



TRASTOR
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ
ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

της περιόδου

από 1 Ιανουαρίου 2025 έως 30 Ιουνίου 2025

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

ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2025

Πίνακας Περιεχομένων

	Σελίδα
ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	3
ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	4
ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	13
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ	15
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	16
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	17
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ	18
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	20
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	22
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	23
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	23
2. ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΟΥΣΙΩΔΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ	23
2.1 Βάση κατάρτισης της ανέλεγκτης Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης	23
2.2 Συνεχιζόμενη Δραστηριότητα	23
2.3 Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς	24
3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ, ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ	24
3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	24
3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	25
4. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	25
4.1 Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι	25
4.2 Κεφαλαιουχικός κίνδυνος	27
4.3 Λειτουργικοί κίνδυνοι	27
4.4 Επιχειρηματικοί κίνδυνοι	28
4.5 Κίνδυνοι περιβάλλοντος, κλιματικής αλλαγής και βιώσιμης ανάπτυξης	28
4.6 Εκτίμηση της εύλογης αξίας των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού	28
5. ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ	29
6. ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ	35
7. ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ ΠΑΓΙΩΝ	35
8. ΆΛΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	36
9. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	36
10. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	39
11. ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	39
12. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	40
13. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	40
14. ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΕΣ ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ	40
15. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	41
16. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	41
17. ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	41
18. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΕΝΣΩΜΑΤΩΝ ΠΑΓΙΩΝ	43
19. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	43
20. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	44
21. ΦΟΡΟΙ	44
22. ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	44
23. ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	44
24. ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	45
25. ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	45
26. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ	45
27. ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	45
28. ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	46
29. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	46
30. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	47
31. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	47
ΤΕΛΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	48
ΕΚΘΕΣΗ ΕΥΡΗΜΑΤΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΔΙΕΝΕΡΓΕΙΑ ΠΡΟΣΥΜΦΩΝΗΜΕΝΩΝ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΩΝ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ	50

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 2025, η οποία καταρτίσθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς για Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις (ΔΛΠ 34), όπως αυτό έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα της "TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ" ("η Εταιρεία") και των θυγατρικών της ("ο Όμιλος"), εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 5 παρ. 3 - 5 του Ν. 3556 / 2007.

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

Αθήνα, 30 Σεπτεμβρίου 2025

Οι δηλούντες

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. &
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΛΑΜΠΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Δ.Τ. 700587

ΤΑΣΟΣ ΚΑΖΙΝΟΣ
Α.Δ.Τ. 669747

ΣΟΥΖΑΝΑ ΠΟΓΙΑΤΖΗ
Α.Δ.Τ. 773997

**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 01.01.2025 ΕΩΣ 30.06.2025**

Η παρούσα Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση»), αφορά το πρώτο εξάμηνο του έτους 2025 (περίοδος 01.01.2025 - 30.06.2025). Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, την παράγραφο 7 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 και την απόφαση 8/754/14.04.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Η Έκθεση περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με την Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση και τα λοιπά απαιτούμενα από το νόμο στοιχεία και δηλώσεις στην Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση που αφορά την περίοδο 1η Ιανουαρίου - 30η Ιουνίου 2025.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Επενδύσεις σε ακίνητα

Στις 30.06.2025, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του Ομίλου περιλάμβανε 64 ακίνητα συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 415 χιλ. τ.μ., με εύλογη αξία € 697.332 χιλ., όπως προσδιορίστηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές των εταιρειών "CBRE Αξίες Α.Ε." και "Π.ΔΑΝΟΣ & Συνεργάτες Α.Ε.". Στην παρούσα περίοδο ο Όμιλος προέβη στην αγορά 2 νέων ακινήτων συνολικής αξίας κτήσης € 9.846 χιλ..

Επίσης, επενδύθηκε ποσό ύψους € 6.135 χιλ. στα πλαίσια υλοποίησης προγράμματος ανέγερσης 1 ακινήτου και αναβάθμισης άλλων 2, συνολικού προϋπολογισμού € 23,1 εκ..

Από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου σε εύλογες αξίες στις 30.06.2025 προέκυψαν κέρδη ύψους € 9.153 χιλ., έναντι € 11.683 χιλ. την 30.06.2024.

Επενδύσεις σε συμμετοχές

Οι επενδύσεις σε συμμετοχές αφορούν τη συμμετοχή της Εταιρείας στο μετοχικό κεφάλαιο της κατά 100% θυγατρικής εταιρείας "TRASTOR ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Μ.Α.Ε.".

Διαθέσιμα - Δανειακές υποχρεώσεις

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου την 30.06.2025, συμπεριλαμβανομένων και των δεσμευμένων καταθέσεων, ανήλθαν σε € 16.884 χιλ., έναντι € 40.716 χιλ. στις 31.12.2024.

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου την 30.06.2025, προ εξόδων εκδόσεως δανείων και υποχρεώσεων μισθώσεων ενσώματων ακινήτων, ανήλθαν σε € 327.090 χιλ., έναντι € 329.329 χιλ. στις 31.12.2024.

Έσοδα από μισθώματα

Τα έσοδα του Ομίλου από μισθώματα κατά το πρώτο εξάμηνο του 2025 ανήλθαν σε € 19.171 χιλ., έναντι € 14.251 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2024, σημειώνοντας σημαντική αύξηση λόγω νέων μισθωτικών συμβάσεων και αγορών ακινήτων από τον Όμιλο.

Σε ετησιοποιημένη (12μηνη) βάση, τα έσοδα του Ομίλου από μισθώματα, όπως αυτά προκύπτουν από τις ενεργές συμβάσεις κατά την 30.06.2025, υπολογίζονται σε € 40.200 χιλ.. Αν συνυπολογιστούν οι νέες συμβάσεις που υπεγράφησαν μετά την ημερομηνία αυτή, καθώς και τα ετησιοποιημένα μισθώματα της εταιρείας «ΜΙΛΗΤΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», για την οποία έχει υπογραφεί δεσμευτικό προσύμφωνο εξαγοράς, τότε τα έσοδα του Ομίλου από μισθώματα, σε ετησιοποιημένη (12μηνη) βάση, διαμορφώνονται σε € 49.767 χιλ..

Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 54 χιλ., έναντι € 616 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2024. Τα αυξημένα χρηματοοικονομικά έσοδα του 1^{ου} εξαμήνου 2024 οφείλονται σε τόκους προθεσμιακών καταθέσεων όπου είχαν τοποθετηθεί τα ταμειακά διαθέσιμα από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 7.186 χιλ., έναντι € 7.531 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2024 και αφορούν κυρίως τόκους των δανείων οι οποίοι ανέρχονταν σε € 7.045 χιλ., έναντι € 6.621 χιλ. της αντίστοιχης περιόδου. Παρόλη τη μείωση των επιτοκίων της ΕΚΤ, οι τόκοι δανείων είναι αυξημένοι σε σχέση με το αντίστοιχο εξάμηνο του 2024 λόγω αύξησης των δανειακών υποχρεώσεων.

Φόρος

Ο φόρος επί των επενδύσεων και χρηματικών διαθεσίμων του Ομίλου την 30.06.2025 ανήλθε σε € 1.261 χιλ., αντί € 1.478 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2024. Η μείωση του φόρου οφείλεται κυρίως στη μείωση του επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας.

Αποτελέσματα μετά από φόρους

Τα αποτελέσματα του Ομίλου μετά από φόρους για το πρώτο εξάμηνο του 2024 ανήλθαν σε κέρδη € 12.347 χιλ., έναντι κερδών € 12.356 χιλ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2024.

Βασικοί δείκτες (ποσά σε χιλ. €)

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
I. Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)				
Κυκλοφορούν ενεργητικό (α)	32.802	57.485	28.649	52.340
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (β)	14.672	52.717	13.650	50.725
Δείκτης (α/β)	2,2	1,1	2,1	1,0
Η μεταβολή του ανωτέρω δείκτη σε σχέση με την 31.12.2024, οφείλεται στο γεγονός ότι στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της 31.12.2024 περιλαμβάνεται τραπεζική δανειακή υποχρέωση μέσω Σύμβασης Πίστωσης με Ανοικτό (Αλληλόχρεο) Λογαριασμό ποσού € 40.000.000 η οποία εξοφλήθηκε από το νέο Κοινό Ομολογιακό Δάνειο που σύναψε η Εταιρεία στις 24.01.2025 (σημείωση 17).				
	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
II. Δείκτες Δανειακής Μόχλευσης επί του Ενεργητικού (Debt to Assets Ratio)				
Debt to Assets Ratio				
Δανειακές υποχρεώσεις (α)	328.135	330.395	304.035	306.354
Σύνολο Ενεργητικού (β)	732.989	730.438	706.198	703.105
Δείκτης (α/β)	44,8%	45,2%	43,1%	43,6%
Net Debt to Assets Ratio				
Δανειακές υποχρεώσεις	328.135	330.395	304.035	306.354
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις	<u>(16.884)</u>	<u>(40.716)</u>	<u>(12.901)</u>	<u>(35.725)</u>
Καθαρές Δανειακές υποχρεώσεις (α)	311.251	289.679	291.134	270.628
Σύνολο Ενεργητικού	732.989	730.438	706.198	703.105
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις	<u>(16.884)</u>	<u>(40.716)</u>	<u>(12.901)</u>	<u>(35.725)</u>
Σύνολο (β)	716.105	689.722	693.297	667.380
Δείκτης (α/β)	43,5%	42,0%	42,0%	40,6%
	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
III. Δείκτες Συνολικού Δανεισμού προς Αξία Χαρτοφυλακίου (LTV)				
LTV				
Δανειακές υποχρεώσεις (α)	328.135	330.395	304.035	306.354
Επενδύσεις (β)	697.332	670.502	657.206	630.459
Δείκτης (α/β)	47,1%	49,3%	46,3%	48,6%
Net LTV				
Δανειακές υποχρεώσεις	328.135	330.395	304.035	306.354
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις	<u>(16.884)</u>	<u>(40.716)</u>	<u>(12.901)</u>	<u>(35.725)</u>
Καθαρές Δανειακές υποχρεώσεις (α)	311.251	289.679	291.134	270.628
Επενδύσεις (β)	697.332	670.502	657.206	630.459
Δείκτης (α/β)	44,6%	43,2%	44,3%	42,9%

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 ενσώματων παγίων (σημείωση 18).
- Ο όρος "επενδύσεις", αφορά τις επενδύσεις σε ακίνητα.

IV. Κέρδη από λειτουργικές δραστηριότητες (EPRA Earnings)

Τα κέρδη από λειτουργικές δραστηριότητες (EPRA Earnings), έχουν ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Κέρδη μετά από φόρους	12.347	12.356	11.696	10.426
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(9.153)	(11.683)	(9.070)	(10.694)
EPRA Earnings	3.193	673	2.626	(268)
Πλέον: Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	181	149	161	149
Πλέον: 50% της ετήσιας επιβάρυνσης Ε.Ν.Φ.Ι.Α. ⁽¹⁾	1.324	1.073	1.324	974
Πλέον: Έκτακτη πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων (σημείωση 12)	1.399	0	1.399	0
Προσαρμοσμένα EPRA Earnings	6.097	1.895	5.510	855

⁽¹⁾ Το κονδύλι «Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)» για την περίοδο 01.01 έως 30.06 αφορά το 100% της συνολικής ετήσιας επιβάρυνσης του ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων που είχε στην κατοχή της η Εταιρεία την 1η Ιανουαρίου του κάθε έτους αντίστοιχα.

Η Εταιρεία, στο πλαίσιο της πλήρους ευθυγράμμισης με τις βέλτιστες πρακτικές της European Public Real Estate Association (EPRA BPR), εισάγει για πρώτη φορά τον δείκτη EPRA Earnings και τον υιοθετεί ως τον βασικό δείκτη μέτρησης της επαναλαμβανόμενης λειτουργικής κερδοφορίας της.

