

## ΔΕΛΤΙΟ ΤΥΠΟΥ

### ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΘΕΜΕΛΙΩΔΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΜΕΓΕΘΩΝ ΚΑΤΑ ΤΟ Γ' ΤΡΙΜΗΝΟ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 2022

(Με βάση την από 09 Νοεμβρίου 2022 Επιστολή της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς)

Σε συνέχεια της εν λόγω επιστολής της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς αναφορικά με την ενημέρωση του επενδυτικού κοινού για τη διαμόρφωση των μη ελεγμένων οικονομικών μεγεθών της Trastor Α.Ε.Ε.Α.Π. (εφεξής η «Εταιρεία») κατά το γ' τρίμηνο της χρήσης 2022 και τις εξελίξεις στη δραστηριότητά της, ανακοινώνονται τα παρακάτω βασικά οικονομικά στοιχεία.

Κατά το γ' τρίμηνο του 2022, η Εταιρεία σημείωσε αύξηση της τάξεως του 26% των εσόδων από μισθώματα, τα οποία ανήλθαν σε €5,6 εκ. έναντι €4,5 εκ. της αντίστοιχης περιόδου του 2021. Αύξηση κατά 6% παρουσίασαν τα καθαρά κέρδη προ φόρων και τόκων (EBIT) κατά το γ' τρίμηνο του 2022, τα οποία ανήλθαν σε €4,5 εκ. σε σχέση με €4,2 εκ. της αντίστοιχης περιόδου του 2021. Τα κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) αυξήθηκαν ομοίως κατά 6% εντός του γ' τριμήνου του 2022 και ανήλθαν σε €4,5 εκ. σε σχέση με €4,3 εκ. της αντίστοιχης περιόδου του 2021. Τα κέρδη προ φόρων, τόκων, αποσβέσεων, κερδών από αναπροσαρμογή και πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων και προβλέψεων απομείωσης απαιτήσεων (Προσαρμοσμένα EBITDA) αυξήθηκαν κατά 23% εντός του γ' τριμήνου του 2022 και ανήλθαν σε €4,4 εκ. σε σχέση με €3,6 εκ. της αντίστοιχης περιόδου του 2021.

Κατά τη περίοδο του εννεαμήνου του 2022, η Εταιρεία σημείωσε αύξηση της τάξεως του 25% των εσόδων από μισθώματα, τα οποία ανήλθαν σε €15,7 εκ. έναντι €12,6 εκ. της αντίστοιχης περιόδου του 2021. Αύξηση επίσης παρουσίασαν κατά 73% τα καθαρά κέρδη προ φόρων και τόκων (EBIT) για το εννεάμηνο του 2022, τα οποία ανήλθαν σε €28,2 εκ. σε σχέση με €16,3 εκ. της αντίστοιχης περιόδου του 2021. Τα κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) αυξήθηκαν επίσης κατά 72% εντός του εννεαμήνου του 2022 και ανήλθαν σε €28,3 εκ. σε σχέση με €16,5 εκ. της αντίστοιχης περιόδου του 2021. Τα κέρδη προ φόρων, τόκων, αποσβέσεων, κερδών από αναπροσαρμογή και πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων και προβλέψεων απομείωσης απαιτήσεων (Προσαρμοσμένα EBITDA) αυξήθηκαν κατά 25% εντός του εννεαμήνου του 2022 και ανήλθαν σε €9,6 εκ. σε σχέση με €7,7 εκ. της αντίστοιχης περιόδου του 2021.

Την 30η Σεπτεμβρίου του 2022 το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο περιλάμβανε 57 εμπορικά ακίνητα, υψηλής ποιότητας και απόδοσης, σε στρατηγικά επιλεγμένες περιοχές της χώρας, συνολικής αξίας €385,6 εκ. (όπου συμπεριλαμβάνονται και κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων με ημερομηνία 30 Ιουνίου 2022), έναντι €324,9 εκ. κατά την 31η Δεκεμβρίου του 2021.

Αναλυτικότερα τα βασικά οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας, συνοψίζονται ως εξής:

#### Α) Στοιχεία Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος

##### Α.1. Γ' Τρίμηνο 2022 σε σχέση με την ίδια περίοδο του 2021

(ποσά σε χιλ. ευρώ)	Γ' Τρίμηνο 2022	Γ' Τρίμηνο 2021
Έσοδα από Μισθώματα	5.632	4.479
Κέρδη προ Τόκων & Φόρων (EBIT)	4.488	4.235
Κέρδη προ Τόκων, Φόρων & Αποσβέσεων (EBITDA)	4.541	4.271
Προσαρμοσμένα EBITDA	4.400	3.572

## **A.2. Εννεάμηνο 2022 σε σχέση με την ίδια περίοδο του 2021**

(ποσά σε χιλ. ευρώ)	9μηνο 2022	9μηνο 2021
Έσοδα από Μισθώματα	15.691	12.554
Κέρδη προ Τόκων & Φόρων (EBIT)	28.194	16.333
Κέρδη προ Τόκων, Φόρων & Αποσβέσεων (EBITDA)	28.351	16.475
Προσαρμοσμένα EBITDA	9.639	7.681

## **B) Στοιχεία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης**

Οι βασικές μεταβολές των στοιχείων της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης, οι οποίες αφορούν το γ' τρίμηνο του 2022, εντοπίζονται κυρίως στο δανεισμό.

