πολυώροφου κτηρίου συνολικής επιφάνειας 2.633 τμ επί της οδού Κοραή αρ. 5 στην Αθήνα, από την εταιρεία με την επωνυμία «NEW UP DATING DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ». Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε €7.540.000,00.

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

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

Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 30ης Ιουνίου 2023 γεγονότα που να αφορούν τον Όμιλο για τα οποία χρειάζεται αναφορά.

Αθήνα, 28 Σεπτεμβρίου 2023

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΛΑΜΠΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους μετόχους της Εταιρείας Trastor Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας και του Ομίλου Trastor Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ο «Όμιλος») της 30ης Ιουνίου 2023 και τις σχετικές ενδιάμεσες συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξαμήνης περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του Ν. 3556/2007.

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

Εύρος Επισκόπησης

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

Συμπέρασμα

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

Αθήνα, 29 Σεπτεμβρίου 2023

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Αλεξάνδρα Κωστάρα

A.M. ΣΟΕΛ: 19981

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: E 120



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

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

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



TRASTOR
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ
ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη
Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση

της περιόδου

από 1 Ιανουαρίου 2023 έως 30 Ιουνίου 2023

Βάση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 34

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ενσώματα πάγια		40.809	57.407	40.809	57.407
Δικαιώματα χρήσης παγίων	6	1.198.349	210.191	1.198.349	210.191
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		265.196	140.181	265.196	140.181
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	412.973.000	387.848.000	392.905.000	387.848.000
Συμμετοχές σε θυγατρικές	8	0	0	9.654.295	0
Λοιπές απαιτήσεις	10	982.766	1.037.775	979.150	1.037.775
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		415.460.120	389.293.554	405.042.799	389.293.554
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές απαιτήσεις	11	1.688.718	1.278.987	1.688.718	1.278.987
Λοιπές απαιτήσεις	10	6.703.518	8.775.017	6.622.371	8.775.017
Απαιτήσεις από θυγατρικές επιχειρήσεις	9	0	0	8.000.000	0
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	18.580.427	17.842.633	17.585.431	17.842.633
Δεσμευμένες καταθέσεις	13	3.906.534	8.794.067	3.906.534	8.794.067
		30.879.197	36.690.704	37.803.054	36.690.704
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	7	6.187.000	4.502.000	6.187.000	4.502.000
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		37.066.197	41.192.704	43.990.054	41.192.704
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		452.526.317	430.486.258	449.032.853	430.486.258
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους της εταιρείας					
Μετοχικό κεφάλαιο	14	76.180.322	75.766.234	76.180.322	75.766.234
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	14	31.585.562	31.585.562	31.585.562	31.585.562
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	15	17.000.000	0	17.000.000	0
Αποθεματικά	16	38.495.273	39.318.633	38.495.273	39.318.633
Κέρδη εις νέο		72.642.181	65.644.545	69.398.138	65.644.545
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		235.903.338	212.314.974	232.659.295	212.314.974
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		62.417	57.949	62.417	57.949
Δανειακές υποχρεώσεις	17	205.552.486	188.753.234	205.552.486	188.753.234
Υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων παγίων	18	1.042.082	171.735	1.042.082	171.735
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων	19	0	16.658.746	0	16.658.746
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	20	4.411.935	4.110.960	4.205.038	4.110.960
		211.068.920	209.752.624	210.862.023	209.752.624
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	21	2.548.143	3.175.233	2.530.461	3.175.233
Δανειακές υποχρεώσεις	17	1.947.486	4.553.322	1.947.486	4.553.322
Υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων παγίων	18	172.867	40.145	172.867	40.145
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων	19	0	260.023	0	260.023
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	22	885.563	389.937	860.721	389.937
		5.554.059	8.418.660	5.511.535	8.418.660
Σύνολο υποχρεώσεων		216.622.979	218.171.284	216.373.558	218.171.284
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		452.526.317	430.486.258	449.032.853	430.486.258

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		01.01.2023 -	01.01.2022 -	01.01.2023 -	01.01.2022 -
		30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	23	12.622.670	10.059.438	12.207.725	9.379.736
Έσοδα κοινοχρήστων		765.852	658.180	690.002	658.180
Σύνολο Εσόδων		13.388.522	10.717.618	12.897.727	10.037.916
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	7	9.750.500	18.270.908	6.675.370	18.270.908
(Ζημίες) / Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων		(8.000)	300.000	(8.000)	300.000
Έξοδα ακινήτων	24	(3.354.072)	(3.758.852)	(3.156.273)	(3.311.006)
Δαπάνες προσωπικού	25	(779.317)	(1.069.880)	(779.317)	(1.069.880)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	26	(695.216)	(732.190)	(693.959)	(690.078)
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων		(138.147)	(103.976)	(138.147)	(103.976)
Καθαρή ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων		(28.559)	0	(28.559)	0
Άλλα έσοδα		1.630	82.708	2.007	83.908
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		18.137.341	23.706.336	14.770.849	23.517.792
Χρηματοοικονομικά έσοδα	27	10.934	30.152	62.489	99.005
Χρηματοοικονομικά έξοδα	27	(6.116.380)	(2.545.163)	(6.070.328)	(2.544.529)
Κέρδη προ φόρων		12.031.895	21.191.325	8.763.010	21.072.268
Φόρος	22	(885.563)	(182.685)	(860.721)	(182.685)
Κέρδη μετά από φόρους		11.146.332	21.008.640	7.902.289	20.889.583
Λοιπά συνολικά Εισοδήματα					
Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα:					
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών		0	0	0	0
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους		11.146.332	21.008.640	7.902.289	20.889.583
Κέρδη μετά από φόρους κατανεμόμενα σε :					
Μετόχους της Εταιρείας		11.146.332	21.008.640	7.902.289	20.889.583
		11.146.332	21.008.640	7.902.289	20.889.583
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα κατανεμόμενα σε :					
Μετόχους της Εταιρείας		11.146.332	21.008.640	7.902.289	20.889.583
		11.146.332	21.008.640	7.902.289	20.889.583
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)					
Βασικά	28	0,074	0,139		
Απομειωμένα	28	0,067	0,138		

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

ΟΜΙΛΟΣ

Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	Τακτικό Αποθεματικό	Ειδικό αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων	Κέρδη / (Ζημίες) εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
					άρθρ. 4 παρ. 4α κ.ν. 2190/1920				
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	75.363.785	31.585.562	0	3.344.077	34.579.591	(15.103)	1.100.001	35.115.394	181.073.307
Συγκεντρωτικά συνοδικά εισοδήματα περιόδου									
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01.2022 - 30.06.2022	0	0	0	0	0	0	0	21.008.640	21.008.640
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	0	0	0	0	21.008.640	21.008.640
Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση									
Διανομή μερίσματος χρήσης 2021	0	0	0	0	0	0	0	(3.014.552)	(3.014.552)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	0	11.756	0	11.756
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	0	233.084	0	233.084
Σύνολο συναλλαγών	0	0	0	0	0	0	244.840	(3.014.552)	(2.769.712)
Υπόλοιπο την 30η Ιουνίου 2022	75.363.785	31.585.562	0	3.344.077	34.579.591	(15.103)	1.344.841	53.109.482	199.312.235
Υπόλοιπο την 1 Ιουλίου 2022	75.363.785	31.585.562	0	3.344.077	34.579.591	(15.103)	1.344.841	53.109.482	199.312.235
Συγκεντρωτικά συνοδικά εισοδήματα περιόδου									
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.07.2022 - 31.12.2022	0	0	0	0	0	0	0	12.931.046	12.931.046
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	0	0	0	14.586	0	0	14.586
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου	0	0	0	0	0	14.586	0	0	14.586
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	0	0	14.586	0	12.931.046	12.945.632
Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση									
Κεφαλαιοποίηση αποθεματικού	402.449	0	0	0	0	0	(402.449)	0	0
Τακτικό Αποθεματικό περιόδου 2021	0	0	0	395.983	0	0	0	(395.983)	0
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	0	57.107	0	57.107
Σύνολο συναλλαγών	402.449	0	0	395.983	0	0	(345.342)	(395.983)	57.107
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	75.766.234	31.585.562	0	3.740.060	34.579.591	(517)	999.499	65.644.545	212.314.974
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2023	75.766.234	31.585.562	0	3.740.060	34.579.591	(517)	999.499	65.644.545	212.314.974
Συγκεντρωτικά συνοδικά εισοδήματα περιόδου									
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01.2023 - 30.06.2023	0	0	0	0	0	0	0	11.146.332	11.146.332
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	0	0	0	0	11.146.332	11.146.332
Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση									
Διανομή μερίσματος χρήσης 2022	29	0	0	0	0	0	0	(4.570.820)	(4.570.820)
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	15	0	0	17.000.000	0	0	0	0	17.000.000
Κεφαλαιοποίηση Αποθεματικού		414.088	0	0	0	0	(414.088)	0	0
Μεταφορά αποθεματικού σε κέρδη εις νέο	16	0	0	0	0	0	(422.124)	422.124	0
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	16	0	0	0	0	0	12.852	0	12.852
Σύνολο συναλλαγών	414.088	0	17.000.000	0	0	0	(823.360)	(4.148.696)	12.442.032
Υπόλοιπο την 30η Ιουνίου 2023	76.180.322	31.585.562	17.000.000	3.740.060	34.579.591	(517)	176.139	72.642.181	235.903.338