Ο δείκτης EPRA Earnings προκύπτει κατόπιν προσαρμογών στα καθαρά κέρδη που αναλογούν στους μετόχους, ώστε να εξαιρεθούν μη επαναλαμβανόμενα και μη ταμειακά κονδύλια, όπως τα κέρδη ή οι ζημίες από αποτιμήσεις επενδυτικών ακινήτων, τα αποτελέσματα από πωλήσεις, οι μεταβολές εύλογης αξίας χρηματοοικονομικών μέσων και λοιπά μη επαναλαμβανόμενα στοιχεία.

Η δημοσίευση του δείκτη EPRA Earnings ενισχύει τη διαφάνεια, επιτρέπει τη συγκρισιμότητα με τις λυτές εισηγμένες εταιρείες ακινήτων στην Ευρώπη και αντικαθιστά εφεξής τον δείκτη Funds from Operations (FFO) που είχε δημοσιευθεί σε προηγούμενες χρήσεις.

V. Προσαρμοσμένα EBITDA

Τα προσαρμοσμένα EBITDA προσδιορίστηκαν ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Κέρδη προ φόρων	13.607	13.834	12.947	11.846
Πλέον: Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	181	149	161	149
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	7.132	6.915	6.646	6.835
Κέρδη πρό φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA)	20.921	20.899	19.754	18.830
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(9.153)	(11.683)	(9.070)	(10.694)
Πλέον: 50% της ετήσιας επιβάρυνσης Ε.Ν.Φ.Ι.Α.	1.324	1.073	1.324	974
Πλέον: Ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	1.368	48	1.368	48
Προσαρμοσμένα EBITDA	14.459	10.337	13.376	9.158

VI. Στοιχεία Μετοχής

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Χρηματιστηριακή αξία μετοχής:	Μη εφαρμόσιμο		1,240	1,050
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (Ν.Α.Υ./μετοχή):				
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων (α)	390.767.235	385.348.199	389.024.302	384.255.631
Αριθμός μετοχών (β)	244.737.498	244.737.498	244.737.498	244.737.498
Ν.Α.Υ./μετοχή (α/β)	1,597	1,575	1,590	1,570

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

A. Εταιρικά γεγονότα

1. Στις 24.01.2025 η Εταιρεία, σε συνέχεια της από 12.12.2024 απόφασής της, συνήψε Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς Α. Ε., εμπραγμάτως εξασφαλισμένου μετά συμβάσεων καλύψεως, πρωτογενούς διαθέσεως και μεταβιβάσεων ομολογιών συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 92.500.000. Μέρος του δανείου, ήτοι ποσό € 40.000.000, χρησιμοποιήθηκε στις 14.02.2025 για την αποπληρωμή του αλληλόχρεου λογαριασμού, ενώ το υπόλοιπο θα χρησιμοποιηθεί για τη χρηματοδότηση του επενδυτικού πλάνου της Εταιρείας.

2. Στις 28.03.2025 η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε:

- Τη διανομή μερίσματος € 0,03 ανά μετοχή, καθώς και τη διανομή μέρους των κερδών για τη χρήση 2024 στο προσωπικό της Εταιρείας, ήτοι συνολικού ποσού € 7.608.588.
- Την έκδοση και δωρεάν διάθεση στον Διευθύνοντα Σύμβουλο 73.530 νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 0,50 η καθεμία, δυνάμει αυξήσεως του μετοχικού κεφαλαίου που θα πραγματοποιηθεί μέσω κεφαλαιοποίησης ποσού € 36.765 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: (α) με καταβολή σε μετρητών ποσού έως € 120.000.000 και την έκδοση έως και 240.000.000 νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη, με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων, σύμφωνα με το άρθρο 27 παρ. 1 του Ν. 4548/2018, η οποία θα καλυφθεί μέσω δημόσιας προσφοράς στην Ελλάδα, κατά την έννοια του άρθρου 2 στοιχείο (δ) του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 και (β) μέσω κεφαλαιοποίησης κατά ποσό € 36.765 εκ του διανεμητού αποθεματικού υπό τον τίτλο «αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρ.)» και την έκδοση συνολικά 73.530 νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη, προκειμένου να διατεθούν δωρεάν στον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 114 του Ν. 4548/2018.

B. Μεταβολές Επενδύσεων

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

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

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. Στις 03.07.2025 η Εταιρεία προέβη στην πώληση ενός αυτοτελούς κτηρίου γραφείων στην Αργυρούπολη στη συμβολή των οδών Κρήτης 4 και Γραβιάς 12,

συνολικής επιφάνειας 1.020,35 τ.μ., αξίας κτήσης € 960.122 και λογιστικής αξίας € 1.273.000. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 1.500.000.

2. Στις 31.07.2025, η Εταιρεία υπέγραψε συμφωνία απόκτησης του συνόλου (100%) των μετοχών της εταιρείας με την επωνυμία «ΣΑΛΕΡΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ». Η εν λόγω εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της ένα πολυώροφο κτήριο γραφείων υψηλών προδιαγραφών συνολικής επιφάνειας 5.976 τ.μ. στην Αθήνα επί της οδού Τιμολέοντος Βάσσου 11-13. Το συνολικό τίμημα για την αγορά των μετοχών της «ΣΑΛΕΡΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ισούται με την αξία της καθαρής θέσης (NAV) της αποκτηθείσας εταιρείας κατά την ολοκλήρωση της συναλλαγής, και ανήλθε σε € 21.473.534.

Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 30ης Ιουνίου 2025 γεγονότα που να αφορούν τον Όμιλο για τα οποία χρειάζεται αναφορά.

ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ⁽¹⁾

Η ελληνική οικονομία συνέχισε την ανθεκτική της πορεία κατά το πρώτο εξάμηνο του 2025, επιτυγχάνοντας ρυθμούς ανάπτυξης υψηλότερους από τον μέσο όρο της Ευρωζώνης. Σε ετήσια βάση, εκτιμάται ότι θα αναπτυχθεί κατά 2,3%, με βασικούς μοχλούς την ιδιωτική κατανάλωση, η οποία ενισχύεται από τη σταθερή άνοδο των εισοδημάτων, και τις επενδύσεις που χρηματοδοτούνται από ευρωπαϊκούς πόρους.

Οι επιπτώσεις από τους πρόσφατους δασμούς των ΗΠΑ εκτιμώνται ως περιορισμένες, δεδομένων των σχετικά ασθενών άμεσων και έμμεσων εμπορικών δεσμών της Ελλάδας με τη χώρα. Ωστόσο, μια παρατεταμένη αύξηση της εμπορικής και γεωπολιτικής αβεβαιότητας, σε συνδυασμό με την επιδείνωση των παγκόσμιων οικονομικών προοπτικών, θα μπορούσε να επηρεάσει αρνητικά τις ελληνικές εξαγωγές.

Ο πληθωρισμός το 2025 προβλέπεται στο 2,8%, παρά την προσωρινή άνοδο του Ιουνίου στο 3,6% (έναντι 3,3% τον Μάιο) η οποία δείχνει να αντιστρέφεται, με τις προβλέψεις για το υπόλοιπο του έτους να συγκλίνουν σε περαιτέρω υποχώρησή του, καθώς αναμένεται να μειωθούν οι τιμές ενέργειας και τροφίμων.

Ο δείκτης οικονομικού κλίματος στην Ελλάδα παρέμεινε σε σχετικά υψηλά επίπεδα κατά το πρώτο τρίμηνο του 2025, αν και η εμπιστοσύνη των μικρών και πολύ μικρών επιχειρήσεων σημείωσε επιδείνωση. Σε δημοσιονομικό επίπεδο, το πρωτογενές πλεόνασμα αναμένεται να διατηρηθεί σύμφωνα με τους στόχους, ενώ το δημόσιο χρέος συνεχίζει την πτωτική του πορεία ως ποσοστό του ΑΕΠ.

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

ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2025, η αγορά επαγγελματικών ακινήτων στην Ελλάδα συνέχισε την ανοδική της πορεία. Η ζήτηση για ποιοτικά ακίνητα σε καλές (prime) τοποθεσίες παρέμεινε ισχυρή, οδηγώντας σε περαιτέρω αύξηση των τιμών και συμπίεση των αποδόσεων.

Ιδιαίτερο επενδυτικό ενδιαφέρον παρατηρείται για σύγχρονα γραφεία, εμπορικά ακίνητα υψηλών προδιαγραφών, καθώς και για logistics parks και ξενοδοχειακές μονάδες. Η τάση για βιώσιμες και ενεργειακά αποδοτικές κατασκευές ενισχύεται, καθώς η διαθεσιμότητα νέων χώρων υψηλών προδιαγραφών παραμένει περιορισμένη. Η έλλειψη έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση των μισθωμάτων για νεόδμητα και πιστοποιημένα ακίνητα, ενώ τα παλαιότερα κτήρια αντιμετωπίζουν δυσκολίες προσαρμογής και ανταγωνισμού.

Οι προοπτικές παραμένουν θετικές για το υπόλοιπο του έτους. Η αναμενόμενη συνέχιση της οικονομικής ανάπτυξης, η ενίσχυση της τουριστικής κίνησης και οι σημαντικές επενδύσεις σε υποδομές αναμένεται να στηρίξουν περαιτέρω τη ζήτηση και να διατηρήσουν τις τιμές σε υψηλά επίπεδα. Ειδικά για την αγορά εμπορικών αποθηκών (logistics), η ζήτηση εκτιμάται ότι θα ενισχυθεί περαιτέρω, με τις τιμές ενοικίασης να προβλέπεται να αυξηθούν.

Η γεωγραφική θέση της Ελλάδας ενισχύει τη δυναμική της ως περιφερειακού διαμετακομιστικού κόμβου. Υποδομές όπως το Θριάσιο Εμπορευματικό Κέντρο και η αναβάθμιση του πρώην στρατοπέδου Γκόκου στη Θεσσαλονίκη αναμένεται να ενισχύσουν την ανταγωνιστικότητα της εφοδιαστικής αλυσίδας της χώρας.

Παρά τις θετικές συνθήκες, η αγορά εξακολουθεί να αντιμετωπίζει προκλήσεις, όπως το αυξημένο κόστος κατασκευής και η περιορισμένη διαθεσιμότητα γης σε κεντρικές αστικές τοποθεσίες. Η αναβάθμιση παλαιότερων κτιρίων αποτελεί αναγκαία διαδικασία προκειμένου αυτά να ανταποκριθούν στα σύγχρονα πρότυπα και ανάγκες, απαιτώντας επενδύσεις που ενισχύουν τη μελλοντική τους αξία και εμπορικότητα.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΓΙΑ ΤΟ 2025

Η Εταιρεία παραμένει προσηλωμένη σε επιλεκτικές αγορές και στοχευμένες αναβαθμίσεις υφισταμένων ακινήτων της.

Την 01.08.2025 προχώρησε στην υπογραφή συμφωνίας αγοράς του 100% των μετοχών της εταιρείας «ΣΑΛΕΡΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», ιδιοκτήτριας ενός πολυώρφου κτηρίου γραφείων υψηλών προδιαγραφών συνολικής επιφάνειας 5.976 τ.μ., το οποίο βρίσκεται επί της οδού Τιμολέοντος Βάσσου 11-13 στην Αθήνα. Το ακίνητο, είναι πλήρως μισθωμένο και αναμένεται να πιστοποιηθεί σύμφωνα με το πρότυπο LEED.

Εντός του 1^{ου} εξαμήνου ολοκληρώθηκε η ανάπτυξη και η μερική μίσθωση κτηρίου γραφείων συνολικής επιφάνειας 10.013 τ.μ. επί των οδών Αμαρουσίου Χαλανδρίου 34 & Χειμάρρας 9 στο Μαρούσι.

Παράλληλα ξεκίνησαν οι εργασίες αναβάθμισης για το κτήριο γραφείων επί της οδού Ηρακλείτου 7 στο Κολωνάκι και της εμπορικής αποθήκης στη θέση Ξεροπήγαδο στην Μάνδρα Αττικής. Τα συγκεκριμένα έργα, όπως και οι εργασίες ανακαίνισης του ακινήτου στη Λεωφόρο Βασιλίσσης Σοφίας 94 αναμένεται να έχουν ολοκληρωθεί έως το τέλος του τρέχοντος έτους.