Συγκεκριμένα, ο συνολικός δανεισμός της Εταιρείας αυξήθηκε κατά €29,1 εκ. κατά το γ' τρίμηνο του 2022 σε σχέση με την τελευταία δημοσιευμένη περίοδο του α' εξαμήνου, λόγω της εκταμίευσης ποσού ύψους €22 εκ., από το Ομολογιακό Δάνειο συνολικού ύψους έως και €65,2 εκ. της Τράπεζας Eurobank A.E., που συνήψε η Εταιρεία την 20.12.2021 και ποσού ύψους 9,4 εκ. από αλληλόχρεο λογαριασμό με την Τράπεζα Eurobank A.E., που συνήψε η Εταιρεία την 28.06.2022. Οι ανωτέρω εκταμιεύσεις χρησιμοποιήθηκαν για εξαγορά επενδυτικών ακινήτων.

Η σχέση δανειακών υποχρεώσεων προς επενδύσεις και δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων (LTV) κατά την 30η Σεπτεμβρίου 2021 ανήλθε σε 55,62%, με το εν λόγω δείκτη κατά την 30η Ιουνίου 2022 να ανέρχεται σε 49,80%.

Τα βασικότερα οικονομικά μεγέθη της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας για το εννεάμηνο του 2022, περιλαμβάνονται στο παρακάτω πίνακα ως εξής:

(ποσά σε χιλ. ευρώ)	30.09.2022	31.12.2021
Επενδύσεις σε ακίνητα	385.593	324.930
Ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα	30.354	23.897
Σύνολο Ενεργητικού	422.410	355.090
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων	202.075	181.073
Δανειακές υποχρεώσεις	214.471	168.017

## **Γ) Επιπτώσεις πολεμικών συγκρούσεων στην Ουκρανία, ενεργειακής κρίσης και μακροοικονομικού περιβάλλοντος**

Τα γεγονότα στην Ουκρανία, με τις στρατιωτικές ενέργειες της Ρωσίας, οι οποίες είχαν σαν αποτέλεσμα να της επιβληθούν οικονομικές κυρώσεις από τις ευρωπαϊκές χώρες, έχουν επηρεάσει τις παγκόσμιες αγορές ενέργειας και τις οικονομικές εξελίξεις γενικότερα. Η Εταιρεία, όπως είναι γνωστό, δραστηριοποιείται μόνο στην Ελλάδα και όλες της οι επενδύσεις βρίσκονται σε τομείς οι οποίοι δεν αναμένεται να πληγούν από τις πολεμικές συγκρούσεις στην Ουκρανία.

Η επίπτωση των ανωτέρω εξελίξεων στην Ελληνική οικονομία έχει κυρίως αποτυπωθεί με τη δραματική αύξηση του κόστους ενέργειας η οποία συμβάλει σημαντικά στην αύξηση του πληθωρισμού. Η ενεργειακή κρίση, αφ' εαυτής, δεν αναμένεται να επηρεάσει σημαντικά τις λειτουργικές δαπάνες της Εταιρείας, λόγω της περιορισμένης έκθεσης στον κίνδυνο αυτόν.

Οι συνεχιζόμενες έντονες πληθωριστικές πιέσεις επηρέασαν όμως γενικότερα το μακροοικονομικό περιβάλλον μέσω των συνεχών αυξήσεων των βασικών επιτοκίων στις οποίες προχώρησε η ΕΚΤ. Οι αυξήσεις των επιτοκίων αναμένεται να επηρεάσουν μελλοντικά τα αποτελέσματα της Εταιρείας μέσω της αύξησης του χρηματοοικονομικού και φορολογικού κόστους. Αντιθέτως, η αύξηση του πληθωρισμού επηρεάζει θετικά τα έσοδα της Εταιρείας από μισθώματα τα οποία, στην πλειοψηφία τους, είναι συνδεδεμένα με ρήτρα αναπροσαρμογής σε σχέση με την μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή.

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις και λαμβάνει τα απαραίτητα μέτρα για τον περιορισμό των αρνητικών επιπτώσεων.

Αθήνα, 15 Δεκεμβρίου 2022