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

ΕΤΑΙΡΕΙΑ									
Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	Τακτικό Αποθεματικό	Ειδικό αποθεματικό άρθρ. 4 παρ. 4α κ.ν. 2190/1920	Λοιπά Αποθεματικά	Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων	Κέρδη / (Ζημίες) εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	75.363.785	31.585.562	0	3.290.297	34.579.591	(15.103)	1.100.001	31.960.239	177.864.372
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου									
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01.2022 - 30.06.2022	0	0	0	0	0	0	0	20.889.583	20.889.583
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση	0	0	0	0	0	0	0	20.889.583	20.889.583
Διανομή μερίσματος χρήσης 2021	0	0	0	0	0	0	0	(3.014.552)	(3.014.552)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	0	11.756	0	11.756
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	0	233.084	0	233.084
Αποθεματικό από συγχώνευση θυγατρικών	0	0	0	53.780	0	0	0	3.274.212	3.327.992
Σύνολο συναλλαγών	0	0	0	53.780	0	0	244.840	259.660	558.280
Υπόλοιπο την 30η Ιουνίου 2022	75.363.785	31.585.562	0	3.344.077	34.579.591	(15.103)	1.344.841	53.109.482	199.312.235
Υπόλοιπο την 1 Ιουλίου 2022	75.363.785	31.585.562	0	3.344.077	34.579.591	(15.103)	1.344.841	53.109.482	199.312.235
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου									
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.07.2022 - 31.12.2022	0	0	0	0	0	0	0	12.931.046	12.931.046
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	0	0	0	14.586	0	0	14.586
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου	0	0	0	0	0	14.586	0	0	14.586
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	0	0	14.586	0	12.931.046	12.945.632
Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση									
Κεφαλαιοποίηση αποθεματικού	402.449	0	0	0	0	0	(402.449)	0	0
Τακτικό Αποθεματικό περιόδου 2022	0	0	0	395.983	0	0	0	(395.983)	0
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	0	57.107	0	57.107
Σύνολο συναλλαγών	402.449	0	0	395.983	0	0	(345.342)	(395.983)	57.107
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	75.766.234	31.585.562	0	3.740.060	34.579.591	(517)	999.499	65.644.545	212.314.974
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2023	75.766.234	31.585.562	0	3.740.060	34.579.591	(517)	999.499	65.644.545	212.314.974
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου									
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01.2023 - 30.06.2023	0	0	0	0	0	0	0	7.902.289	7.902.289
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση	0	0	0	0	0	0	0	7.902.289	7.902.289
Διανομή μερίσματος χρήσης 2022	29	0	0	0	0	0	0	(4.570.820)	(4.570.820)
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	15	0	0	17.000.000	0	0	0	0	17.000.000
Κεφαλαιοποίηση αποθεματικού		414.088	0	0	0	0	(414.088)	0	0
Μεταφορά αποθεματικού σε κέρδη εις νέο	16	0	0	0	0	0	(422.124)	422.124	0
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	16	0	0	0	0	0	12.852	0	12.852
Σύνολο συναλλαγών	414.088	0	17.000.000	0	0	0	(823.360)	(4.148.696)	12.442.032
Υπόλοιπο την 30η Ιουνίου 2023	76.180.322	31.585.562	17.000.000	3.740.060	34.579.591	(517)	176.139	69.398.138	232.659.295

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2023 -	01.01.2022 -	01.01.2023 -	01.01.2022 -
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες				
Κέρδη προ φόρων	12.031.895	21.191.325	8.763.010	21.072.268
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u>				
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	138.147	103.976	138.147	103.976
Καθαρή ζημία/ (κέρδος) από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	28.559	(65.574)	28.559	(65.574)
Πρόβλεψη υποχρεώσεων παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	4.468	4.616	4.468	4.616
Λουπές προβλέψεις προσωπικού	12.852	252.677	12.852	252.677
(Κέρδη) από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	7	(9.750.500)	(6.675.370)	(18.270.908)
Ζημίες / (Κέρδη) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	8.000	(300.000)	8.000	(300.000)
Έσοδα από τόκους	27	(10.934)	(62.489)	(99.005)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	27	5.712.456	5.666.404	2.307.873
Χρεωστικοί τόκοι μισθώσεων ΔΠΧΑ 16	27	403.924	403.924	236.656
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</u>				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	634.797	2.692.275	(391.504)	3.745.556
Μείωση / (αύξηση) δεσμευμένων καταθέσεων	4.887.533	672.771	4.887.533	672.771
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	(1.765.665)	483.149	(947.696)	(207.806)
Μείον :				
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(5.314.194)	(1.951.986)	(5.268.141)	(1.951.351)
Καταβλητέοι φόροι	(389.937)	(173.342)	(389.937)	(173.342)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	6.631.401	7.153.990	6.177.760	7.328.407
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες				
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	(145.740)	(29.694)	(145.740)	(29.694)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	(456.035)	(29.621.546)	0	(29.621.546)
Προκαταβολές ανέγερσης επενδυτικών ακινήτων	10	(1.000.000)	(1.000.000)	0
Πωλήσεις Επενδυτικών Ακινήτων	1.010.000	3.172.000	1.010.000	3.172.000
Βελτιώσεις / ανέγερση επενδυτικών ακινήτων	(1.087.239)	(2.361.546)	(1.084.630)	(2.325.084)
Αγορές συμμετοχών	(1.484.295)	0	(1.484.295)	0
Προκαταβολές αγοράς συμμετοχών	10	(4.775.000)	(4.775.000)	(3.000.000)
Τόκοι εισπραχθέντες	10.934	17.833	10.934	17.811
Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες	(7.927.375)	(31.822.953)	(7.468.730)	(31.786.513)
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες				
Αναληφθέντα δάνεια	17	200.000.000	200.000.000	20.450.000
Έξοδα έκδοσης δανείων	(1.025.600)	(212.250)	(1.025.600)	(212.250)
Πληρωμές σε αναληφθέντα δάνεια	17	(192.336.158)	(2.903.191)	(2.903.191)
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	15	17.000.000	0	17.000.000
Χορηγηθέν δάνειο σε θυγατρική	9	0	0	(8.000.000)
Πληρωμές υποχρεώσεων μίσθωσης	18,19	(17.033.655)	(230.610)	(230.610)
Διανομή μερίσματος	29	(4.570.819)	0	(4.570.819)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	2.033.768	17.103.949	1.033.768	17.103.949
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου	737.794	(7.565.014)	(257.202)	(7.354.157)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	17.842.633	16.079.016	17.842.633	15.531.472
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου απορροφώμενων θυγατρικών	0	0	0	336.687
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	18.580.427	8.514.002	17.585.431	8.514.002

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΚΑΙ ΕΝΟΠΙΟΗΜΕΝΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ

1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση περιλαμβάνει τις Συνοπτικές Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της «TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. (εφεξής η «Εταιρεία») και τις Συνοπτικές Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της (εφεξής ο «Όμιλος») για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2023.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται με αποκλειστικό σκοπό τη διαχείριση χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας και κινητών αξιών σύμφωνα με τους 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 Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και η έδρα της είναι επί της οδού Χειμάρρας 5 στο Μαρούσι Αττικής.

Οι μετοχές της Εταιρείας διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας κατά την 30.06.2023 είχε ως εξής:

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

Οι συνοπτικές ενοποιημένες καταστάσεις του Ομίλου συντάσσονται, με ενσωμάτωση των οικονομικών καταστάσεων των θυγατρικών εταιρειών της Εταιρείας, με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

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

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

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση (εφεξής "Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση") έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 28.09.2023 και έχει αναρτηθεί στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.trastor.gr.

2 ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

2.1 Βάση κατάρτισης της ανέλεγκτης Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της περιόδου που έληξε την 30η Ιουνίου 2023 έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση», όπως αυτό έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση περιλαμβάνει επιλεγμένες γνωστοποιήσεις και δεν περιλαμβάνει όλη την πληροφόρηση που απαιτείται στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Συνεπώς, η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση θα πρέπει να διαβάζεται σε συνδυασμό με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις που περιλαμβάνονται στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση της Εταιρείας της 31.12.2022, οι οποίες συντάχθηκαν με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν είναι συνεπείς με εκείνες που χρησιμοποιήθηκαν για την προετοιμασία των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022, με εξαίρεση τις τροποποιήσεις σε υφιστάμενα πρότυπα που έχουν ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2023, όπως περιγράφεται με λεπτομέρεια στη σημείωση 2.3.

Τα ποσά απεικονίζονται σε ευρώ, στρογγυλοποιημένα στην πλησιέστερη μονάδα (εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά) προς διευκόλυνση της παρουσιάσής τους. Όπου κρίθηκε απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία έχουν αναταξινομηθεί για να είναι σύμφωνα με τις τροποποιήσεις στην παρουσίαση της τρέχουσας περιόδου (σημείωση 32).

Η σύνταξη των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών, οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την ημερομηνία της σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, όπως επίσης και το ύψος των εσόδων και εξόδων που αναγνωρίστηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς.

Η χρήση των διαθέσιμων πληροφοριών και η άσκηση εκτιμήσεων και παραδοχών στην εφαρμογή των λογιστικών αρχών, αποτελούν αναπόσπαστα στοιχεία για τη διενέργεια εκτιμήσεων στις ακόλουθες περιοχές: αποτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, υποχρεώσεις από παροχές στο προσωπικό μετά την έξοδο από την υπηρεσία, προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας, ενδεχόμενες υποχρεώσεις από εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις και ανοιχτές φορολογικές χρήσεις. Τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τα δημοσιευμένα.

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

Ο Όμιλος δεν πρόβη σε πρόωρη εφαρμογή κάποιου Δ.Π.Χ.Α. ή τροποποίησης αυτού.

2.2 Συνεχιζόμενη Δραστηριότητα

Η Εταιρεία, λόγω των ταμειακών της διαθεσίμων ύψους € 17,6 εκ., διαθέτει επάρκεια κεφαλαίου κίνησης, η οποία της επιτρέπει να εκπληρώνει πλήρως τις υποχρεώσεις της.

Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με τη συνεχιζόμενη κερδοφορία της Εταιρείας και τις θετικές λειτουργικές ταμειακές ροές, επιβεβαιώνουν την ισχυρή χρηματοοικονομική διάρθρωσή της, έτσι ώστε να αντιμετωπίσει τις όποιες τυχόν επιπτώσεις της πανδημίας και της ενεργειακής κρίσης προκύψουν στο μέλλον.

Συνεπώς, συμπεραίνεται ότι η Εταιρεία διαθέτει τους απαραίτητους πόρους λειτουργίας και υλοποίησης της μεσοπρόθεσμης στρατηγικής της και γι' αυτόν το λόγο, υιοθετεί την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας κατά την κατάρτιση των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

2.3 Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες της ΔΕΕΧΠ

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2023 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» και Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ «Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πληροφορίες ως προς τις λογιστικές τους πολιτικές όταν αυτές είναι ουσιώδεις και παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την έννοια του ουσιώδους όταν αυτή εφαρμόζεται σε γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρείες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις. Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) «Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν οι εταιρείες να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενη φορολογία σε συγκεκριμένες συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, οδηγούν σε ίσα ποσά φορολογητέων και εκπεστέων προσωρινών διαφορών. Αυτό ισχύει συνήθως για συναλλαγές, όπως οι μισθώσεις για τους μισθωτές και οι υποχρεώσεις αποκατάστασης. Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΔΠΧΑ 17 (Τροποποίηση) «Αρχική Εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17 και ΔΠΧΑ 9 – Συγκριτική πληροφόρηση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Η τροποποίηση είναι μια επιλογή μετάβασης που σχετίζεται με τη συγκριτική πληροφόρηση σχετικά με χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που παρουσιάζονται κατά την αρχική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17. Η τροποποίηση αποσκοπεί στο να βοηθήσει τις οντότητες να αποφύγουν προσωρινές λογιστικές αναντιστοιχίες μεταξύ χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων ασφαλιστικών συμβολαίων, και ως εκ τούτου να βελτιώσει τη χρησιμότητα της συγκριτικής πληροφόρησης για τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων. Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΔΛΠ 12 «Φόρος εισοδήματος» (Τροποποιήσεις): Διεθνής φορολογική μεταρρύθμιση – Πρότυποι κανόνες του δεύτερου πυλώνα (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις εισάγουν μια υποχρεωτική προσωρινή εξαίρεση από τη λογιστικοποίηση των αναβαλλόμενων φόρων που προκύπτουν από τη διεθνή φορολογική μεταρρύθμιση του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ). Οι τροποποιήσεις εισάγουν επίσης στοχευμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης.