Όλα τα ανωτέρω, σε συνδυασμό με την ολοκλήρωση της απόκτησης εταιρείας η οποία έχει αναπτύξει υπεσύγχρονο κέντρο εμπορικής αποθήκευσης και διανομής συνολικής επιφάνειας 75.000 τ.μ. στον Ασπρόπυργο για την οποία έχει υπογραφεί προσύμφωνο, αναμένεται να προσδώσουν σημαντική αύξηση τόσο στα έσοδα από μισθώματα όσο και στην αξία του χαρτοφυλακίου του Ομίλου.

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

1. Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι ταξινομούνται στις ακόλουθες βασικές κατηγορίες:

• Κίνδυνος αγοράς

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

i. Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

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

ii. Κίνδυνος μεταβολής των τιμών ακινήτων

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

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

Κίνδυνος μείωσης αξίας ακινήτων

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

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

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

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

Επίσης ο Όμιλος διέπεται από θεσμικό πλαίσιο, όπως ορίζεται από το Ν. 5193/2025, το οποίο συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή / και έγκαιρη αναγνώριση και αντιμετώπιση του σχετικού κινδύνου.

Σύμφωνα με το Ν. 5193/2025, 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 που περιλαμβάνεται στις επενδύσεις της Α.Ε.Ε.Α.Π., άμεσα ή έμμεσα, κατά τον χρόνο απόκτησής του από την Α.Ε.Ε.Α.Π., να υπερβαίνει το ένα τρίτο (1/3) των συνολικών επενδύσεων του ομίλου της Α.Ε.Ε.Α.Π.. Η Διοίκηση της Εταιρείας φροντίζει ώστε να μην υπερβαίνει το σχετικό όριο.

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. Ο σταθμισμένος μέσος όρος υπολειπόμενης διάρκειας μισθώσεων (WAULT) του χαρτοφυλακίου κατά την 30.06.2025 ανέρχόταν σε 5,21 έτη, γεγονός που ενισχύει τη σταθερότητα και προβλεψιμότητα των μελλοντικών ταμειακών ροών.

Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων, για την πλειοψηφία των μισθώσεων, συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον περιθωρίου και σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα. Επιπλέον σε ορισμένα εμπορικά μισθωτήρια συμβόλαια εμπεριέχεται και όρος μισθώματος βάσει ποσοστού επί των καθαρών πωλήσεων των μισθωτών του ακινήτου.

iii. Κίνδυνος επιτοκίου

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

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

Για τον περιορισμό του ανωτέρω κινδύνου, ο Όμιλος παρακολουθεί τα επιτόκια της αγοράς και προβαίνει σε τροποποιήσεις των δανειακών του συμβάσεων με μείωση του περιθωρίου προσαύξησης του επιτοκίου.

Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στην παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού του Ομίλου, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Στην πραγματικότητα μεταβολή μίας παραμέτρου (επιτόκιο) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μία μεταβλητές. Έτσι λοιπόν, εάν το επιτόκιο δανεισμού Euribor 3μήνου, που αποτελεί το μεταβλητό κόστος δανεισμού του Ομίλου και το οποίο την 30.06.2025 ήταν 1,944%, αυξηθεί/μειωθεί κατά 100 μονάδες βάσης, η ετήσια επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση +/- € 3.271 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. Στα πλαίσια αυτά, κατά την τρέχουσα περίοδο, σχηματίστηκε πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας, όπως αναλυτικά παρουσιάζεται στη σημείωση 12 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

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 30.06.2025 σε ετησιοποιημένη βάση, ανήλθε σε 4,2%, έναντι 7,3% της 31.12.2024.

• Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

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

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

2. Κεφαλαιουχικός κίνδυνος

Ο σκοπός του Ομίλου κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητάς του να συνεχίσει τη δραστηριότητά του ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με τον Όμιλο, να διατηρεί μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση και να συμμορφώνεται με το Ν. 5193/2025.

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 αυτών των κινδύνων, παρακολουθούνται σε τακτική βάση όλοι οι χρηματοοικονομικοί δείκτες των δανείων του Ομίλου, οι οποίοι τηρούνταν πλήρως κατά την 30 Ιουνίου 2025, όπως επίσης και η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης βάσει συντελεστή μόχλευσης που αφορά τη σχέση του καθαρού δανεισμού προς τα απασχολούμενα κεφάλαια σε τακτά διαστήματα και σε κάθε περίπτωση πριν την απόφαση λήψης νέου δανείου.

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 μη συμμόρφωσης σε κανονιστικά θέματα, ο κίνδυνος πληροφοριακών συστημάτων, ο κίνδυνος φήμης, ο κίνδυνος αποχώρησης εργαζομένων και ο κίνδυνος υγιεινής και ασφάλειας.

Ειδικότερα, σχετικά με τον κίνδυνο μη συμμόρφωσης σε κανονιστικά θέματα, ο Όμιλος διαθέτει λειτουργία Κανονιστικής Συμμόρφωσης, προκειμένου να παρακολουθεί συστηματικά τις εξελίξεις στη νομοθεσία και το κανονιστικό πλαίσιο και να φροντίζει για τη συμμόρφωσή του με αυτές, περιορίζοντας το σχετικό κίνδυνο. Στα πλαίσια αυτά, η Εταιρεία, προκειμένου να συμμορφωθεί έως την 31.12.2025 με τον νέο Κανονισμό του Χρηματιστηρίου Αθηνών σχετικά με τον απαιτούμενο δείκτη επάρκειας διασποράς των μετόχων της, έχει προχωρήσει στον ορισμό δύο (2) ειδικών διαπραγματευτών για τον σκοπό αυτό και, δυνάμει της από 28.03.2025 σχετικής απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, βρίσκεται ήδη σε διαδικασία αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων στην αύξηση, ώστε να επιτευχθεί η απαιτούμενη διασπορά σύμφωνα με το άρθρο 3.1.4.4 του νέου Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

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

4. Επιχειρηματικοί κίνδυνοι

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

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

Ο Όμιλος φροντίζει να μισθώνει τους κενούς χώρους των ακινήτων του, χρησιμοποιώντας τα μέσα της αγοράς (μεσίτες), και να επιτυγχάνει υψηλά ποσοστά πληρότητας για το χαρτοφυλάκιό του. Οι μη μισθωμένοι χώροι των ακινήτων, εξαιρουμένων των υπό ανακαίνιση, αντιπροσωπεύουν ποσοστό 4,5% της συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας, έναντι 3,4% της 31.12.2024.

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

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

5. Κίνδυνοι περιβάλλοντος, κλιματικής αλλαγής και βιώσιμης ανάπτυξης

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

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

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Ως συνδεδεμένα μέρη νοούνται:

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

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

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

ΟΜΙΛΟΣ					
	30.06.2025		01.01.2025 - 30.06.2025		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	12.318.529	280.639.376	948.518	6.572.689	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS Α.Ε.	0	0	0	3.000	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	0	0	0	40	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Π.Ε.Υ.	0	0	0	20.000	0
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	316.044	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	41.985	0	200.000	0
ΣΥΝΟΛΑ	12.318.529	280.681.362	948.518	7.111.773	0

	31.12.2024		01.01.2024-30.06.2024		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	22.729.352	242.554.797	1.406.364	6.624.893	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.457	0	0	0	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROPERTY Μ.Α.Ε.	0	0	0	0	7.020.000
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	272.497	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	83.121	0	185.781	0
ΣΥΝΟΛΑ	22.784.809	242.637.918	1.406.364	7.083.171	7.020.000

ΕΤΑΙΡΕΙΑ					
	30.06.2025		01.01.2025-30.06.2025		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	11.893.511	240.764.376	948.518	6.572.689	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS Α.Ε.	0	0	0	3.000	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	0	0	0	40	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Π.Ε.Υ.	0	0	0	20.000	0
TRASTOR ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Μ.Α.Ε.	0	0	600	0	0
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	316.044	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	41.985	0	200.000	0
ΣΥΝΟΛΑ	11.893.511	240.806.362	949.118	7.111.773	0

	31.12.2024		01.01.2024-30.06.2024		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	22.279.450	242.554.797	1.406.364	6.624.893	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.457	0	0	0	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROPERTY Μ.Α.Ε.	0	0	0	0	7.020.000
ΚΥΝΟΥΡΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	0	0	600	0	0
ΣΟΛΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	0	0	365	0	0
ΦΙΝΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	0	0	365	0	0
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	272.497	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	83.121	0	185.781	0
ΣΥΝΟΛΑ	22.334.907	242.637.918	1.407.694	7.083.171	7.020.000

Αναλυτικότερα:

- ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ (Μητρική): Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις, οι υποχρεώσεις αφορούν δάνεια για την αγορά ακινήτων, τα έσοδα αφορούν μισθώματα επενδυτικών ακινήτων και τόκους προθεσμιακών καταθέσεων, ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους δανείων και τραπεζικά έξοδα.
- ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS Α.Ε.: Οι υποχρεώσεις και τα έξοδα αφορούν παροχή διάφορων υπηρεσιών.
- ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ: Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις.
- ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Π.Ε.Υ.: Τα έξοδα αφορούν συμβουλευτικές υπηρεσίες.
- ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROPERTY Μ.Α.Ε.: Οι αγορές αφορούν μεταβίβαση ακινήτου.
- ΚΥΝΟΥΡΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.: Τα έσοδα αφορούν μισθώματα από υπεκμίσθωση των γραφειακών της χώρων.
- ΣΟΛΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.: Τα έσοδα αφορούν μισθώματα από υπεκμίσθωση των γραφειακών της χώρων.
- ΦΙΝΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.: Τα έσοδα αφορούν μισθώματα από υπεκμίσθωση των γραφειακών της χώρων.
- TRASTOR ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Μ.Α.Ε.: Τα έσοδα αφορούν μισθώματα από υπεκμίσθωση των γραφειακών της χώρων.
- ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ: Τα έξοδα αφορούν αμοιβές των προσώπων που κατέχουν καίριες διοικητικές θέσεις, οι οποίες περιλαμβάνουν μισθούς, αμοιβές, εργοδοτικές εισφορές και λοιπές παροχές.
- ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ: Τα έξοδα αφορούν παροχές προς τον Διευθύνοντα Σύμβουλο, στα πλαίσια εφαρμογής προγραμμάτων παροχής κινήτρων.

Αθήνα, 30 Σεπτεμβρίου 2025

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΛΑΜΠΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο (εφεξής η Διοίκηση) της Εταιρείας “TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ”

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 30^{ης} Ιουνίου 2025 και τις σχετικές ενδιάμεσες συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξαμήνου 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, 30 Σεπτεμβρίου 2025

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 companies of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") geography. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Santa Sofia no.28, 20122, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee.

DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of any of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see <http://www.deloitte.com/> to learn more.

© 2025 For more information contact Deloitte Central Mediterranean.



TRASTOR
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ
ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

**Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη
Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση
της περιόδου**

από 1 Ιανουαρίου 2025 έως 30 Ιουνίου 2025

Βάση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 34

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ενσώματα πάγια	6	29.075	31.015	29.075	31.015
Δικαιώματα χρήσης παγίων	7	986.818	1.015.389	887.876	974.384
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	326.483	334.713	326.483	334.713
Επενδύσεις σε ακίνητα	9	697.332.000	670.502.000	657.206.000	630.459.000
Συμμετοχές σε θυγατρικές	10	0	0	18.000.000	18.000.000
Λοιπές απαιτήσεις	11	1.512.685	1.069.550	1.099.550	966.266
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		700.187.061	672.952.667	677.548.984	650.765.378
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές απαιτήσεις	12	2.454.045	1.384.752	2.304.812	1.235.514
Λοιπές απαιτήσεις	11	13.463.791	15.384.618	13.442.839	15.378.775
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	9.545.877	34.410.328	5.880.863	29.737.588
Δεσμευμένες καταθέσεις	14	7.338.335	6.305.713	7.020.335	5.987.713
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		32.802.048	57.485.411	28.648.849	52.339.590
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		732.989.109	730.438.078	706.197.833	703.104.968
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους της εταιρείας					
Μετοχικό κεφάλαιο	15	122.368.749	122.368.749	122.368.749	122.368.749
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	15	112.348.926	112.348.926	112.348.926	112.348.926
Αποθεματικά	16	40.808.318	40.393.713	40.808.318	40.393.713
Κέρδη εις νέο		115.241.242	110.236.811	113.498.309	109.144.243
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		390.767.235	385.348.199	389.024.302	384.255.631
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		100.914	94.748	100.914	94.748
Δανειακές υποχρεώσεις	17	319.393.858	284.206.105	295.827.676	260.357.378
Υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων παγίων	18	799.005	828.304	739.539	828.304
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	19	7.255.821	7.244.047	6.855.821	6.844.047
		327.549.598	292.373.204	303.523.950	268.124.477
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	20	6.075.622	5.982.276	5.367.739	4.019.993
Δανειακές υποχρεώσεις	17	7.090.119	44.936.841	6.825.029	44.971.750
Υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων παγίων	18	245.795	237.512	205.507	196.356
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	21	1.260.740	1.560.046	1.251.306	1.536.761
		14.672.276	52.716.675	13.649.581	50.724.860
Σύνολο υποχρεώσεων		342.221.874	345.089.879	317.173.531	318.849.337
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		732.989.109	730.438.078	706.197.833	703.104.968

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	22	19.171.215	14.250.805	18.040.061	12.862.908
Έσοδα κοινοχρήστων		857.871	682.370	857.871	677.861
Σύνολο Εσόδων		20.029.086	14.933.175	18.897.932	13.540.769
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	9	9.153.129	11.682.785	9.070.129	10.694.455
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων		0	0	0	0
Έξοδα ακινήτων	23	(4.769.134)	(3.710.708)	(4.715.180)	(3.412.563)
Δαπάνες προσωπικού	24	(1.326.051)	(1.221.807)	(1.326.051)	(1.221.807)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	25	(820.137)	(747.270)	(805.506)	(734.022)
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	6, 7, 8	(181.188)	(148.957)	(161.280)	(148.957)
Καθαρή ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	11, 12	(1.368.208)	(48.094)	(1.368.208)	(48.094)
Άλλα έσοδα		21.951	10.499	1.276	11.225
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		20.739.448	20.749.623	19.593.112	18.681.006
Χρηματοοικονομικά έσοδα	26	53.893	615.626	50.918	613.222
Χρηματοοικονομικά έξοδα	26	(7.186.045)	(7.530.953)	(6.696.533)	(7.448.020)
Κέρδη προ φόρων		13.607.296	13.834.296	12.947.497	11.846.208
Φόρος	21	(1.260.740)	(1.478.144)	(1.251.306)	(1.420.007)
Κέρδη χρήσης		12.346.556	12.356.152	11.696.191	10.426.201
Λοιπά συνολικά Εισοδήματα					
Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα:					
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών		0	0	0	0
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους		12.346.556	12.356.152	11.696.191	10.426.201
Κέρδη μετά από φόρους κατανεμόμενα σε :					
Μετόχους της Εταιρείας		12.346.556	12.356.152	11.696.191	10.426.201
		12.346.556	12.356.152	11.696.191	10.426.201
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα κατανεμόμενα σε :					
Μετόχους της Εταιρείας		12.346.556	12.356.152	11.696.191	10.426.201
		12.346.556	12.356.152	11.696.191	10.426.201
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)					
Βασικά	27	0,050	0,059		
Απομειωμένα	27	0,050	0,059		

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ

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 2024	76.180.322	31.585.562	43.740.000	3.852.939	34.579.591	(10.234)	235.350	84.031.912	274.195.442
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου									
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01 - 30.06.2024	0	0	0	0	0	0	0	12.356.152	12.356.152
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	0	0	0	0	12.356.152	12.356.152
Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση									
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	26.408.447	48.591.544	0	0	0	0	0	0	74.999.991
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	0	0	6.260.000	0	0	0	0	0	6.260.000
Τόκοι Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου	0	0	2.129.572	0	0	0	0	(2.129.572)	0
Κεφαλαιοποίηση Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου	19.746.050	32.383.522	(52.129.572)	0	0	0	0	0	0
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0	(560.851)	0	0	0	0	0	(44.640)	(605.491)
Επιστροφή φόρου συγκέντρωσης κεφαλαίου	0	349.149	0	0	0	0	0	0	349.149
Διανομή μερίσματος χρήσης 2023	0	0	0	0	0	0	0	(4.894.750)	(4.894.750)
Κεφαλαιοποίηση αποθεματικού	33.930	0	0	0	0	0	(33.930)	0	0
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	0	13.644	0	13.644
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	0	1.200.000	0	1.200.000
Σύνολο συναλλαγών	46.188.427	80.763.364	(43.740.000)	0	0	0	1.179.714	(7.068.962)	77.322.543
Υπόλοιπο την 30η Ιουνίου 2024	122.368.749	112.348.926	0	3.852.939	34.579.591	(10.234)	1.415.064	89.319.102	363.874.137
Υπόλοιπο την 1 Ιουλίου 2024	122.368.749	112.348.926	0	3.852.939	34.579.591	(10.234)	1.415.064	89.319.102	363.874.137
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου									
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.07 - 31.12.2024	0	0	0	0	0	0	0	21.050.538	21.050.538
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	0	0	0	(7.150)	0	0	(7.150)
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου	0	0	0	0	0	(7.150)	0	0	(7.150)
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	0	0	(7.150)	0	21.050.538	21.043.388
Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση									
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0	0	0	0	0	0	0	(33.000)	(33.000)
Τακτικό Αποθεματικό περιόδου 2024	0	0	0	99.829	0	0	0	(99.829)	0
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	0	63.674	0	63.674
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	0	400.000	0	400.000
Σύνολο συναλλαγών	0	0	0	99.829	0	0	463.674	(132.829)	430.674
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024	122.368.749	112.348.926	0	3.952.768	34.579.591	(17.384)	1.878.738	110.236.811	385.348.199

Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	Τακτικό Αποθεματικό	Ειδικό αποθεματικό άρθρ. 4 παρ. 4α Κ.Ν. 2190/1920	Λοιπά Αποθεματικά	Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων	Κέρδη / (Ζημίες) εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2025	122.368.749	112.348.926	0	3.952.768	34.579.591	(17.384)	1.878.738	110.236.811	385.348.199
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου									
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01 - 30.06.2025	0	0	0	0	0	0	0	12.346.556	12.346.556
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	0	0	0	0	12.346.556	12.346.556
Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση									
Διανομή μερίσματος χρήσης 2024	0	0	0	0	0	0	0	(7.342.125)	(7.342.125)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	0	14.605	0	14.605
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	0	400.000	0	400.000
Σύνολο συναλλαγών	0	0	0	0	0	0	414.605	(7.342.125)	(6.927.520)
Υπόλοιπο την 30η Ιουνίου 2025	122.368.749	112.348.926	0	3.952.768	34.579.591	(17.384)	2.293.344	115.241.242	390.767.236

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 2024	76.180.322	31.585.562	43.740.000	3.852.939	34.579.591	(10.234)	235.350	83.002.639	273.166.169
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου									
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01 - 30.06.2024	0	0	0	0	0	0	0	10.426.201	10.426.201
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	0	0	0	0	10.426.201	10.426.201
Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση									
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	26.408.447	48.591.544	0	0	0	0	0	0	74.999.991
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	0	0	6.260.000	0	0	0	0	0	6.260.000
Τόκοι Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου	0	0	2.129.572	0	0	0	0	(2.129.572)	0
Κεφαλαιοποίηση Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου	19.746.050	32.383.522	(52.129.572)	0	0	0	0	0	0
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0	(560.851)	0	0	0	0	0	0	(560.851)
Επιστροφή φόρου συγκέντρωσης κεφαλαίου	0	349.149	0	0	0	0	0	0	349.149
Διανομή μερίσματος χρήσης 2023	0	0	0	0	0	0	0	(4.894.750)	(4.894.750)
Κεφαλαιοποίηση αποθεματικού	33.930	0	0	0	0	0	(33.930)	0	0
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	0	13.644	0	13.644
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	0	1.200.000	0	1.200.000
Αποθεματικό από συγχώνευση θυγατρικών	0	0	0	0	0	0	0	1.635.704	1.635.704
Σύνολο συναλλαγών	46.188.427	80.763.364	(43.740.000)	0	0	0	1.179.714	(5.388.618)	79.002.887
Υπόλοιπο την 30η Ιουνίου 2024	122.368.749	112.348.926	0	3.852.939	34.579.591	(10.234)	1.415.064	88.040.222	362.595.257
Υπόλοιπο την 1 Ιουλίου 2024	122.368.749	112.348.926	0	3.852.939	34.579.591	(10.234)	1.415.064	88.040.222	362.595.257
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου									
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.07 - 31.12.2024	0	0	0	0	0	0	0	18.979.647	18.979.647
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	0	0	0	(7.150)	0	0	(7.150)
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων περιόδου	0	0	0	0	0	(7.150)	0	0	(7.150)
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	0	0	(7.150)	0	18.979.647	18.972.497
Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση									
Τακτικό Αποθεματικό περιόδου 2024	0	0	0	99.829	0	0	0	(99.829)	0
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	0	63.674	0	63.674
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	0	400.000	0	400.000
Αποθεματικό από συγχώνευση θυγατρικών	0	0	0	0	0	0	0	2.224.203	2.224.203
Σύνολο συναλλαγών	0	0	0	99.829	0	0	463.674	2.124.374	2.687.877
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024	122.368.749	112.348.926	0	3.952.768	34.579.591	(17.384)	1.878.738	109.144.243	384.255.631

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 2025	122.368.749	112.348.926	0	3.952.768	34.579.591	(17.384)	1.878.738	109.144.243	384.255.631
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου									
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01 - 30.06.2025	0	0	0	0	0	0	0	11.696.191	11.696.191
Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους	0	0	0	0	0	0	0	11.696.191	11.696.191
Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση									
Διανομή μερίσματος χρήσης 2024	0	0	0	0	0	0	0	(7.342.125)	(7.342.125)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	0	14.605	0	14.605
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	0	400.000	0	400.000
Σύνολο συναλλαγών	0	0	0	0	0	0	414.605	(7.342.125)	(6.927.520)
Υπόλοιπο την 30η Ιουνίου 2025	122.368.749	112.348.926	0	3.952.768	34.579.591	(17.384)	2.293.344	113.498.309	389.024.303