Η προσωρινή εξαίρεση ισχύει άμεσα και αναδρομικά, σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, ενώ οι στοχευμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης, θα ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ. Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

• Τροποποίηση του 2020 «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οντότητας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την ΕΕ.

• Τροποποιήσεις του 2022 «Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με ρήτρα»

Οι νέες τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι εάν το δικαίωμα αναβολής διακανονισμού υπόκειται στη συμμόρφωση της οικονομικής οντότητας με καθορισμένους όρους (ρήτρες), αυτή η τροποποίηση θα ισχύει μόνο για συνθήκες που υφίστανται όταν η συμμόρφωση εξετάζεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς. Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των πληροφοριών που παρέχει μια οικονομική οντότητα όταν το δικαίωμά της να αναβάλλει τον διακανονισμό μιας υποχρέωσης υπόκειται σε συμμόρφωση με ρήτρες εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς.

Οι τροποποιήσεις του 2022 άλλαξαν την ημερομηνία έναρξης ισχύος των τροποποιήσεων του 2020. Ως αποτέλεσμα, οι τροποποιήσεις του 2020 και του 2022 ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024 και θα πρέπει να εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8. Ως αποτέλεσμα της ευθυγράμμισης των ημερομηνιών έναρξης ισχύος, οι τροποποιήσεις του 2022 θα υπερισχύουν των τροποποιήσεων του 2020 όταν και οι δύο τίθενται σε ισχύ το 2024. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα» (Τροποποιήσεις) - Γνωστοποιήσεις: Χρηματοοικονομικές Συμφωνίες Προμηθευτών (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να γνωστοποιούν πληροφορίες σχετικά με τις Χρηματοδοτικές Συμφωνίες τους με Προμηθευτές (Supplier Finance Arrangements), όπως όρους και προϋποθέσεις, λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που αποτελούν μέρος τέτοιων συμφωνιών, εύρος ημερομηνιών λήξης πληρωμών και πληροφορίες κινδύνου ρευστότητας. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Υποχρέωση Μίσθωσης σε Πώληση και Επανεκμίσθωση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Η τροποποίηση διευκρινίζει πώς μια οικονομική οντότητα λογιστικοποιεί μια πώληση και επαναμίσθωση μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Οι συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης όπου ορισμένες ή όλες οι πληρωμές μισθωμάτων είναι μεταβλητές πληρωμές που δεν εξαρτώνται από δείκτη ή επιτόκιο είναι πιο πιθανό να επηρεαστούν. Μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει τις απαιτήσεις αναδρομικά σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που συνήφθησαν μετά την ημερομηνία κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε αρχικά το ΔΠΧΑ 16. Η τροποποίηση δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ, ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ

Η σύνταξη των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επιπλέον απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών.

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

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

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

3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένη σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

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

Τα ανωτέρω παρουσιάζονται στη σημείωση 7.

β) Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας

Ο Όμιλος προβλέπει σε πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας απαιτήσεων εξετάζοντας εξατομικευμένα κάθε περίπτωση 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 επιχειρήσεων, όταν ένα ολοκληρωμένο σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων, συμπεριλαμβανομένου του περιουσιακού στοιχείου αποκτάται. Ειδικότερα, εξετάζεται ο βαθμός στον οποίο αποκτώνται σημαντικές διαδικασίες και, συγκεκριμένα, την έκταση των υπηρεσιών που παρέχει η θυγατρική. Όταν η απόκτηση θυγατρικών δεν αντιπροσωπεύει απόκτηση επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, θεωρείται ως εξαγορά μιας ομάδας περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων. Από τέτοιου είδους συναλλαγές δεν προκύπτει υπεραξία.

Αναταξινόμηση επενδυτικών ακινήτων σε ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση

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

Σημαντικές εκτιμήσεις στον προσδιορισμό της διάρκειας μισθώσεων με δικαίωμα ανανέωσης

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

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

Η έννοια του κινδύνου αγοράς περιλαμβάνει το σύνολο των πιθανών απωλειών που οφείλονται σε μεταβολές των τιμών ή των δεικτών της αγοράς. Έτσι ο κίνδυνος αγοράς διακρίνεται περαιτέρω στον συναλλαγματικό, τον κίνδυνο τιμών ακινήτων και τον επιτοκιακό.

ι. Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

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

ii. Κίνδυνος τιμών ακινήτων και μισθωμάτων

Κίνδυνος τιμών είναι ο κίνδυνος που προέρχεται από τη μεταβολή της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων, λαμβάνοντας υπόψη τη σημείωση 3.1.

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

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.

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 οριστεί ως η απώλεια η οποία προέρχεται από αλλαγές στις χρηματοροές και την αξία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, ως αποτέλεσμα αλλαγών στα επίπεδα των επιτοκίων.

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και οι οποίες επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική του θέση καθώς και τις ταμειακές του ροές, λόγω των έντοκων στοιχείων του Ενεργητικού του, που αφορούν κυρίως διαθέσιμα και ισοδύναμα διαθέσιμα, καθώς επίσης και των δανειακών του υποχρεώσεων που περιλαμβάνονται στο Παθητικό του. Η άνοδος του πληθωρισμού αναμένεται να οδηγήσει σε άνοδο του μεταβλητού επιτοκίου δανεισμού της Εταιρείας με συνέπεια την αύξηση του χρηματοοικονομικού της κόστους.

Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στην παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού του Ομίλου, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Σημειώνεται ότι στην πραγματικότητα μεταβολή μίας παραμέτρου (αλλαγή επιτοκίου) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μία μεταβλητές. Εάν το επιτόκιο δανεισμού Euribor 3 μηνών, που αποτελεί το μεταβλητό κόστος δανεισμού του Ομίλου και το οποίο την 30.06.2023 ήταν 3,577%, αυξηθεί κατά 200 μονάδες βάσης η ετήσια επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση - € 4.169 χιλ., ενώ αν μειωθεί κατά 200 μονάδες βάσης η ετήσια επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση + € 4.169 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 χρηματοοικονομικών που προκύπτουν από τη συναλλαγή.

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

Έτσι λαμβάνονται μέτρα τόσο κατά την επιλογή των μισθωτών όσο και κατά τη σύναψη των συμβάσεων μίσθωσης. Ειδικότερα, η επιλογή των μισθωτών, βασίζεται σε εκτενή αξιολόγησή τους, και σε στοιχεία που προκύπτουν από τη γενικότερη έρευνα του κλάδου δραστηριοποίησής τους.

Από την άλλη, ο Όμιλος μεριμνά, ώστε κατά τη μίσθωση να λαμβάνει από τον μισθωτή όσο το δυνατόν μεγαλύτερες οικονομικές εγγυήσεις που θα διασφαλίσουν σε ικανοποιητικό βαθμό το καλώς έχουν της μίσθωσης (χρηματική εγγύηση ή/και εγγυητικές επιστολές) και να συντάσσει τα μισθωτήρια συμβόλαια κατά τρόπο νομικό και ουσιαστικό προς όφελός του.

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

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

ii. Κίνδυνος συγκέντρωσης

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

Ο Όμιλος διαχρονικά, και λόγω της μετοχικής σχέσης της Εταιρείας με την Τράπεζα Πειραιώς, είχε σημαντικό ποσοστό των επενδυτικών του ακινήτων μισθωμένο στην Τράπεζα Πειραιώς. Το ποσοστό αυτό βγαίνει 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 νοίκιων προς τον Όμιλο, επομένως ο κίνδυνος αθέτησης των σχετικών της υποχρεώσεων είναι ελάχιστος.

Το ποσοστό της Τράπεζας Πειραιώς επί των μισθωμάτων του Ομίλου, όπως προκύπτει από τις ενεργές μισθώσεις της 30.06.2023 σε ετησιοποιημένη βάση, ανήλθε σε 16,6%, έναντι 17% επί των αντιστοίχων της 31.12.2022.

• Κίνδυνος ρευστότητας

Ένας από τους βασικούς κινδύνους που αντιμετωπίζει μια εταιρεία είναι ο κίνδυνος ρευστότητας που συνίσταται στην έλλειψη χρηματικών διαθεσίμων ώστε να καλύψει τις τρέχουσες υποχρεώσεις 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 μέσω του δείκτη γενικής ρευστότητας (current ratio). Ο δείκτης γενικής ρευστότητας είναι ο λόγος του κυκλοφορούντος ενεργητικού προς το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων όπως παρουσιάζεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ο δείκτης γενικής ρευστότητας υπολογίζεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Κυκλοφορούν Ενεργητικό (α)	37.066.197	41.192.704	43.990.054	41.192.704
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις (β)	5.554.059	8.418.660	5.511.535	8.418.660
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio) (α/β)	6,7	4,9	8,0	4,9

4.2 Κεφαλαιουχικός κίνδυνος

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

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

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

Επίσης ο Όμιλος παρακολουθεί σε τακτική βάση όλους τους χρηματοοικονομικούς δείκτες των δανείων του, με τους οποίους είναι συμμορφούμενος την 30 Ιουνίου 2023.

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Δανειακές υποχρεώσεις (σημείωση 15, 16 & 17)	209.687.756	210.939.613	209.687.756	210.939.613
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις	(22.486.960)	(26.636.701)	(21.491.965)	(26.636.701)
Καθαρός Δανεισμός (α)	187.200.796	184.302.913	188.195.791	184.302.913
Σύνολο Ενεργητικού	452.526.317	430.486.258	449.032.853	430.486.258
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις	(22.486.960)	(26.636.701)	(21.491.965)	(26.636.701)
Σύνολο (β)	430.039.357	403.849.557	427.540.888	403.849.557
Συντελεστής Μόχλευσης (α/β)	43,5%	45,6%	44,0%	45,6%

4.3 Λειτουργικοί κίνδυνοι

Ο λειτουργικός κίνδυνος αποτελεί μία ευρεία κατηγορία κινδύνου η οποία περιλαμβάνει απώλειες σχετιζόμενες με απάτη, ζημία περιουσίας, αποτυχία συστημάτων, επιχειρηματικές πρακτικές, ζητήματα ανθρώπινου δυναμικού ή ανεπαρκών διαδικασιών ή ελέγχων.

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

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

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

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

4.4 Επιχειρηματικοί κίνδυνοι

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

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

Ο Όμιλος φροντίζει να μισθώνει τους κενούς χώρους των ακινήτων του, χρησιμοποιώντας τα μέσα της αγοράς (μεσίτες, διαφημίσεις), και να επιτυγχάνει υψηλά ποσοστά πληρότητας για το χαρτοφυλάκιό του. Οι κενοί χώροι, με 30.06.2023 ανέρχονταν στο 7,3% της συνολικής επιφάνειας του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, έναντι 5,6% της 31.12.2022. Η αύξηση των κενών χώρων προέκυψε κυρίως λόγω λήξης μισθωτηρίων συμβολαίων σε δύο υφιστάμενα ακίνητα προκειμένου να υλοποιηθεί το πρόγραμμα ενεργειακής και λειτουργικής αναβάθμισής τους.

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

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

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

4.5 Κίνδυνοι περιβάλλοντος, κλιματικής αλλαγής και βιώσιμης ανάπτυξης

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

Συγκεκριμένα και αναφορικά με τα θέματα του περιβάλλοντος και της κλιματικής αλλαγής ο Όμιλος αναγνωρίζοντας ότι η κλιματική αλλαγή έχει σημαντικό αντίκτυπο σε οικονομικό, κοινωνικό και περιβαλλοντικό επίπεδο προβαίνει, σε συστηματική βάση, σε σχετικές δράσεις όπως την ολοκλήρωση της διαδικασίας συγκριτικής αξιολόγησης και ένταξης στο GRESB, λαμβάνοντας την πρώτη αναφορά συγκριτικής αξιολόγησης τον Οκτώβριο του 2022, η οποία αποτελεί και τη βάση της στρατηγικής συνεχούς βελτίωσης της θέσης του.

Επιπρόσθετα, στοχεύει στην ανάπτυξη του μέσω κατασκευής «πράσινων» κτηρίων. Για τη διασφάλιση της ποιότητας των κατασκευών συνεργάζεται με εξωτερικούς συνεργάτες πιστοποιημένους στις πρακτικές βιώσιμης ανάπτυξης (ESG), οι οποίοι ελέγχουν τη συνδρομή των προϋποθέσεων «πράσινης» ανάπτυξης σε κάθε φάση των ανωτέρω έργων.

4.6 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού

4.6.1 Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων που τηρούνται σε εύλογες αξίες

Εύλογη αξία είναι η τιμή στην οποία θα πωληθεί ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού ή στην οποία θα μεταφερθεί μία υποχρέωση μεταξύ αντισυμβαλλόμενων μερών υπό κανονικές συνθήκες αγοράς, κατά την ημερομηνία της επιμέτρησης.

Το Δ.Π.Χ.Α. 13 ιεραρχεί τις μεθόδους αποτίμησης σε 3 επίπεδα ως εξής:

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

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

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

Στον κάτωθι πίνακα γνωστοποιείται η αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού του Ομίλου και της Εταιρείας, που επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 30 Ιουνίου 2023:

<u>Χρηματοοικονομικά στοιχεία Ενεργητικού Ομίλου</u>	<u>Επίπεδο 1</u>	<u>Επίπεδο 2</u>	<u>Επίπεδο 3</u>	<u>Σύνολο</u>
Επενδύσεις σε ακίνητα & ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	-	-	419.160.000	419.160.000
Σύνολο	-	-	419.160.000	419.160.000
<u>Χρηματοοικονομικά στοιχεία Ενεργητικού Εταιρείας</u>	<u>Επίπεδο 1</u>	<u>Επίπεδο 2</u>	<u>Επίπεδο 3</u>	<u>Σύνολο</u>
Επενδύσεις σε ακίνητα & ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	-	-	399.092.000	399.092.000
Σύνολο	-	-	399.092.000	399.092.000

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

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

Κατά την 30η Ιουνίου 2023, 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

• Λειτουργικοί τομείς

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

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

• Γεωγραφικοί τομείς

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

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

ΟΜΙΛΟΣ							
01.01-30.06.2023	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	7.389.930	1.680.902	981.256	2.446.579	124.004	0	12.622.670
Έσοδα κοινοχρήστων	633.072	56.426	504	75.850	0	0	765.852
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	8.023.002	1.737.328	981.760	2.522.429	124.004	0	13.388.522
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	2.690.545	432.000	594.500	4.699.130	1.334.324	0	9.750.500
Κέρδη / (Ζημίες) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	0	30.000	0	0	(38.000)	0	(8.000)
Έξοδα ακινήτων	(2.022.679)	(385.192)	(308.925)	(514.212)	(123.064)	0	(3.354.072)
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	(1.641.239)	(1.641.239)
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	1.630	1.630
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	10.934	10.934
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.811.533)	(289.512)	(148.498)	(528.891)	(74.323)	(2.263.622)	(6.116.380)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	5.879.334	1.524.623	1.118.837	6.178.455	1.222.941	(3.892.298)	12.031.894
Φόρος	(479.322)	(110.007)	(73.428)	(145.795)	(25.973)	(51.038)	(885.563)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	5.400.013	1.414.616	1.045.409	6.032.661	1.196.968	(3.943.336)	11.146.331
30.06.2023							
Επενδύσεις σε ακίνητα	232.978.000	51.381.000	33.448.000	80.298.000	14.868.000	0	412.973.000
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	1.179.000	2.296.000	2.712.000	0	0	0	6.187.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	1.504.354	1.504.354
Σύνολο απαιτήσεων	2.123.277	364.201	169.009	630.687	69.403	6.018.426	9.375.002
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων και δεσμευμένων καταθέσεων	0	0	0	0	0	22.486.961	22.486.961
Σύνολο Ενεργητικού	236.280.277	54.041.201	36.329.009	80.928.687	14.937.403	30.009.741	452.526.317
Σύνολο Υποχρεώσεων	3.054.138	420.851	290.732	9.870.035	23.200	202.964.023	216.622.979
01.01-30.06.2022							
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	6.109.629	1.715.065	952.029	1.152.703	130.012	0	10.059.438
Έσοδα κοινοχρήστων	548.212	90.018	25.990	(6.040)	0	0	658.180
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	6.657.841	1.805.084	978.018	1.146.662	130.012	0	10.717.618
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	10.891.125	1.936.000	1.048.000	3.921.401	474.382	0	18.270.908
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	0	294.000	0	0	6.000	0	300.000
Έξοδα ακινήτων	(2.021.358)	(562.222)	(344.798)	(659.107)	(171.367)	0	(3.758.852)
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	(1.906.046)	(1.906.046)
Λοιπά έσοδα	1.900	0	0	0	0	80.809	82.709
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	30.152	30.152
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.259.263)	(192.614)	(93.969)	(127.007)	(44.047)	(828.262)	(2.545.163)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	14.270.245	3.280.247	1.587.251	4.281.950	394.980	(2.623.347)	21.191.326
Φόρος	(105.666)	(26.891)	(18.621)	(17.846)	(3.854)	(9.807)	(182.685)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	14.164.579	3.253.355	1.568.631	4.264.104	391.127	(2.633.155)	21.008.641
31.12.2022							
Επενδύσεις σε ακίνητα	232.756.000	50.948.000	35.549.000	58.606.000	9.989.000	0	387.848.000
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	1.187.000	2.807.000	0	0	508.000	0	4.502.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	407.779	407.779
Σύνολο απαιτήσεων	1.696.996	445.332	137.097	403.311	94.612	8.314.431	11.091.779
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων και δεσμευμένων καταθέσεων	0	0	0	0	0	26.636.700	26.636.700
Σύνολο Ενεργητικού	235.639.996	54.200.332	35.686.097	59.009.311	10.591.612	35.358.910	430.486.258
Σύνολο Υποχρεώσεων	105.260.738	12.008.345	13.039.737	19.402.594	2.976.030	65.483.839	218.171.284

ΕΤΑΙΡΕΙΑ							
01.01-30.06.2023	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Μη		Σύνολο
					Λοιπά ακίνητα	κατανεμόμενα	
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	7.389.930	1.680.902	981.256	2.031.634	124.004	0	12.207.725
Έσοδα κοινοχρήστων	633.072	56.426	504	0	0	0	690.002
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	8.023.002	1.737.328	981.760	2.031.634	124.004	0	12.897.727
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	2.690.545	432.000	594.500	1.624.000	1.334.324	0	6.675.370
Κέρδη / (Ζημίες) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	0	30.000	0	0	(38.000)	0	(8.000)
Έξοδα ακινήτων	(2.022.679)	(385.192)	(308.925)	(316.412)	(123.064)	0	(3.156.273)
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	(1.639.982)	(1.639.982)
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	2.007	2.007
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	62.489	62.489
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.811.533)	(289.512)	(148.498)	(483.678)	(74.323)	(2.262.783)	(6.070.328)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	5.879.334	1.524.623	1.118.837	2.855.544	1.222.941	(3.838.269)	8.763.010
Φόρος	(479.322)	(110.007)	(73.428)	(121.685)	(25.973)	(50.306)	(860.721)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	5.400.013	1.414.616	1.045.409	2.733.859	1.196.968	(3.888.575)	7.902.289
30.06.2023							
Επενδύσεις σε ακίνητα	232.978.000	51.381.000	33.448.000	60.230.000	14.868.000	0	392.905.000
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	1.179.000	2.296.000	2.712.000	0	0	0	6.187.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	11.158.649	11.158.649
Σύνολο απαιτήσεων	2.123.277	364.201	169.009	497.523	65.363	14.070.867	17.290.239
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων και δεσμευμένων καταθέσεων	0	0	0	0	0	21.491.965	21.491.965
Σύνολο Ενεργητικού	236.280.277	54.041.201	36.329.009	60.727.523	14.933.363	46.721.481	449.032.853
Σύνολο υποχρεώσεων	3.054.138	420.851	290.732	9.663.138	23.200	202.921.498	216.373.558
01.01-30.06.2022							
	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Μη		Σύνολο
					Λοιπά ακίνητα	κατανεμόμενα	
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	6.109.629	1.715.065	952.029	473.001	130.012	0	9.379.736
Έσοδα κοινοχρήστων	548.212	90.018	25.990	(6.040)	0	0	658.180
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	6.657.841	1.805.084	978.018	466.960	130.012	0	10.037.916
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	10.891.125	1.936.000	1.048.000	3.921.401	474.382	0	18.270.908
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	0	294.000	0	0	6.000	0	300.000
Έξοδα ακινήτων	(2.021.358)	(562.222)	(344.798)	(211.261)	(171.367)	0	(3.311.006)
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	(1.863.934)	(1.863.934)
Λοιπά έσοδα	1.900	0	0	0	0	82.009	83.909
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	99.005	99.005
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.259.263)	(192.614)	(93.969)	(127.007)	(44.047)	(827.628)	(2.544.529)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	14.270.245	3.280.247	1.587.251	4.050.093	394.980	(2.510.548)	21.072.269
Φόρος	(105.666)	(26.891)	(18.621)	(17.846)	(3.854)	(9.807)	(182.685)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	14.164.579	3.253.355	1.568.631	4.032.247	391.127	(2.520.355)	20.889.584
31.12.2022							
Επενδύσεις σε ακίνητα	232.756.000	50.948.000	35.549.000	58.606.000	9.989.000	0	387.848.000
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	1.187.000	2.807.000	0	0	508.000	0	4.502.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	407.779	407.779
Σύνολο απαιτήσεων	1.696.996	445.332	137.097	403.311	94.612	8.314.431	11.091.779
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων και δεσμευμένων καταθέσεων	0	0	0	0	0	26.636.700	26.636.700
Σύνολο Ενεργητικού	235.639.996	54.200.332	35.686.097	59.009.311	10.591.612	35.358.910	430.486.258
Σύνολο υποχρεώσεων	105.260.738	12.008.345	13.039.737	19.402.594	2.976.030	65.483.839	218.171.284