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
	Σημ.				
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες					
Κέρδη προ φόρων		13.607.296	13.834.296	12.947.497	11.846.208
Πλέον / μείον προσαρμογές για :					
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	6, 7, 8	181.188	148.957	161.280	148.957
Καθαρή ζημία / (κέρδος) από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων		1.368.208	48.094	1.368.208	48.094
Πρόβλεψη υποχρεώσεων παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	19	6.166	5.498	6.166	5.498
Λοιπές προβλέψεις προσωπικού (Κέρδη) από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	28	373.470	300.390	373.470	300.390
Έσοδα από τόκους	31	(9.153.129)	(11.682.785)	(9.070.129)	(10.694.455)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	31	(53.893)	(615.626)	(50.918)	(613.222)
Χρεωστικοί τόκοι μισθώσεων	31	7.160.924	7.505.030	6.673.374	7.422.097
		25.121	25.923	23.159	25.923
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :					
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		(967.725)	1.623.213	(645.743)	588.073
Μείωση / (αύξηση) δεσμευμένων καταθέσεων		(1.032.622)	740.487	(1.032.622)	740.487
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)		100.197	4.185.261	1.317.744	4.422.000
Μείον :					
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(7.099.730)	(6.819.416)	(6.590.612)	(6.736.482)
Καταβλημένοι φόροι		(1.560.046)	(1.191.705)	(1.536.761)	(1.186.487)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		2.955.425	8.107.617	3.944.113	6.317.081
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες					
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		(48.786)	(62.315)	(45.730)	(62.315)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	9	(10.245.601)	(12.973.535)	(10.245.601)	(12.973.535)
Πωλήσεις ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		3.056	0	0	0
Ανέγερση / αναβάθμιση επενδυτικών ακινήτων	9	(7.431.270)	(9.997.510)	(7.431.270)	(9.913.414)
Εξαγορές θυγατρικών εταιρειών					
εξαίρουμένων των ταμειακών διαθεσίμων		0	(6.676.754)	0	(7.835.476)
Προκαταβολές για απόκτηση εταιρειών	11	0	(12.000.000)	0	(12.000.000)
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου θυγατρικών		0	0	0	(14.880.000)
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών		0	(44.640)	0	0
Τόκοι εισπραχθέντες		61.808	424.023	61.808	421.619
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(17.660.793)	(41.330.731)	(17.660.793)	(57.243.121)
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες					
Αναληφθέντα δάνεια	20	40.000.000	0	40.000.000	0
Έξοδα έκδοσης δανείων		(462.500)	0	(462.500)	0
Πληρωμές σε αναληφθέντα δάνεια	20	(42.238.700)	(16.179.350)	(42.238.700)	(1.119.350)
Αναληφθέν Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	16	0	6.260.000	0	6.260.000
Πληρωμές υποχρεώσεων μίσθωσης		(117.525)	(90.094)	(98.487)	(90.094)
Διανομή μερίσματος		(7.340.358)	0	(7.340.358)	0
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	15	0	74.999.991	0	74.999.991
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		0	(560.851)	0	(560.851)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(10.159.083)	64.429.696	(10.140.045)	79.489.696
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου		(24.864.451)	31.206.582	(23.856.725)	28.563.656
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		34.410.328	12.792.535	29.737.588	12.360.595
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα απορροφώμενων θυγατρικών		0	0	0	1.797.452
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου		9.545.877	43.999.117	5.880.863	42.721.703

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση περιλαμβάνει τις Συνοπτικές Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της «TRASTOR Α.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 2025.

Η Εταιρεία, ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (Α.Ε.Ε.Α.Π.), δραστηριοποιείται με αποκλειστικό σκοπό τη διαχείριση χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας και κινητών αξιών σύμφωνα με τον Ν. 5193/2025, όπως ισχύει. Η κύρια δραστηριότητά της είναι η εκμίσθωση εμπορικών ακινήτων μέσω λειτουργικής μίσθωσης.

Επιπλέον το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς κατά την 740/26.11.2015 συνεδρίασή του, χορήγησε στην Εταιρεία άδεια λειτουργίας ως Οργανισμού Εναλλακτικών Επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου (β) του άρθρου 5 του Ν. 4209/2013.

Η TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και η έδρα της είναι επί της οδού Χειμάρρας 5 στο Μαρούσι Αττικής, Ελλάδα. Είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 003548801000. Η διάρκειά της ορίζεται σε πενήντα (50) έτη και αρχίζει από την καταχώρηση στο μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών από την αρμόδια εποπτεύουσα αρχή της Διοικητικής απόφασης για την χορήγηση αδείας συστάσεώς της και την έγκριση του καταστατικού της (25.11.1999).

Οι μετοχές της Εταιρείας διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας κατά την 30.06.2025 είχε ως εξής:

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

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 30.09.2025 και έχει αναρτηθεί στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.trastor.gr.

2. ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΟΥΣΙΩΔΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ

2.1 Βάση κατάρτισης της ανέλεγκτης Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της περιόδου που έληξε την 30η Ιουνίου 2025 έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά», όπως αυτό έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση περιλαμβάνει επιλεγμένες γνωστοποιήσεις και δεν περιλαμβάνει όλη την πληροφόρηση που απαιτείται στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Συνεπώς, η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση θα πρέπει να διαβάζεται σε συνδυασμό με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις που περιλαμβάνονται στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση της Εταιρείας της 31.12.2024, 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 2024, με εξαίρεση τις τροποποιήσεις σε υφιστάμενα πρότυπα που έχουν ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2025.

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

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

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

2.2 Συνεχιζόμενη Δραστηριότητα

Η Εταιρεία, κατά την 30.06.2025, διέθετε ταμειακά διαθέσιμα ύψους € 5,9 εκ. τα οποία σε συνδυασμό με τις απαιτήσεις και τις δεσμευμένες καταθέσεις του κυκλοφορούντος ενεργητικού, της παρέχουν επάρκεια κεφαλαίου κίνησης, έτσι ώστε να εκπληρώνει τις βραχυπρόθεσμες 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.

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

2.3 Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Ο Όμιλος επισκόπησε τις τροποποιήσεις στα υπάρχοντα πρότυπα που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (International Accounting Standards Board, «IASB»), έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της Εξαμηνιαίας Οικονομικής Έκθεσης και έχουν ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2025 και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν είχαν επίδραση στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για την περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2025.

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

3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ, ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ

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

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

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

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

3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

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

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

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

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

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

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

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

(i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή 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 ρών, βασισμένη σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ρών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση για τον προσδιορισμό του εκτιμώμενου αγοραίου μισθώματος.

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

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

Τα ανωτέρω παρουσιάζονται στη σημείωση 9.

β) Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας

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

Η Διοίκηση αξιολόγησε τις συνθήκες της αγοράς που αφορούν τους πελάτες - μισθωτές της και κατέγραψε πρόσθετες ζημίες σύμφωνα με τις πολιτικές της, όπως αναλυτικά παρουσιάζεται στη σημείωση 12.

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 (σηματισμός αποθεματικού ή υποχρέωσης).

3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

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

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

Αναταξινόμηση επενδυτικών ακινήτων σε ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση

Ο Όμιλος 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 χαρακτηριστεί ως διαθέσιμα προς πώληση παρουσιάζονται ξεχωριστά στο κυκλοφορούν ενεργητικό της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης.

Σημαντικές εκτιμήσεις στον προσδιορισμό της διάρκειας μισθώσεων με δικαίωμα ανανέωσης

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

Ο Όμιλος έχει το δικαίωμα για κάποιες μισθώσεις, να επεκτείνει τη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Ο Όμιλος αξιολογεί εάν υπάρχει σχετική βεβαιότητα ότι θα εξασκηθεί το δικαίωμα ανανέωσης, και, προκειμένου να εξασκήσει το δικαίωμα αυτό, λαμβάνει υπόψη όλους τους σχετικούς παράγοντες που δημιουργούν οικονομικό κίνητρο. Μεταγενέστερα της ημερομηνίας έναρξης της μίσθωσης, ο Όμιλος επανεξετάζει τη διάρκεια της μίσθωσης, εάν υπάρξει σημαντικό γεγονός ή αλλαγή στις συνθήκες που εμπλύπουν 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 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. Αναγνωρίζει και κατηγοριοποιεί όλους τους κινδύνους του και επιλέγει, βάσει της σημαντικότητάς τους, τους βασικούς, τους οποίους παρακολουθεί και αξιολογεί συστηματικά τόσο ποσοτικά όσο και ποιοτικά.

4.1 Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι ταξινομούνται στις ακόλουθες βασικές κατηγορίες:

- **Κίνδυνος αγοράς**

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

i. Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

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

ii. Κίνδυνος μεταβολής των τιμών ακινήτων

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

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

Κίνδυνος μείωσης αξίας ακινήτων

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

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

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

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

Επίσης ο Όμιλος διέπεται από θεσμικό πλαίσιο, όπως ορίζεται από το Ν. 5193/2025, το οποίο συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή / και έγκαιρη αναγνώριση και αντιμετώπιση του σχετικού κινδύνου.

Σύμφωνα με το Ν. 5193/2025, 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 που περιλαμβάνεται στις επενδύσεις της Α.Ε.Ε.Α.Π., άμεσα ή έμμεσα, κατά τον χρόνο απόκτησής του από την Α.Ε.Ε.Α.Π., να υπερβαίνει το ένα τρίτο (1/3) των συνολικών επενδύσεων του ομίλου της Α.Ε.Ε.Α.Π.. Η Διοίκηση της Εταιρείας φροντίζει ώστε να μην υπερβαίνει το σχετικό όριο.

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. Ο σταθμισμένος μέσος όρος υπολειπόμενης διάρκειας μισθώσεων (WAULT) του χαρτοφυλακίου κατά την 30.06.2025 ανερχόταν σε 5,21 έτη, γεγονός που ενισχύει τη σταθερότητα και προβλεψιμότητα των μελλοντικών ταμειακών ροών.

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.

Για τον περιορισμό του ανωτέρω κινδύνου, ο Όμιλος παρακολουθεί τα επιτόκια της αγοράς και προβαίνει σε τροποποιήσεις των δανειακών του συμβάσεων με μείωση του περιθωρίου προσαύξησης του επιτοκίου.

Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στην παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού του Ομίλου, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Στην πραγματικότητα μεταβολή μίας παραμέτρου (επιτόκιο) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μία μεταβλητές. Έτσι λοιπόν, εάν το επιτόκιο δανεισμού Euribor 3μήνου, που αποτελεί το μεταβλητό κόστος δανεισμού του Ομίλου και το οποίο την 30.06.2025 ήταν 1,944%, αυξηθεί/μειωθεί κατά 100 μονάδες βάσης, η ετήσια επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση +/- € 3.271 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 έχει 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 επισφαλών. Στα πλαίσια αυτά, κατά την τρέχουσα περίοδο, σχηματίστηκε πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας, όπως αναλυτικά παρουσιάζεται στη σημείωση 12.

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 30.06.2025 σε ετησιοποιημένη βάση, ανήλθε σε 4,2%, έναντι 7,3% της 31.12.2024.

• Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

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

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

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. 5193/2025.

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 αυτών των κινδύνων, παρακολουθούνται σε τακτική βάση όλοι οι χρηματοοικονομικοί δείκτες των δανείων του Ομίλου, οι οποίοι τηρούνταν πλήρως κατά την 30 Ιουνίου 2025, όπως επίσης και η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης βάσει συντελεστή μόχλευσης που αφορά τη σχέση του καθαρού δανεισμού προς τα απασχολούμενα κεφάλαια σε τακτά διαστήματα και σε κάθε περίπτωση πριν την απόφαση λήψης νέου δανείου.

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

Δανειακές υποχρεώσεις (σημείωση 17 & 18)
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις

Καθαρός Δανεισμός (α)

Σύνολο Ενεργητικού

Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις

Σύνολο (β)

Συντελεστής Μόχλευσης (α/β)

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
328.135.228	330.394.944	304.035.474	306.353.788
(16.884.212)	(40.716.042)	(12.901.199)	(35.725.301)
311.251.016	289.678.902	291.134.275	270.628.487
732.989.109	730.438.078	706.197.833	703.104.968
(16.884.212)	(40.716.042)	(12.901.199)	(35.725.301)
716.104.897	689.722.036	693.296.634	667.379.667
43,5%	42,0%	42,0%	40,6%

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 μη συμμόρφωσης σε κανονιστικά θέματα, ο κίνδυνος πληροφοριακών συστημάτων, ο κίνδυνος φήμης, ο κίνδυνος αποχώρησης εργαζομένων και ο κίνδυνος υγιεινής και ασφάλειας.