Σχετικά με την παραπάνω ανάλυση των επιχειρηματικών τομέων αναφέρουμε ότι:

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

6 ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ ΠΑΓΙΩΝ

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

Η κίνηση του λογαριασμού έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ					
	30.06.2023			31.12.2022		
	Μισθωμένα Ακίνητα	Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο	Μισθωμένα Ακίνητα	Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο
Αξία κτήσης						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	171.171	103.744	274.915	452.617	156.476	609.093
Προσθήκες	1.000.251	103.054	1.103.305	171.171	0	171.171
Λήξεις δικαιωμάτων	0	(29.634)	(29.634)	(452.617)	(52.732)	(505.349)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	1.171.423	177.163	1.348.586	171.171	103.744	274.915
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	10.698	54.026	64.724	339.463	77.583	417.046
Αποσβέσεις περιόδου	82.166	18.657	100.824	123.851	29.175	153.026
Λήξεις δικαιωμάτων	0	(15.311)	(15.311)	(452.616)	(52.732)	(505.348)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	92.864	57.373	150.237	10.698	54.026	64.724
Αναπόσβεστη αξία τέλους περιόδου	1.078.558	119.790	1.198.349	160.473	49.718	210.191

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ					
	30.06.2023			31.12.2022		
	Μισθωμένα Ακίνητα	Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο	Μισθωμένα Ακίνητα	Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο
Αξία κτήσης						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	171.171	103.744	274.915	452.617	156.476	609.093
Προσθήκες	1.000.251	103.054	1.103.305	171.171	0	171.171
Λήξεις δικαιωμάτων	0	(29.634)	(29.634)	(452.617)	(52.732)	(505.349)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	1.171.423	177.163	1.348.586	171.171	103.744	274.915
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	10.698	54.026	64.724	339.463	77.583	417.046
Αποσβέσεις περιόδου	82.166	18.657	100.824	123.851	29.175	153.026
Λήξεις δικαιωμάτων	0	(15.311)	(15.311)	(452.616)	(52.732)	(505.348)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	92.864	57.373	150.237	10.698	54.026	64.724
Αναπόσβεστη αξία τέλους περιόδου	1.078.558	119.790	1.198.349	160.473	49.718	210.191

7 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

• Κίνηση λογαριασμού

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Επενδυτικά ακίνητα				
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου επενδυτ. ακινήτων	387.848.000	323.074.500	387.848.000	302.673.500
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	16.990.261	0	0	0
Προσθήκη επενδυτικών ακινήτων από απορρόφηση θυγατρικών εταιρειών	0	0	0	20.437.462
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	0	44.922.973	0	44.922.973
Ανέγερση επενδυτικών ακινήτων	390.676	4.532.301	390.676	4.495.839
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	0	(2.581.000)	0	(2.581.000)
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	696.564	1.413.707	693.955	1.413.707
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	9.686.500	25.262.019	6.611.370	25.262.019
Αναταξινόμηση κονδυλίων σε ακίνητα προς πώληση	(2.639.000)	(8.776.500)	(2.639.000)	(8.776.500)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου (α)	412.973.000	387.848.000	392.905.000	387.848.000
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση				
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου ακινήτων προς πώληση	4.502.000	1.855.000	4.502.000	1.855.000
Κέρδη από αναπροσαρμογή ακινήτων προς πώληση σε εύλογες αξίες	64.000	758.000	64.000	758.000
Πωλήσεις ακινήτων προς πώληση	(1.018.000)	(6.887.500)	(1.018.000)	(6.887.500)
Αναταξινόμηση κονδυλίων από επενδυτικά ακίνητα	2.639.000	8.776.500	2.639.000	8.776.500
Υπόλοιπο τέλους περιόδου (β)	6.187.000	4.502.000	6.187.000	4.502.000
Υπόλοιπο τέλους περιόδου (α)+(β)	419.160.000	392.350.000	399.092.000	392.350.000

• Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων

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

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

• Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων

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

• Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση

Ο Όμιλος την 30.06.2023 παρουσιάζει ως επενδύσεις ακινήτων διαθέσιμα προς πώληση, επενδυτικά ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας € 6.187.000. Πρόκειται για ένα (1) επενδυτικό ακίνητο (μικτής χρήσης), ποσού € 2.712.000 που αναταξινομήθηκε την 30.06.2023, και τρία (3) ακίνητα (γραφεία και καταστήματα), ποσού € 3.475.000 τα οποία προέρχονται από την προηγούμενη χρήση.

Τα ακίνητα είναι διαθέσιμα για άμεση πώληση και η πώληση τους είναι πολύ πιθανή. Τα κριτήρια τα οποία εξέτασε η Εταιρεία για την αναταξινόμηση των εν λόγω επενδυτικών ακινήτων είναι σύμφωνα με την πολιτική της, όπως αναγράφονται στην σημείωση 2.13 των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2022, και τα οποία πληρούνταν κατά την 30.06.2023.

• Ανάλυση επενδύσεων ανά λειτουργικό τομέα

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

ΟΜΙΛΟΣ						
Χρήση	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση εύλογης αξίας	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 01.01.2023	233.943.000	53.755.000	35.549.000	58.606.000	10.497.000	392.350.000
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	0	0	0	16.990.261	0	16.990.261
Ανέγερση επενδυτικών ακινήτων	0	0	0	0	390.676	390.676
Αναταξινόμηση μεταξύ τομέων	(3.154.000)	0	0	0	3.154.000	0
Πωλήσεις Επενδυτικών Ακινήτων	0	(510.000)	0	0	(508.000)	(1.018.000)
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	677.455	0	16.500	2.609	0	696.564
Κέρδη / (ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	2.690.545	432.000	594.500	4.699.130	1.334.324	9.750.500
Εύλογη αξία 30.06.2023	234.157.000	53.677.000	36.160.000	80.298.000	14.868.000	419.160.000
Χρήση	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση εύλογης αξίας	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 01.01.2022	192.730.000	54.666.000	37.026.000	32.004.000	8.503.500	324.929.500
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	29.621.546	0	0	13.180.610	2.120.816	44.922.973
Ανέγερση επενδυτικών ακινήτων	0	0	0	4.532.301	0	4.532.301
Αναταξινόμηση μεταξύ τομέων	0	0	0	999.000	(999.000)	0
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	(2.559.000)	(4.397.000)	(2.495.000)	0	(17.500)	(9.468.500)
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	912.689	151.964	800	0	348.255	1.413.707
Κέρδη / (ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	13.237.765	3.334.036	1.017.200	7.890.088	540.929	26.020.019
Εύλογη αξία 31.12.2022	233.943.000	53.755.000	35.549.000	58.606.000	10.497.000	392.350.000

ΕΤΑΙΡΕΙΑ						
Χρήση	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση εύλογης αξίας	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 01.01.2023	233.943.000	53.755.000	35.549.000	58.606.000	10.497.000	392.350.000
Ανέγερση επενδυτικών ακινήτων	0	0	0	0	390.676	390.676
Αναταξινόμηση μεταξύ τομέων	(3.154.000)	0	0	0	3.154.000	0
Πωλήσεις επενδυτικών κινήτων	0	(510.000)	0	0	(508.000)	(1.018.000)
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	677.455	0	16.500	0	0	693.955
Κέρδη / (ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	2.690.545	432.000	594.500	1.624.000	1.334.324	6.675.370
Εύλογη αξία 30.06.2023	234.157.000	53.677.000	36.160.000	60.230.000	14.868.000	399.092.000

Χρήση	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση εύλογης αξίας	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 01.01.2022	192.730.000	54.666.000	37.026.000	12.602.000	7.504.500	304.528.500
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	29.621.546	0	0	13.180.610	2.120.816	44.922.973
Ανέγερση επενδυτικών ακινήτων	0	0	0	4.495.839	0	4.495.839
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	0	0	0	20.437.462	0	20.437.462
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	(2.559.000)	(4.397.000)	(2.495.000)	0	(17.500)	(9.468.500)
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	912.689	151.964	800	0	348.255	1.413.707
Κέρδη / (ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	13.237.765	3.334.036	1.017.200	7.890.088	540.929	26.020.019
Εύλογη αξία 31.12.2022	233.943.000	53.755.000	35.549.000	58.606.000	10.497.000	392.350.000

• Επιμέτρηση εύλογης αξίας

Οι επενδύσεις σε ακίνητα και δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων (εφεξής "επενδυτικά ακίνητα") του Ομίλου επιμετρώνται στην εύλογη αξία και κατηγοριοποιούνται στο επίπεδο 3.

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

Η τελευταία αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου έγινε με βάση τις από 30.06.2023 εκθέσεις εκτίμησης των εταιρειών "CBRE Αξίες Α.Ε." και "Π.ΔΑΝΟΣ & Συνεργάτες Α.Ε.", όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν. 2778/1999. Από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου σε εύλογες αξίες προέκυψαν κέρδη € 9.750.500.

Ειδικότερα, από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας, 39 ακίνητα του χαρτοφυλακίου της εμφάνισαν κέρδη συνολικού ύψους € 10.405,9 χιλ., 13 ακίνητα εμφάνισαν ζημιές συνολικού ύψους € 655,4 χιλ., ενώ 1 ακίνητο παρέμεινε με αμετάβλητη αξία.

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

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

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

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Βασικές υποθέσεις και δεδομένα εκτίμησης		
			Εκτιμώμενο μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα και αναπροσαρμογή του	Προεξοφλητικό επιτόκιο %	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη %
Γραφεία	234.157.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 1.445.579 2 έτη 3,00% έως 5,00% & στη συνέχεια 2,50% έως 3,50%	8,00% - 11,00%	6,00% - 9,00%
Καταστήματα	53.677.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 297.491 2 έτη 3,00% έως 5,00% & ΔTK & στη συνέχεια 2,50% έως 3,00%	7,50% - 10,50%	5,75% - 8,50%
Μικτής χρήσης	36.160.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 220.872 2 έτη 3,00% έως 4,00% & ΔTK έως ΔTK+1,00% & στη συνέχεια 2,00% έως 3,00% & ΔTK έως ΔTK+1,00%	9,00% - 9,75%	7,00% - 7,75%
Αποθήκες	80.298.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 485.763 ΔTK+1,00%	9,25% - 10,50%	7,25% - 8,50%
Λουπά ακίνητα (Πρατήρια καυσίμων)	379.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης	€ 2318 ΔTK+1,00%	10,00%	8,00%
	31.000	100% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	-	-	-
Λουπά ακίνητα (Σταθμοί αυτοκινήτων)	3.410.000	20% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 80% συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 24.648 ΔTK+1,00%	10,75%	8,75%
Λουπά ακίνητα (Κτίρια υπό Ανέγερση)	11.038.000	80% μέθοδος υπολειμματικής αξίας & 20% συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 176.997 5 έτη 3,50% έως 5,00% & στη συνέχεια 3,00% και ΔTK+1,00%	9,25%	6,25% - 7,25%
Λουπά ακίνητα (Οικόπεδα)	10.000	100% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	-	-	-
Σύνολο	419.160.000				

• Ανάλυση ευαισθησίας της επιμέτρησης εύλογης αξίας

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

Εάν κατά την 30η Ιουνίου 2023, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 12.028 χιλ. χαμηλότερη ή € 12.595 χιλ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 30η Ιουνίου 2023, ο συντελεστής απόδοσης στη λήξη που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 13.888 χιλ. χαμηλότερη ή € 16.131 χιλ. υψηλότερη.

• Λοιπές πληροφορίες

Ο Όμιλος έχει την πλήρη κυριότητα επί του συνόλου των ακινήτων του. Επί του ακινήτου επί της Λεωφόρου Συγγρού 87 έχει την πλήρη κυριότητα του 50%.

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

Στα πλαίσια αναγκαστικής απαλλοτρίωσης τμήματος 4.244 τ.μ. οικοπέδου της Εταιρείας στην Ανθήλη Φθιώτιδος (πρατήριο καυσίμων) έχει καθορισθεί προσωρινά τιμή μονάδος αποζημίωσης. Η εύλογη αξία του εν λόγω επενδυτικού ακινήτου κατά την 30.06.2023 ήταν € 31.000, όπως και την 31.12.2022. Η οριστική απόφαση για τον καθορισμό του οριστικού ποσού αποζημίωσης αναμένεται εντός του 2023. Η Εταιρεία δεν αναμένει να προκύψει περαιτέρω ζημία από την ως άνω απαλλοτρίωση.

Επί των ακινήτων του Ομίλου είχαν εγγραφεί, έως 30.06.2023, προσημειώσεις υποθηκών συνολικού ύψους € 332.630.000 προς εξασφάλιση δανειακών υποχρεώσεών του, όπως αναλυτικότερα αναφέρεται στη σημείωση 17.

8 ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ

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

	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	0	12.281.052
Απαλοιφή λόγω απορρόφησης θυγατρικών	0	(12.281.052)
Νέα συμμετοχή	9.654.295	0
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	9.654.295	0

Οι συμμετοχές της Εταιρείας σε θυγατρικές επιχειρήσεις στις 30.06.2023 έχουν ως εξής:

<u>Θυγατρικές</u>	<u>Έδρα</u>	<u>Ποσοστό Συμμετοχής</u>	<u>Μέθοδος Ενοποίησης</u>	<u>Αξία Συμμετοχής</u>	<u>Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις</u>
ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	100,00%	Ολική	9.654.295	2020 έως 2022
				9.654.295	

Η Εταιρεία, εντός της χρήσης του 2023 και ειδικότερα την 08 Μαρτίου 2023, προέβη στην απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας «Πηλέας Κτηματική - Εμπορική Μονοπρόσωπη Α.Ε.» στο πλαίσιο της επενδυτικής πολιτικής της για την ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της.

Η εταιρεία «Πηλέας Κτηματική - Εμπορική Μονοπρόσωπη Α.Ε.», με το διακριτικό τίτλο «Πηλέας Κτηματική Μ.Α.Ε.», κατά την ημερομηνία της απόκτησης, είχε στην ιδιοκτησία της συγκρότημα κέντρων αποθήκευσης και διανομής, συνολικής επιφανείας 22.234 τ.μ. επί οικοπέδου 44.991 τ.μ. που βρίσκεται στην θέση «Ρύκια» στον Ασπρόπυργο Αττικής, πλήρως μισθωμένο.

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

Το τίμημα της επένδυσης στην ανωτέρω θυγατρική, ήτοι € 9.654 χιλ., ήταν ίσο με την εύλογη αξία των καθαρών περιουσιακών της στοιχείων κατά την ημερομηνία της απόκτησής τους.

Για την περίοδο από 08 Μαρτίου 2023 έως 30 Ιουνίου 2023, η αποκτηθείσα εταιρεία εισέφερε στον Όμιλο συνολικά καθαρά κέρδη € 3.244 χιλ., εκ των οποίων ποσό ύψους € 3.075 χιλ. αφορούν κέρδη από αναπροσαρμογή του ακινήτου κατά την 30 Ιουνίου 2023.

9 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

	<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>	
	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	0	0
Χορηγηθέν Ομολογιακό Δάνειο	8.000.000	0
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	8.000.000	0

Στις 07.04.2023 η Εταιρεία χορήγησε ομολογιακό δάνειο στη θυγατρική της εταιρεία "Πηλέας Κτηματική-Εμπορική Μονοπρόσωπη Α.Ε." συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 8.000.000, με επιτόκιο 2,90%, λήξης 06.04.2024. Το σύνολο του δανείου θα αποπληρωθεί στη λήξη του.

10 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

<u>Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις</u>	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>	
	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
<u>Χρηματοοικονομικά στοιχεία</u>				
Εγγυήσεις	160.293	145.966	156.678	145.966
Λουπές απαιτήσεις	0	322.327	0	322.327
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας	0	(322.327)	0	(322.327)
Σύνολα (α)	160.293	145.966	156.678	145.966
<u>Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία</u>				
Λουπές απαιτήσεις	822.473	891.809	822.473	891.809
Σύνολα (β)	822.473	891.809	822.473	891.809
ΣΥΝΟΛΑ (α+β)	982.766	1.037.775	979.150	1.037.775

Οι λοιπές απαιτήσεις μετά των προβλέψεων των ανωτέρω χρηματοοικονομικών στοιχείων της 31.12.2022, έχουν μεταφερθεί και απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις.

Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Χρηματοοικονομικά στοιχεία				
Χρεώστες διάφοροι	305.555	222.491	302.401	222.491
Προκαταβολές ανέγερσης επενδυτικών ακινήτων	1.000.000	0	1.000.000	0
Προκαταβολή για απόκτηση εταιρείας	4.775.000	8.000.000	4.775.000	8.000.000
Λοιπές απαιτήσεις	322.327	0	322.327	0
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας	(364.114)	(26.088)	(364.114)	(26.088)
Σύνολα (α)	6.038.768	8.196.403	6.035.614	8.196.403
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία				
Έξοδα επόμενων περιόδων	137.370	15.587	137.370	15.587
Έσοδα περιόδου δεδουλευμένα	527.380	563.027	449.387	563.027
Σύνολα (β)	664.750	578.614	586.757	578.614
ΣΥΝΟΛΑ (α+β)	6.703.518	8.775.017	6.622.371	8.775.017

Η προκαταβολή ανέγερσης επενδυτικών ακινήτων αφορά την ανέγερση εμπορικής αποθήκης στην περιοχή Ασπροπύργου.

Στις 26.04.2023, η Εταιρεία, προχώρησε στην υπογραφή δεσμευτικού προσυμφώνου για την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας «ΣΟΛΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.» ιδιοκτήτριας οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 30.100 τ.μ. στον Ασπρόπυργο Αττικής, στο οποίο θα ανεγερθεί ένα υπερσύγχρονο κέντρο εμπορικής αποθήκευσης και διανομής, συνολικής επιφάνειας 23.800 τ.μ..

Στο πλαίσιο του προσυμφώνου η Εταιρεία κατέβαλε προκαταβολή ποσού € 4.775.000. Η εν λόγω επένδυση θα ολοκληρωθεί με την υπογραφή του οριστικού συμφωνητικού μεταβίβασης των μετοχών της «ΣΟΛΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.» μετά την πλήρωση συγκεκριμένων αιρέσεων που προβλέπονται στο σχετικό προσύμφωνο.

Στα έσοδα χρήσης δεδουλευμένα του Ομίλου και της Εταιρείας, την 30 Ιουνίου 2023, περιλαμβάνεται ποσό ύψους € 293.795, έναντι ποσού € 289.848 την 31 Δεκεμβρίου 2022, αναφορικά με κίνητρα μίσθωσης βάσει ορισμένων μισθωτικών συμβάσεων. Η λογιστική αντιμετώπιση των εν λόγω κινήτρων, σύμφωνα με τα σχετικά λογιστικά πρότυπα, προβλέπει την τμηματική απόσβεσή τους κατά τη διάρκεια της κάθε μίσθωσης.

Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας, στα πλαίσια αξιολόγησης των κινδύνων που σχετίζονται με την είσπραξη των ανωτέρω λοιπών απαιτήσεων (μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων), επαναπροσδιόρισε την πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας στα ανωτέρω ποσά.

11 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Πελάτες-Μισθωτές ακινήτων	1.636.635	1.083.522	1.636.635	1.083.522
Επιταγές εισπρακτέες πελατών	176.328	315.413	176.328	315.413
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας	(124.245)	(119.948)	(124.245)	(119.948)
ΣΥΝΟΛΑ	1.688.718	1.278.987	1.688.718	1.278.987

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

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

12 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Καταθέσεις όψεως και ταμειακά διαθέσιμα	18.580.426	17.842.634	17.585.431	17.842.634
ΣΥΝΟΛΑ	18.580.426	17.842.634	17.585.431	17.842.634

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

13 ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΕΣ ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Δεσμευμένες καταθέσεις	3.906.534	8.794.067	3.906.534	8.794.067
	3.906.534	8.794.067	3.906.534	8.794.067

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

14 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2022	150.727.570	75.363.785	31.585.562	106.949.347
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με δωρεάν διανομή μετοχών	804.897	402.449	0	402.449
Υπόλοιπο 31.12.2022	151.532.467	75.766.234	31.585.562	107.351.796
Υπόλοιπο 01.01.2023	151.532.467	75.766.234	31.585.562	107.351.796
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με δωρεάν διανομή μετοχών	828.176	414.088	0	414.088
Υπόλοιπο 30.06.2023	152.360.643	76.180.322	31.585.562	107.765.884

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

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

Μετά τις ανωτέρω αυξήσεις, το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται πλέον σε € 76.180.321,50, διαιρούμενο σε 152.360.643 κοινές, ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας μετοχής € 0,50. Η Εταιρεία δεν έχει εκδώσει προνομιούχες μετοχές.

Το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου έχει πλήρως καταβληθεί.