Ειδικότερα, σχετικά με τον κίνδυνο μη συμμόρφωσης σε κανονιστικά θέματα, ο Όμιλος διαθέτει λειτουργία Κανονιστικής Συμμόρφωσης, προκειμένου να παρακολουθεί συστηματικά τις εξελίξεις στη νομοθεσία και το κανονιστικό πλαίσιο και να φροντίζει για τη συμμόρφωσή του με αυτές, περιορίζοντας το σχετικό κίνδυνο. Στα πλαίσια αυτά, η Εταιρεία, προκειμένου να συμμορφωθεί έως την 31.12.2025 με τον νέο Κανονισμό του Χρηματιστηρίου Αθηνών σχετικά με τον απαιτούμενο δείκτη επάρκειας διασποράς των μετοχών της, έχει προχωρήσει στον ορισμό δύο (2) ειδικών διαπραγματευτών για τον σκοπό αυτό και, δυνάμει της από 28.03.2025 σχετικής απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, βρίσκεται ήδη σε διαδικασία αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων στην αύξηση, ώστε να επιτευχθεί η απαιτούμενη διασπορά σύμφωνα με το άρθρο 3.1.4.4 του νέου Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

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

4.4 Επιχειρηματικοί κίνδυνοι

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

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

Ο Όμιλος φροντίζει να μισθώνει τους κενούς χώρους των ακινήτων του, χρησιμοποιώντας τα μέσα της αγοράς (μεσίτες), και να επιτυγχάνει υψηλά ποσοστά πληρότητας για το χαρτοφυλάκιό του. Οι μη μισθωμένοι χώροι των ακινήτων, εξαιρουμένων των υπό ανακαίνιση, αντιπροσωπεύουν ποσοστό 4,5% της συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας, έναντι 3,4% της 31.12.2024.

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

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

4.5 Κίνδυνοι περιβάλλοντος, κλιματικής αλλαγής και βιώσιμης ανάπτυξης

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

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

4.6 Εκτίμηση της εύλογης αξίας των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού

4.6.1 Στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων που τηρούνται σε εύλογες αξίες

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

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

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

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

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

Στον κάτωθι πίνακα γνωστοποιείται η αξία των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού του Ομίλου και της Εταιρείας, που επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 30 Ιουνίου 2025:

Χρηματοοικονομικά στοιχεία Ενεργητικού Ομίλου

Επενδύσεις σε ακίνητα

Σύνολο

<u>Επίπεδο 1</u>	<u>Επίπεδο 2</u>	<u>Επίπεδο 3</u>	<u>Σύνολο</u>
-	-	697.332.000	697.332.000
-	-	697.332.000	697.332.000

Χρηματοοικονομικά στοιχεία Ενεργητικού Εταιρείας

Επενδύσεις σε ακίνητα

Σύνολο

<u>Επίπεδο 1</u>	<u>Επίπεδο 2</u>	<u>Επίπεδο 3</u>	<u>Σύνολο</u>
-	-	657.206.000	657.206.000
-	-	657.206.000	657.206.000

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

4.6.2 Στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων που δεν τηρούνται σε εύλογες αξίες

Κατά την 30 Ιουνίου 2025, η λογιστική αξία των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των δανειακών υποχρεώσεων, καθώς και των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας, προσέγγιζε την εύλογη αξία.

5. ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ

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

Λειτουργικοί Τομείς:

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

Γεωγραφικοί Τομείς:

- Ελλάδα
- Κύπρος

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

Α) Λειτουργικοί Τομείς

ΟΜΙΛΟΣ							
01.01-30.06.2025	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	10.197.241	2.200.011	2.246.371	4.405.361	122.230	0	19.171.215
Έσοδα κοινοχρήστων	737.482	224	3.069	117.096	0	0	857.871
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	10.934.723	2.200.236	2.249.440	4.522.457	122.230	0	20.029.086
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	6.149.642	1.186.087	410.000	1.402.400	5.000	0	9.153.129
Έξοδα ακινήτων	(3.092.970)	(419.977)	(287.067)	(863.104)	(106.015)	0	(4.769.134)
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	(3.695.584)	(3.695.584)
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	21.951	21.951
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	53.893	53.893
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	0	0	0	(7.186.045)	(7.186.045)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	13.991.395	2.966.346	2.372.373	5.061.753	21.215	(10.805.785)	13.607.296
Φόρος	(748.248)	(125.350)	(67.648)	(255.722)	(7.175)	(56.597)	(1.260.740)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	13.243.147	2.840.995	2.304.725	4.806.032	14.040	(10.862.382)	12.346.556
30.06.2025	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα	411.479.000	67.988.000	76.537.000	137.489.000	3.839.000	0	697.332.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	1.342.376	1.342.376
Σύνολο απαιτήσεων	2.850.328	257.660	678.043	1.669.273	55.487	11.919.729	17.430.521
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων και δεσμευμένων καταθέσεων	0	0	0	0	0	16.884.212	16.884.212
Σύνολο Ενεργητικού	414.329.328	68.245.660	77.215.043	139.158.273	3.894.487	30.146.317	732.989.109
Σύνολο Υποχρεώσεων	5.302.052	1.144.092	889.768	1.551.014	91.008	333.243.940	342.221.874

ΟΜΙΛΟΣ							
01.01-30.06.2024	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	7.360.145	2.184.598	1.063.853	3.527.969	114.240	0	14.250.805
Έσοδα κοινοχρήστων	551.234	45.429	3.717	81.990	0	0	682.370
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	7.911.379	2.230.027	1.067.569	3.609.959	114.240	0	14.933.175
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	6.227.742	446.000	446.000	2.272.175	2.290.868	0	11.682.785
Έξοδα ακινήτων	(2.267.860)	(415.530)	(269.589)	(725.586)	(32.144)	0	(3.710.708)
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	(2.166.128)	(2.166.128)
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	10.499	10.499
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	615.626	615.626
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	0	(81.293)	0	(7.449.660)	(7.530.953)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	11.871.262	2.260.497	1.243.980	5.075.256	2.372.965	(8.989.664)	13.834.296
Φόρος	(752.183)	(184.646)	(94.764)	(293.206)	(59.041)	(94.304)	(1.478.144)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	11.119.079	2.075.851	1.149.216	4.782.050	2.313.923	(9.083.967)	12.356.152
31.12.2024	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα	370.096.000	66.057.000	75.972.000	135.970.000	22.407.000	0	670.502.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	1.381.117	1.381.117
Σύνολο απαιτήσεων	1.735.470	118.592	367.851	613.776	55.487	14.947.743	17.838.920
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων και δεσμευμένων καταθέσεων	0	0	0	0	0	40.716.041	40.716.041
Σύνολο Ενεργητικού	371.831.470	66.175.592	76.339.851	136.583.776	22.462.487	57.044.901	730.438.078
Σύνολο Υποχρεώσεων	4.339.153	962.875	758.045	1.104.403	28.459	337.896.946	345.089.879

ΕΤΑΙΡΕΙΑ							
01.01-30.06.2025	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	10.197.241	2.200.011	1.115.216	4.405.361	122.230	0	18.040.061
Έσοδα κοινοχρήστων	737.482	224	3.069	117.096	0	0	857.871
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	10.934.723	2.200.236	1.118.286	4.522.457	122.230	0	18.897.932
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	6.149.642	1.186.087	327.000	1.402.400	5.000	0	9.070.129
Έξοδα ακινήτων	(3.092.970)	(419.977)	(233.113)	(863.104)	(106.015)	0	(4.715.180)
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	(3.661.045)	(3.661.045)
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	1.276	1.276
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	50.918	50.918
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	0	0	0	(6.696.533)	(6.696.533)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	13.991.395	2.966.346	1.212.172	5.061.753	21.215	(10.305.384)	12.947.496
Φόρος	(748.248)	(125.350)	(67.648)	(255.722)	(7.175)	(47.163)	(1.251.306)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	13.243.147	2.840.995	1.144.524	4.806.032	14.040	(10.352.547)	11.696.190
30.06.2025	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα	411.479.000	67.988.000	36.411.000	137.489.000	3.839.000	0	657.206.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	19.243.434	19.243.434
Σύνολο απαιτήσεων	2.850.328	257.660	264.909	1.669.273	55.487	11.749.544	16.847.201
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων και δεσμευμένων καταθέσεων	0	0	0	0	0	12.901.198	12.901.198
Σύνολο Ενεργητικού	414.329.328	68.245.660	36.675.909	139.158.273	3.894.487	43.894.176	706.197.833
Σύνολο Υποχρεώσεων	5.302.052	1.144.092	489.768	1.551.014	91.008	308.595.597	317.173.531

ΕΤΑΙΡΕΙΑ							
01.01-30.06.2024	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	6.638.186	2.184.598	1.063.853	2.862.031	114.240	0	12.862.908
Έσοδα κοινοχρήστων	551.234	45.429	3.717	77.481	0	0	677.861
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	7.189.420	2.230.027	1.067.569	2.939.512	114.240	0	13.540.769
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	6.227.742	446.000	446.000	1.283.845	2.290.868	0	10.694.455
Έξοδα ακινήτων	(2.161.927)	(415.530)	(269.589)	(533.373)	(32.144)	0	(3.412.563)
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	(2.152.880)	(2.152.880)
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	11.228	11.228
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	613.222	613.222
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	0	0	0	(7.448.020)	(7.448.020)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	11.255.235	2.260.497	1.243.980	3.689.984	2.372.965	(8.976.450)	11.846.211
Φόρος	(752.183)	(184.646)	(94.764)	(237.100)	(59.041)	(92.272)	(1.420.007)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	10.503.052	2.075.851	1.149.216	3.452.884	2.313.923	(9.068.722)	10.426.204
31.12.2024	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα	370.096.000	66.057.000	35.929.000	135.970.000	22.407.000	0	630.459.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	19.340.112	19.340.112
Σύνολο απαιτήσεων	1.735.470	118.592	264.568	613.776	55.487	14.792.662	17.580.555
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων και δεσμευμένων καταθέσεων	0	0	0	0	0	35.725.301	35.725.301
Σύνολο Ενεργητικού	371.831.470	66.175.592	36.193.568	136.583.776	22.462.487	69.858.075	703.104.968
Σύνολο Υποχρεώσεων	4.339.153	962.875	358.045	1.104.403	28.459	312.056.404	318.849.337

Σχετικά με την παραπάνω ανάλυση των επιχειρηματικών τομέων αναφέρουμε ότι:

α) Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των επιχειρηματικών τομέων.

β) Τα μη κατανεμόμενα λοιπά περιουσιακά στοιχεία αφορούν ενσώματα πάγια και άυλα περιουσιακά στοιχεία και δικαιώματα χρήσης παγίων.

γ) Οι μη κατανεμόμενες απαιτήσεις αφορούν εγγυήσεις, χρεώστες διάφορους και λουπές απαιτήσεις.

δ) Οι μη κατανεμόμενες υποχρεώσεις αφορούν κυρίως δανειακές, εμπορικές και φορολογικές υποχρεώσεις.