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

15 ΜΕΤΑΤΡΕΨΙΜΟ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟ ΔΑΝΕΙΟ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	17.000.000	0	17.000.000	0
ΣΥΝΟΛΑ	17.000.000	0	17.000.000	0

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

Έως την 30.06.2023 είχε αντληθεί ποσό € 17.000.000 από το Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο («ΜΟΔ») για τη χρηματοδότηση του επενδυτικού πλάνου της Εταιρείας.

16 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

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

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

Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρόθεσμο)

Το αποθεματικό βραχυπρόθεσμου προγράμματος παροχής κινήτρων αφορά τη 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.

Το ποσό το οποίο έχει αναγνωρισθεί στο εν λόγω αποθεματικό για το α' εξάμηνο του 2023, ανέρχεται σε € 12.852.

Κατά την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 05.05.2023 αποφασίστηκε η κεφαλαιοποίηση μέρους του εν λόγω αποθεματικού, ήτοι ποσού € 36.466,50, το οποίο αντιστοιχεί στην ονομαστική αξία 72.933 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 2963930/31.05.2023 ανακοίνωση του Γ.Ε.ΜΗ.. Έτσι το υπόλοιπο του αποθεματικού αυτού την 30.06.2023 διαμορφώνεται σε € 176.137.

Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (μακροπρόθεσμο)

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

Η διάρκεια του εν λόγω προγράμματος έληξε την 31.12.2022.

Κατά την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 05.05.2023 αποφασίστηκε η κεφαλαιοποίηση μέρους του εν λόγω αποθεματικού, ήτοι ποσού € 377.621,50, το οποίο αντιστοιχεί στην ονομαστική αξία 755.243 νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών οι οποίες θα εκδοθούν και θα διατεθούν δωρεάν στους δικαιούχους του ως άνω αναφερόμενου Μακροπρόθεσμου Προγράμματος Παροχής Κινήτρων της Εταιρείας. Η ανωτέρω κεφαλαιοποίηση εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. πρωτοκόλλου 2963930/31.05.2023 ανακοίνωση του Γ.Ε.ΜΗ..

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

17 ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
<u>Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις</u>				
Ομολογιακά δάνεια	206.378.807	189.168.092	206.378.807	189.168.092
Συνολική δανειακή υποχρέωση	206.378.807	189.168.092	206.378.807	189.168.092
Μείον: Προπληρωμένα έξοδα δανείων	(826.321)	(414.858)	(826.321)	(414.858)
ΣΥΝΟΛΑ	205.552.486	188.753.234	205.552.486	188.753.234
<u>Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις</u>				
Ομολογιακά δάνεια	2.094.000	4.640.872	2.094.000	4.640.872
Συνολική δανειακή υποχρέωση	2.094.000	4.640.872	2.094.000	4.640.872
Μείον: Προπληρωμένα έξοδα δανείων	(146.514)	(87.550)	(146.514)	(87.550)
ΣΥΝΟΛΑ	1.947.486	4.553.322	1.947.486	4.553.322

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

Στις 21.07.2022 η Εταιρεία συνήψε Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου με την Τράπεζα Eurobank A.E., εμπραγμάτως εξασφαλισμένου μετά συμβάσεων καλύψεως, συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 25.100.000, επταετούς διάρκειας, με επιτόκιο euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου, για τη χρηματοδότηση του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας και για την αποπληρωμή της από 28.06.2022 σύμβασης πιστώσεως με ανοιχτό (αλληλόχρεο λογαριασμό ύψους € 9.400.000). Το υπόλοιπο ποσό € 15.700.000 δεν είχε αντληθεί έως 30.06.2023. Το ανεξόφλητο υπόλοιπο του δανείου, την 30.06.2023, ανερχόταν σε € 9.306.000. Για την εξασφάλιση του δανείου αυτού έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης επί 2 ακινήτων συνολικού ύψους € 32.630.000.

Στις 03.03.2023 η Εταιρεία συνήψε Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς A.E., εμπραγμάτως εξασφαλισμένου μετά συμβάσεων καλύψεως, συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 250.000.000, επταετούς διάρκειας, με επιτόκιο euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου. Μέρος του δανείου, ήτοι ποσό € 200.000.000 χρησιμοποιήθηκε για την πλήρη εξόφληση ήδη υφιστάμενου τραπεζικού δανεισμού. Το υπόλοιπο ποσό € 50.000.000, το οποίο θα χρηματοδοτήσει την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας, δεν είχε αντληθεί έως 30.06.2023. Το ανεξόφλητο υπόλοιπο του δανείου, την 30.06.2023, ανερχόταν σε € 199.166.807. Για την εξασφάλιση του δανείου αυτού έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης επί 47 ακινήτων συνολικού ύψους € 300.000.000.

Η αποπληρωμή αφορούσε τα εξής ομολογιακά δάνεια και την μακροχρόνια σύμβαση Leasing ακινήτου :

- Ομολογιακό δάνειο με την Τράπεζα Πειραιώς συνολικής ονομαστικής αξίας έως και € 84.300.000, επταετούς διάρκειας, με επιτόκιο 3m euribor πλέον περιθωρίου, το οποίο είχε συναφθεί στις 11.11.2020.
- Ομολογιακό δάνειο με την Τράπεζα Πειραιώς συνολικής ονομαστικής αξίας έως και € 20.450.000, επταετούς διάρκειας, με επιτόκιο 3m euribor πλέον περιθωρίου, το οποίο είχε συναφθεί στις 07.06.2022.

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

Το αναπόσβεστο κόστος των εξόδων έκδοσης των δανείων που εξοφλήθηκαν, συνολικού ποσού € 362 χιλ., επιβάρυνε τα αποτελέσματα περιόδου και απεικονίζεται στα χρηματοοικονομικά έξοδα (σημείωση 27).

Την 30.06.2023 πληρούνταν όλοι οι χρηματοοικονομικοί όροι των ανωτέρω δανείων που μεταξύ άλλων περιλαμβάνουν:

α) το λόγο του συνόλου των μισθωμάτων των προσημειωμένων ακινήτων μείον του αναλογούντος σε αυτά ΕΝΦΙΑ 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 Εταιρεία, χειρίστηκε το ποσό του νέου Ομολογιακού Δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς, το οποίο χρησιμοποιήθηκε για την πλήρη εξόφληση υφιστάμενου δανεισμού, ως νέα υποχρέωση διαγράφοντας πλήρως τις εξοφληθείσες δανειακές υποχρεώσεις.

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες έναρξης περιόδου	193.306.554	150.397.384	193.306.556	150.397.386
Ταμειακές εισροές (Δάνεια)	200.000.000	51.850.000	200.000.000	51.850.000
Ταμειακές εκροές (Δάνεια)	(185.336.157)	(8.647.469)	(185.336.157)	(8.647.469)
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	(470.427)	(293.361)	(470.427)	(293.361)
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες τέλους περιόδου	207.499.970	193.306.554	207.499.972	193.306.556

18 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΕΝΣΩΜΑΤΩΝ ΠΑΓΙΩΝ

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

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

	ΟΜΙΛΟΣ					
	30.06.2023			31.12.2022		
	Μισθωμένα Ακίνητα	Μισθωμένα Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο	Μισθωμένα Ακίνητα	Μισθωμένα Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	142.023	29.712	171.735	0	50.284	50.284
Προσθήκες περιόδου	1.000.251	103.054	1.103.305	171.171	0	171.171
Λήξεις δικαιωμάτων	0	(14.323)	(14.323)	0	0	0
(-) Μεταφορά σε βραχυπρ. υποχρεώσεις	(190.053)	(28.581)	(218.635)	(29.148)	(20.572)	(49.720)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	952.221	89.861	1.042.082	142.023	29.712	171.735

	ΟΜΙΛΟΣ					
	30.06.2023			31.12.2022		
	Μισθωμένα Ακίνητα	Μισθωμένα Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο	Μισθωμένα Ακίνητα	Μισθωμένα Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	19.573	20.572	40.145	122.804	28.981	151.785
Μεταφορά από μακροπρ. υποχρεώσεις	190.053	28.581	218.635	29.148	20.572	49.720
Τόκοι περιόδου	26.199	2.775	28.974	5.101	1.956	7.057
(-) Πληρωμές περιόδου (καταβαλλόμενα μισθώματα)	(94.200)	(20.687)	(114.887)	(137.481)	(30.937)	(168.418)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	141.624	31.242	172.867	19.573	20.572	40.145

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ					
	30.06.2023			31.12.2022		
	Μισθωμένα Ακίνητα	Μισθωμένα Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο	Μισθωμένα Ακίνητα	Μισθωμένα Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	142.023	29.712	171.735	0	50.284	50.284
Προσθήκες περιόδου	1.000.251	103.054	1.103.305	171.171	0	171.171
Λήξεις δικαιωμάτων	0	(14.323)	(14.323)	0	0	0
(-) Μεταφορά σε βραχυπρ. υποχρεώσεις	(190.053)	(28.581)	(218.635)	(29.148)	(20.572)	(49.720)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	952.221	89.861	1.042.082	142.023	29.712	171.735
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	19.573	20.572	40.145	122.804	28.981	151.785
Μεταφορά από μακροπρ. υποχρεώσεις	190.053	28.581	218.635	29.148	20.572	49.720
Τόκοι περιόδου	26.199	2.775	28.974	5.101	1.956	7.057
(-) Πληρωμές περιόδου (καταβαλλόμενα μισθώματα)	(94.200)	(20.687)	(114.887)	(137.481)	(30.937)	(168.418)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	141.624	31.242	172.867	19.573	20.572	40.145

19 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

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

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων				
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	16.658.746	16.908.135	16.658.746	16.908.135
(-) Μεταφορά σε βραχυπρ. υποχρεώσεις	(16.658.746)	(249.388)	(16.658.746)	(249.388)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	0	16.658.746	0	16.658.746
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων				
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	260.023	300.366	260.023	300.366
Μεταφορά από μακροπρ. υποχρεώσεις	16.658.746	249.388	16.658.746	249.388
Τόκοι περιόδου	374.902	630.828	374.902	630.828
(-) Πληρωμές περιόδου (καταβαλλόμενα μισθώματα)	(64.434)	(289.732)	(64.434)	(289.732)
(-) Πληρωμές περιόδου (καταβαλλόμενοι τόκοι)	(374.902)	(630.828)	(374.902)	(630.828)
(-) Πρόωρη εξόφληση της σύμβασης	(16.854.335)	0	(16.854.335)	0
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	0	260.023	0	260.023

20 ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν :

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων	4.352.956	4.041.881	4.146.060	4.041.881
Ληφθείσα άυλη εμπορική αξία	36.111	41.667	36.111	41.667
Υποχρέωση βραχυπρόθεσμου προγράμματος παροχής κινήτρων	22.867	27.412	22.867	27.412
ΣΥΝΟΛΑ	4.411.935	4.110.960	4.205.038	4.110.960

21 ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Πιστωτές διάφοροι	818.898	525.268	799.572	525.268
Πιστωτικά υπόλοιπα μισθωτών	73.720	133.389	73.720	133.389
Χαρτόσημο μισθωμάτων & λοιποί φόροι	798.240	853.727	799.882	853.727
Έσοδα επόμενης περιόδου	312.102	264.760	312.102	264.760
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	169.359	274.465	169.359	274.465
Τόκοι δανείων δουλευμένοι	359.058	1.075.763	359.058	1.075.763
Μερίσματα πληρωτέα	3.148	1.562	3.148	1.562
Υποχρέωση βραχυπρόθεσμου προγράμματος παροχής κινήτρων	13.619	46.299	13.619	46.299
ΣΥΝΟΛΑ	2.548.145	3.175.233	2.530.461	3.175.233

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

22 ΦΟΡΟΙ

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

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

Το συνολικό ποσό του φόρου αναλύεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Φόρος α' εξαμήνου	885.563	182.685	860.721	182.685
ΣΥΝΟΛΑ	885.563	182.685	860.721	182.685

Η αύξηση του φόρου οφείλεται κυρίως στην αύξηση του επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, βάσει του οποίου υπολογίζεται ο εν λόγω φόρος.