Β) Γεωγραφικοί Τομείς

ΟΜΙΛΟΣ			
01.01-30.06.2025	Ελλάδα	Κύπρος	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	18.040.061	1.131.154	19.171.215
Έσοδα κοινοχρήστων	857.871	0	857.871
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	18.897.932	1.131.154	20.029.086
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	9.070.129	83.000	9.153.129
Έξοδα ακινήτων	(4.715.180)	(53.954)	(4.769.134)
Λοιπά έξοδα	(3.662.039)	(33.545)	(3.695.584)
Λοιπά έσοδα	676	21.275	21.951
Χρηματοοικονομικά έσοδα	50.918	2.975	53.893
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(6.696.616)	(489.429)	(7.186.045)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	12.945.818	661.478	13.607.296
Φόρος	(1.260.740)	0	(1.260.740)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	11.685.078	661.478	12.346.556
30.06.2025	Ελλάδα	Κύπρος	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα	657.206.000	40.126.000	697.332.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	1.243.434	98.942	1.342.376
Σύνολο απαιτήσεων	16.847.198	583.323	17.430.521
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων και δεσμευμένων καταθέσεων	14.002.259	2.881.953	16.884.212
Σύνολο Ενεργητικού	689.298.890	43.690.219	732.989.109
Σύνολο Υποχρεώσεων	317.536.513	24.685.361	342.221.874
01.01-30.06.2024	Ελλάδα	Κύπρος	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	14.250.805	0	14.250.805
Έσοδα κοινοχρήστων	682.370	0	682.370
Σύνολο εσόδων από ακίνητα	14.933.175	0	14.933.175
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	11.682.785	0	11.682.785
Έξοδα ακινήτων	(3.710.708)	0	(3.710.708)
Λοιπά έξοδα	(2.166.128)	0	(2.166.128)
Λοιπά έσοδα	10.499	0	10.499
Χρηματοοικονομικά έσοδα	615.626	0	615.626
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(7.530.953)	0	(7.530.953)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	13.834.296	0	13.834.296
Φόρος	(1.478.144)	0	(1.478.144)
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους	12.356.152	0	12.356.152
31.12.2024	Ελλάδα	Κύπρος	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα	630.459.000	40.043.000	670.502.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	1.340.112	41.005	1.381.117
Σύνολο απαιτήσεων	17.580.555	258.365	17.838.920
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων και δεσμευμένων καταθέσεων	37.204.217	3.511.824	40.716.041
Σύνολο Ενεργητικού	686.583.884	43.854.194	730.438.078
Σύνολο Υποχρεώσεων	319.872.623	25.217.256	345.089.879

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

6. ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ

Αξία κτήσης

Υπόλοιπο έναρξης περιόδου

Προσθήκες

Πωλήσεις/διαγραφές

Υπόλοιπο τέλους περιόδου

Συσσωρευμένες Αποσβέσεις

Υπόλοιπο έναρξης περιόδου

Αποσβέσεις

Αποσβέσεις πωληθέντων/διαγραμμένων

Υπόλοιπο τέλους περιόδου

Αναπόσβεστη αξία τέλους περιόδου

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
362.668	355.386	362.817	355.535
10.976	7.282	7.920	7.282
(3.056)	0	0	0
370.588	362.668	370.737	362.817
331.653	307.650	331.802	307.799
9.860	24.004	9.860	24.004
0	0	0	0
341.513	331.653	341.662	331.802
29.075	31.015	29.075	31.015

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

7. ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ ΠΑΓΙΩΝ

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

Η κίνηση του λογαριασμού έχει ως εξής:

Αξία κτήσης

Υπόλοιπο έναρξης περιόδου

Προσθήκες

Λήξεις δικαιωμάτων

Υπόλοιπο τέλους περιόδου

Συσσωρευμένες Αποσβέσεις

Υπόλοιπο έναρξης περιόδου

Αποσβέσεις

Λήξεις δικαιωμάτων

Υπόλοιπο τέλους περιόδου

Αναπόσβεστη αξία τέλους περιόδου

ΟΜΙΛΟΣ					
Μισθωμένα Ακίνητα	30.06.2025	Σύνολο	Μισθωμένα Ακίνητα	31.12.2024	Σύνολο
	Μεταφ. Μέσα			Μεταφ. Μέσα	
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	1.245.197	1.454.412	1.171.422	155.793	1.327.215
Προσθήκες	130.712	134.305	73.774	53.423	127.197
Λήξεις δικαιωμάτων	(47.839)	(69.654)	0	0	0
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	1.328.070	1.519.064	1.245.197	209.216	1.454.412
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	349.955	439.024	175.005	52.024	227.029
Αποσβέσεις	105.686	125.288	174.950	37.045	211.995
Λήξεις δικαιωμάτων	(10.251)	(32.066)	0	0	0
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	445.390	532.245	349.955	89.068	439.024
Αναπόσβεστη αξία τέλους περιόδου	882.680	986.819	895.242	120.147	1.015.389
ΕΤΑΙΡΕΙΑ					
Μισθωμένα Ακίνητα	30.06.2025	Σύνολο	Μισθωμένα Ακίνητα	31.12.2024	Σύνολο
	Μεταφ. Μέσα			Μεταφ. Μέσα	
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	1.197.357	1.406.573	1.171.422	155.793	1.327.215
Προσθήκες	15.279	18.873	25.935	53.423	79.357
Λήξεις δικαιωμάτων	0	(21.815)	0	0	0
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	1.212.636	1.403.630	1.197.357	209.216	1.406.573
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	343.121	432.189	175.005	52.024	227.029
Αποσβέσεις	85.779	105.380	168.116	37.045	205.160
Λήξεις δικαιωμάτων	0	(21.815)	0	0	0
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	428.900	515.755	343.121	89.068	432.189
Αναπόσβεστη αξία τέλους περιόδου	783.736	887.876	854.236	120.147	974.383

8. ΆΛΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Αξία κτήσης

Υπόλοιπο έναρξης περιόδου
Προσθήκες
Υπόλοιπο τέλους περιόδου

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
562.583	465.441	562.583	465.441
37.810	97.142	37.810	97.142
600.393	562.583	600.393	562.583

Συσσωρευμένες Αποσβέσεις

Υπόλοιπο έναρξης περιόδου
Αποσβέσεις
Υπόλοιπο τέλους περιόδου

227.870	152.647	227.870	152.647
46.040	75.223	46.040	75.223
273.910	227.870	273.910	227.870

Αναπόσβεστη αξία τέλους περιόδου

326.483	334.713	326.483	334.713
----------------	----------------	----------------	----------------

Τα άλλα περιουσιακά στοιχεία αφορούν λογισμικά προγράμματα.

9. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

• Κίνηση λογαριασμού

Επενδυτικά ακίνητα

Υπόλοιπο έναρξης περιόδου
Επενδυτικά ακίνητα εξαγοραζόμενων θυγατρικών εταιρειών
Επενδυτικά ακίνητα απορροφώμενων θυγατρικών εταιρειών
Αγορές επενδυτικών ακινήτων
Ανέγερση / ανακαίνιση επενδυτικών ακινήτων
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες
Αναταξινόμηση κονδυλίων (σε) / από ακίνητα προς πώληση
Υπόλοιπο τέλους περιόδου (α)

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
670.502.000	465.080.000	630.459.000	444.650.000
0	72.104.170	0	0
0	0	0	54.593.096
10.245.601	82.297.829	10.245.601	82.297.829
6.134.970	20.017.822	6.134.970	20.017.822
1.296.300	257.567	1.296.300	186.971
9.153.129	29.466.613	9.070.129	27.435.283
0	1.278.000	0	1.278.000
697.332.000	670.502.000	657.206.000	630.459.000

Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση

Υπόλοιπο έναρξης περιόδου
Πωλήσεις ακινήτων
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή ακινήτων προς πώληση σε εύλογες αξίες
Αναταξινόμηση κονδυλίων (σε) / από επενδυτικά ακίνητα
Υπόλοιπο τέλους περιόδου (β)

0	3.590.000	0	3.590.000
0	(2.286.000)	0	(2.286.000)
0	(26.000)	0	(26.000)
0	(1.278.000)	0	(1.278.000)
0	0	0	0

Υπόλοιπο τέλους περιόδου (α)+(β)

697.332.000	670.502.000	657.206.000	630.459.000
--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

• Αγορές επενδυτικών ακινήτων

Στις 13.01.2025 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση καταστήματος επιφάνειας 134,15 τ.μ., του οποίου είχε αναδειχθεί πλειοδότης στις 20.11.2024 και βρίσκεται στη συμβολή των οδών Φιλελλήνων 1 & Όθωνος, στην Αθήνα. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 730.586, πλέον εξόδων απόκτησης € 14.327.

Στις 27.01.2025 η Εταιρεία προέβη στην απόκτηση ενός επαγγελματικού κτηρίου συνολικής επιφάνειας 4.570 τ.μ., το οποίο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Αλεξάνδρας 205, στην Αθήνα. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 8.900.000, πλέον εξόδων απόκτησης € 200.929.

• Ανέγερση/ανακαίνιση επενδυτικών ακινήτων

Εντός του 1^{ου} εξαμήνου του 2025 η Εταιρεία επένδυσε για εργασίες ανέγερσης και ανακαίνισης στα πλαίσια κτηριακής και ενεργειακής αναβάθμισης ακινήτων της το συνολικό ποσό των € 6.134.970, στα πλαίσια συνολικού προϋπολογισμού € 23,1 εκατ.. Αναλυτικότερα, προέβη σε εργασίες ανέγερσης ενός κτηρίου γραφείων στο Μαρούσι Αττικής, επενδύοντας ποσό € 4.049.987 και σε εργασίες ανακαίνισης δύο κτηρίων γραφείων στην Αθήνα επενδύοντας συνολικά ποσό € 2.084.983.

• Ανάλυση επενδύσεων ανά λειτουργικό τομέα

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

ΟΜΙΛΟΣ							
	Ελλάδα					Κύπρος	
Χρήση	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μικτής χρήσης	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 01.01.2025	370.096.000	66.057.000	35.929.000	135.970.000	22.407.000	40.043.000	670.502.000
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	9.500.688	744.913	0	0	0	0	10.245.601
Ανέγερση / ανακαίνιση επενδυτικών ακινήτων	6.134.970	0	0	0	0	0	6.134.970
Αναταξινόμηση μεταξύ τομέων	18.573.000	0	0	0	(18.573.000)	0	0
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	1.024.700	0	155.000	116.600	0	0	1.296.300
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	6.149.642	1.186.087	327.000	1.402.400	5.000	83.000	9.153.129
Εύλογη αξία 30.06.2025	411.479.000	67.988.000	36.411.000	137.489.000	3.839.000	40.126.000	697.332.000

	Ελλάδα					Κύπρος	
Χρήση	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μικτής χρήσης	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 01.01.2024	266.247.000	67.290.000	34.426.000	82.488.000	18.219.000	0	468.670.000
Επενδυτικά ακίνητα εξαγοραζόμενων θυγατρικών εταιρειών	0	0	0	33.104.170	0	39.000.000	72.104.170
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	75.194.514	0	0	7.103.316	0	0	82.297.829
Ανέγερση / ανακαίνιση επενδυτικών ακινήτων	10.040.281	0	0	2.719.627	7.257.914	0	20.017.822
Αναταξινόμηση μεταξύ τομέων	0	0	0	4.601.000	(4.601.000)	0	0
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	0	(2.286.000)	0	0	0	0	(2.286.000)
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	173.287	0	0	81.839	2.440	0	257.567
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	18.440.918	1.053.000	1.503.000	5.872.048	1.528.646	1.043.000	29.440.613
Εύλογη αξία 31.12.2024	370.096.000	66.057.000	35.929.000	135.970.000	22.407.000	40.043.000	670.502.000

ΕΤΑΙΡΕΙΑ							
	Ελλάδα					Κύπρος	
Χρήση	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μικτής χρήσης	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 01.01.2025	370.096.000	66.057.000	35.929.000	135.970.000	22.407.000	0	630.459.000
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	9.500.688	744.913	0	0	0	0	10.245.601
Ανέγερση / ανακαίνιση επενδυτικών ακινήτων	6.134.970	0	0	0	0	0	6.134.970
Αναταξινόμηση μεταξύ τομέων	18.573.000	0	0	0	(18.573.000)	0	0
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	1.024.700	0	155.000	116.600	0	0	1.296.300
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	6.149.642	1.186.087	327.000	1.402.400	5.000	0	9.070.129
Εύλογη αξία 30.06.2025	411.479.000	67.988.000	36.411.000	137.489.000	3.839.000	0	657.206.000

Χρήση	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Αποθήκες	Λοιπά ακίνητα	Μικτής χρήσης	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 01.01.2024	245.817.000	67.290.000	34.426.000	82.488.000	18.219.000	0	448.240.000
Επενδυτικά ακίνητα απορροφώμενων θυγατρικών εταιρειών	20.439.596	0	0	34.153.500	0	0	54.593.096
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	75.194.514	0	0	7.103.316	0	0	82.297.829
Ανέγερση / ανακαίνιση επενδυτικών ακινήτων	10.040.281	0	0	2.719.627	7.257.914	0	20.017.822
Αναταξινόμηση μεταξύ τομέων	0	0	0	4.601.000	-4.601.000	0	0
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	0	(2.286.000)	0	0	0	0	(2.286.000)
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	163.692	0	0	20.839	2.440	0	186.971
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	18.440.918	1.053.000	1.503.000	4.883.718	1.528.646	0	27.409.283
Εύλογη αξία 31.12.2024	370.096.000	66.057.000	35.929.000	135.970.000	22.407.000	0	630.459.000

• Επιμέτρηση εύλογης αξίας

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

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

Η τελευταία αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου έγινε με βάση τις από 30.06.2025 εκθέσεις εκτίμησης των εταιρειών "CBRE Αξίες Α.Ε." και "Π.ΔΑΝΟΣ & Συνεργάτες Α.Ε.", όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν. 5193/2025. Από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου σε εύλογες αξίες προέκυψαν κέρδη € 9.153.129.