23 ΕΞΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Γραφεία	7.389.930	6.109.629	7.389.930	6.109.629
Καταστήματα	1.680.902	1.715.065	1.680.902	1.715.065
Μικτής χρήσης	981.256	952.029	981.256	952.029
Αποθήκες	2.446.579	1.152.703	2.031.634	473.001
Λοιπά ακίνητα	124.004	130.012	124.004	130.012
ΣΥΝΟΛΑ	12.622.670	10.059.438	12.207.725	9.379.736

24 ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα έξοδα ακινήτων αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Μεσιτείες ακινήτων	38.960	77.000	38.960	77.000
Αμοιβές εκτιμητών	32.420	46.768	31.400	46.768
Ασφάλιστρα	109.938	91.621	96.449	75.438
Συντηρήσεις επενδυτικών ακινήτων	182.113	324.200	179.093	311.000
Κοινόχρηστες δαπάνες	885.957	846.446	825.536	846.446
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	2.060.100	2.125.246	1.956.180	1.706.979
Φόροι - τέλη	39.485	243.520	24.055	243.326
Λοιπά έξοδα	5.100	4.050	4.600	4.050
ΣΥΝΟΛΑ	3.354.072	3.758.852	3.156.273	3.311.006

25 ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Οι δαπάνες προσωπικού αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Τακτικές αποδοχές	592.094	560.149	592.094	560.149
Εργοδοτικές εισφορές	106.386	111.672	106.386	111.672
Διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό	0	94.289	0	94.289
Λοιπές παροχές προσωπικού	47.400	39.811	47.400	39.811
Έκτακτες αμοιβές προσωπικού	7.551	6.667	7.551	6.667
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	4.468	4.616	4.468	4.616
Βραχυπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων	21.418	19.594	21.418	19.594
Μακροπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων	0	233.084	0	233.084
ΣΥΝΟΛΑ	779.317	1.069.880	779.317	1.069.880

Ο αριθμός του προσωπικού του Ομίλου την 30.06.2023 ήταν 17 άτομα, έναντι 15 την 30.06.2022.

Το ανωτέρω ποσό εξόδου € 21,4 χιλ. του βραχυχρόνιου προγράμματος παροχής κινήτρων έχει αναγνωρισθεί ως υποχρέωση σε χρήμα για ποσό € 9,1 χιλ. στις υποχρεώσεις της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης (σημειώσεις 20, 21) και ως υποχρέωση σε μετοχές για ποσό € 12,8 χιλ. στα αποθεματικά της Κατάστασης Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (σημείωση 16).

Την 05 Μαΐου 2023 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε την διανομή, σε ανώτερα διευθυντικά στελέχη, συνολικού ποσού € 101.131 από τα κέρδη της χρήσης 2022. Για το σύνολο του ποσού αυτού είχε γίνει πρόβλεψη στις 31.12.2022 επηρεάζοντας έτσι τα αποτελέσματα της προηγούμενης χρήσης.

26 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Αμοιβές τρίτων	303.230	264.812	302.457	263.422
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	94.167	92.500	94.167	92.500
Φόροι - τέλη	45.145	83.372	45.132	83.329
Συνδρομές	108.807	61.622	108.807	61.525
Δωρεές	10.709	12.739	10.709	12.739
Διάφορα έξοδα	133.157	217.146	132.689	176.564
ΣΥΝΟΛΑ	695.215	732.190	693.960	690.078

27 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Τόκοι από καταθέσεις όψεως	10.934	30.152	10.934	30.130
Τόκοι χορηγηθέντος ενδοομιλικού δανείου	0	0	51.556	68.875
ΣΥΝΟΛΑ	10.934	30.152	62.489	99.005

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Τόκοι δανείων	5.074.050	2.174.247	5.028.836	2.174.247
Χρηματοοικονομικά έξοδα	638.407	134.260	637.568	133.625
Τόκοι μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων Δ.Π.Χ.Α. 16 (σημείωση 19)	374.902	233.606	374.902	233.606
Τόκοι μισθώσεων ενσώματων παγίων Δ.Π.Χ.Α. 16 (σημείωση 18)	29.022	3.050	29.022	3.050
ΣΥΝΟΛΑ	6.116.380	2.545.163	6.070.328	2.544.529

Η αύξηση των τόκων δανείων οφείλεται κυρίως στη ραγδαία αύξηση των επιτοκίων της ΕΚΤ η οποία είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση του κόστους δανεισμού (euribor 3μήνου). Η αύξηση των χρηματοοικονομικών εξόδων, κατά ποσό € 362 χιλ. αφορά το συνολικό αναπόσβεστο κόστος των εξόδων των δανείων που εξοφλήθηκαν και εξ' αυτού του γεγονότος μεταφέρθηκαν στα έξοδα.

28 ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

Τα βασικά 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.

Βασικά κέρδη ανά μετοχή

	ΟΜΙΛΟΣ	
	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Κέρδη μετά από φόρους	11.146.332	21.008.640
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών	151.614.827	150.727.570
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (ποσά σε €)	0,074	0,139

Τα απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα κέρδη μετά από φόρους που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας, με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών που βρίσκονταν σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου, πλέον των νέων μετοχών οι οποίες πρόκειται να εκδοθούν κατά τη μετατροπή του αναληφθέντος, έως την 30.06.2023, ποσού από το Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο με την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε..

Απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή

	ΟΜΙΛΟΣ	
	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Κέρδη μετά από φόρους	11.146.332	21.008.640
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών	165.709.580	152.031.385
Απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή (ποσά σε €)	0,067	0,138

29 ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 05.05.2023 ενέκρινε τη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2022 € 0,03 ανά μετοχή. Το εν λόγω μέρισμα, συνολικού ποσού € 4.570.819,29, καταβλήθηκε ολοσχερώς στους δικαιούχους στις 30.06.2023.

30 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Ως συνδεδεμένα μέρη νοούνται:

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

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

ΟΜΙΛΟΣ				
	30.06.2023		01.01.2023-30.06.2023	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS Α.Ε.	10.650.481	199.530.141	2.079.117	4.070.510
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.497	0	0	40
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	258.787
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	36.486	0	21.418
ΣΥΝΟΛΑ	10.705.978	199.566.627	2.079.117	4.350.755
ΕΤΑΙΡΕΙΑ				
	30.06.2023		01.01.2023-30.06.2023	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	10.834.857	92.723.649	1.974.551	1.157.041
ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS Α.Ε.	0	14.880	0	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.537	0	0	40
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	239.405
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	73.711	0	252.677
ΣΥΝΟΛΑ	10.890.394	92.812.240	1.974.551	1.649.163
ΕΤΑΙΡΕΙΑ				
	30.06.2023		01.01.2023-30.06.2023	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	10.650.481	199.530.141	2.079.117	4.070.510
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.497	0	0	40
ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	8.000.000	0	51.933	0
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	258.787
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	36.486	0	21.418
ΣΥΝΟΛΑ	18.705.978	199.566.627	2.131.050	4.350.755
ΕΤΑΙΡΕΙΑ				
	31.12.2022		01.01.2022-30.06.2022	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	10.834.857	92.723.649	1.974.551	1.157.041
ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS Α.Ε.	0	14.880	0	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.537	0	0	40
ΔΩΡΙΔΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.	0	0	69.475	0
ΣΥΖΕΥΞΙΣ ΜΟΝΟΠ.Ε.Π.Ε.	0	0	600	0
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	239.405
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	73.711	0	252.677
ΣΥΝΟΛΑ	10.890.394	92.812.240	2.044.626	1.649.163

• ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.(Μητρική): Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις, οι υποχρεώσεις αφορούν δάνεια για την αγορά ακινήτων, τα έσοδα αφορούν μισθώματα επενδυτικών ακινήτων ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους δανείων.

• ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.: Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις, ενώ τα έξοδα αφορούν τραπεζικά έξοδα.

• ΠΗΛΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.: Οι απαιτήσεις αφορούν χορηγηθέν ομολογιακό δάνειο και τα έσοδα αφορούν μισθώματα από υπεκμίσθωση των γραφειακών της χώρων και τόκους χορηγηθέντος δανείου.

• 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 προγράμματος παροχών κινήτρων.

31 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά του Ομίλου, ούτε λουιτές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 30.06.2023 που θα επηρέαζαν τη χρηματοοικονομική κατάστασή του.

32 ΑΝΑΤΑΞΙΝΟΜΗΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ

Στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών του Ομίλου και της Εταιρείας, ανταξινομήθηκαν τα ποσά της γραμμής «Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων» της 30.06.2022, λόγω μεταφοράς εκροής ποσού € 3.000.000 στη νέα γραμμή «Προκαταβολές αγοράς συμμετοχών». Ειδικότερα, τα ποσά της γραμμής «Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων» αυξήθηκαν κατά το ποσό των € 3.000.000, το οποίο μεταφέρθηκε ως ταμειακή εκροή στη νέα γραμμή «Προκαταβολές αγοράς συμμετοχών».

33 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

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

α) Ενός πολυώροφου κτηρίου συνολικής επιφάνειας 2.633 τμ επί της οδού Κοραή αρ. 5 στην Αθήνα, από την εταιρεία με την επωνυμία «NEW UP DATING DEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ». Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε €7.540.000,00.

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

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

Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 30ης Ιουνίου 2023 γεγονότα που να αφορούν τον Όμιλο για τα οποία χρειάζεται αναφορά.

Αθήνα, 28 Σεπτεμβρίου 2023

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. &
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ

ΛΑΜΠΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Δ.Τ. 700587

ΤΑΣΟΣ ΚΑΖΙΝΟΣ
Α.Δ.Τ. 669747

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