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

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

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

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος αποτίμησης	Βασικές υποθέσεις και δεδομένα αποτίμησης		
			Εκτιμώμενο μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα και αναπροσαρμογή του	Προεξοφλητικό επιτόκιο %	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη %
Γραφεία	411.479.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 2.303.908 2 έτη 3,00% έως 5,00% & ΔTK+1,00% & στη συνέχεια 2,00% έως 3,50% & ΔTK+1,00%	8% - 11,5%	6% - 9,25%
Αποθήκες	137.489.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 803.937 ΔTK+1,00%	9% - 10,25%	7% - 8%
Καταστήματα	67.988.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 368.680 2 έτη 3,00% έως 5,00% & ΔTK έως ΔTK+1,00% & στη συνέχεια 2,50% έως 3,50% & ΔTK έως ΔTK+1,00%	7,5% - 10,5%	5,75% - 8,5%
Μικτής χρήσης	76.537.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 442.565 2 έτη 4,00% & ΔTK έως ΔTK+1,00% & στη συνέχεια 2,50% έως 3,00% & ΔTK έως ΔTK+1,00%	8,25% - 9,5%	6,25% - 7,5%
Λοιπά ακίνητα (Πρατήρια καυσίμων)	386.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης	€ 2.660 ΔTK+1,00%	10,25%	8,25%
Λοιπά ακίνητα (Σταθμοί αυτοκινήτων)	3.412.000	20% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 80% συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 26.708 ΔTK+1,00%	10,75%	8,75%
Λοιπά ακίνητα (Οικόπεδα)	41.000	100% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	-	-	-
Σύνολο	697.332.000				

• 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 2025, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 21.337 χιλ. χαμηλότερη ή € 22.789 χιλ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 30η Ιουνίου 2025, ο συντελεστής απόδοσης στη λήξη που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 21.578 χιλ. χαμηλότερη ή € 25.479 χιλ. υψηλότερη.

• Λοιπές πληροφορίες

Ο Όμιλος έχει την πλήρη κυριότητα επί του συνόλου των ακινήτων του, εκτός του ακινήτου επί της Λεωφόρου Συγγρού 87, στο οποίο έχει την πλήρη κυριότητα του 50%.

Η κατηγορία «Λοιπά ακίνητα (Οικόπεδα)» αφορά 2 πρώην πρατήρια καυσίμων (οικόπεδα με κτίσμα) τα οποία είναι κενά και η μελλοντική χρήση τους σαν πρατήριο υγρών καυσίμων είναι αβέβαιη, με πιθανότερο σενάριο αξιοποίησής τους την πώλησή τους σαν οικόπεδα. Ως εκ τούτου αποτιμώνται ως γήπεδα με την χρήση της συγκριτικής μεθόδου.

Στα πλαίσια αναγκαστικής απαλλοτρίωσης τμήματος 4.244 τ.μ. ενός εκ των δύο ανωτέρω οικοπέδων της Εταιρείας στην Ανθήλη Φθιώτιδος έχει καθορισθεί προσωρινά τιμή μονάδος αποζημίωσης. Η εύλογη αξία του εν λόγω επενδυτικού ακινήτου κατά την 30.06.2025 ήταν € 31.000, όπως και την 31.12.2024. Η οριστική απόφαση για τον καθορισμό του οριστικού ποσού αποζημίωσης δεν έχει ακόμα εκδοθεί. Η Εταιρεία δεν αναμένει να προκύψει περαιτέρω ζημία από την ως άνω απαλλοτρίωση.

Επί ακινήτων του Ομίλου είχαν εγγραφεί έως 30.06.2025 προσημειώσεις υποθηκών συνολικού ύψους έως € 443.630.000 προς εξασφάλιση δανειακών υποχρεώσεων του, όπως αναλυτικότερα αναφέρεται στη σημείωση 17.

10. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ

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

Υπόλοιπο έναρξης περιόδου

Νέες συμμετοχές

Απαλοιφή λόγω απορρόφησης θυγατρικών

Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών

Υπόλοιπο τέλους περιόδου

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
30.06.2025	31.12.2024
18.000.000	20.403.054
0	36.973.976
0	(54.257.030)
0	14.880.000
18.000.000	18.000.000

Οι συμμετοχές του Ομίλου σε ενοποιούμενες εταιρείες στις 30.06.2025 είναι οι εξής:

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

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

Η εταιρεία "EXCELSIOR HOTEL ENTERPRISES LIMITED" είναι 100% θυγατρική της εταιρείας "TRASTOR ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Μ.Α.Ε.".

11. ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Χρηματοοικονομικά στοιχεία

Εγγυήσεις

Λοιπές απαιτήσεις

Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας

Σύνολα (α)

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
209.489	190.639	209.489	190.639
20.164	20.164	20.164	20.164
(20.164)	(20.164)	(20.164)	(20.164)
209.489	190.639	209.489	190.639

Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία

Λοιπές απαιτήσεις

Σύνολα (β)

1.303.195	878.910	890.060	775.626
1.303.195	878.910	890.060	775.626

ΣΥΝΟΛΑ (α+β)

1.512.685	1.069.550	1.099.550	966.266
-----------	-----------	-----------	---------

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

Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

Χρηματοοικονομικά στοιχεία

Χρεώστες διάφοροι

Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας

Σύνολα (α)

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
231.281	166.738	229.451	166.059
(874)	(4.485)	(874)	(4.485)
230.407	162.253	228.577	161.573

Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία

Προκαταβολές για απόκτηση εταιρειών

Προκαταβολές για ανέγερση / αναβάθμιση επενδυτικών ακινήτων

Προκαταβολές για απόκτηση επενδυτικών ακινήτων

Απαίτηση από Ελληνικό Δημόσιο (ΦΠΑ κ.λπ.)

Έξοδα επόμενων περιόδων

Έσοδα περιόδου δεδουλευμένα

Σύνολα (β)

12.000.000	12.000.000	12.000.000	12.000.000
497.678	579.391	497.678	579.391
0	730.936	0	730.936
0	965.815	0	965.815
430.296	29.594	415.149	25.430
305.410	916.628	301.435	915.628
13.233.384	15.222.366	13.214.262	15.217.201

ΣΥΝΟΛΑ (α+β)

13.463.791	15.384.618	13.442.839	15.378.775
------------	------------	------------	------------

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

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

Στα «έσοδα περιόδου δεδουλευμένα» του Ομίλου και της Εταιρείας, την 30 Ιουνίου 2025, περιλαμβάνεται ποσό ύψους € 243.298, έναντι ποσού € 454.083 την 31 Δεκεμβρίου 2024, το οποίο αφορά απαιτήσεις εσόδων μίσθωσης ακινήτων τα οποία αναγνωρίζονται με τη σταθερή (ευθεία) μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Η λογιστική αντιμετώπιση των εν λόγω απαιτήσεων, σύμφωνα με τα σχετικά λογιστικά πρότυπα, προβλέπει την τμηματική απόσβεσή τους κατά τη διάρκεια της κάθε μίσθωσης.

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

12. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Χρηματοοικονομικά στοιχεία

Πελάτες-Μισθωτές ακινήτων

Επιταγές εισπρακτέες πελατών

Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας

ΣΥΝΟΛΑ

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
3.846.231	1.617.005	3.696.998	1.467.768
211.887	0	211.887	0
(1.604.074)	(232.254)	(1.604.074)	(232.254)
2.454.045	1.384.751	2.304.812	1.235.514

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

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

Ειδικότερα, η Εταιρεία έχει σχηματίσει πρόβλεψη αναμενόμενης ζημίας ύψους € 1.399.174 έναντι του συνόλου των απαιτήσεων της κατά την 30.06.2025 από την εταιρεία «ΣΗΓΚΑΛ ΔΙΑΜΕΤΑΦΟΡΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΑΕ», μισθώτρια ακινήτων της Εταιρείας. Η Εταιρεία πρόβλεψε σε σχηματισμό πρόβλεψης δεδομένου ότι η «ΣΗΓΚΑΛ ΔΙΑΜΕΤΑΦΟΡΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΑΕ», εν μέσω οικονομικών δυσχερειών, κατέθεσε την 26.05.2025 ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Πειραιά αίτηση λήψης προληπτικών μέτρων προστασίας προκειμένου να πετύχει συμφωνία εξυγίανσης με τους πιστωτές της και να την καταθέσει στο Δικαστήριο για άμεση επικύρωση. Η αίτηση συζητήθηκε ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Πειραιά την 18.06.2025 και το Δικαστήριο αποφάσισε, έως την έκδοση της απόφασής του, η οποία αναμένεται, τη χορήγηση προσωρινών μέτρων προστασίας υπέρ της «ΣΗΓΚΑΛ ΔΙΑΜΕΤΑΦΟΡΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΑΕ», εξαιρώντας, ωστόσο, ρητά από αυτά βασικούς πιστωτές, μεταξύ των οποίων και η Εταιρεία. Η Εταιρεία, με δεδομένη την ως άνω κατάσταση της «ΣΗΓΚΑΛ ΔΙΑΜΕΤΑΦΟΡΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΑΕ», συνεχίζει να σχηματίζει πρόσθετη πρόβλεψη για αναμενόμενες ζημιές και μετά την 30.06.2025, η οποία έως 30.09.2025 ανέρχεται σε € 539.666, ενώ παράλληλα προβλέπει σε όλες τις δέουσες ενέργειες προκειμένου να αποκαταστήσει τις προβλεπόμενες ζημιές και να περιορίσει τον εν λόγω κίνδυνο.

13. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως ακολούθως:

Ταμείο

Καταθέσεις όψεως

Καταθέσεις προθεσμίας

ΣΥΝΟΛΑ

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
440	111	440	111
9.145.437	24.010.217	5.880.424	19.737.477
400.000	10.400.000	0	10.000.000
9.545.877	34.410.328	5.880.863	29.737.588

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

14. ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΕΣ ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ

Δεσμευμένες καταθέσεις

ΣΥΝΟΛΑ

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
7.338.335	6.305.713	7.020.335	5.987.713
7.338.335	6.305.713	7.020.335	5.987.713

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

15. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2024	152.360.643	76.180.322	31.585.562	107.765.884
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών	52.816.895	26.408.447	48.591.544	74.999.991
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση Μ.Ο.Δ.	39.492.100	19.746.050	32.383.522	52.129.572
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με δωρεάν διανομή μετοχών	67.860	33.930	0	33.930
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών	0	0	(430.515)	(430.515)
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση Μ.Ο.Δ.	0	0	(130.336)	(130.336)
Επιστροφή φόρου συγκέντρωσης κεφαλαίου	0	0	349.149	349.149
Υπόλοιπο 31.12.2024	244.737.498	122.368.749	112.348.926	234.717.675
Υπόλοιπο 01.01.2025	244.737.498	122.368.749	112.348.926	234.717.675
Υπόλοιπο 30.06.2025	244.737.498	122.368.749	112.348.926	234.717.675

Το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε € 122.368.749, διαιρούμενο σε 244.737.498 κοινές, ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας μετοχής € 0,50. Η Εταιρεία δεν έχει εκδώσει προνομιούχες μετοχές.

Το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου έχει πλήρως καταβληθεί.

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

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

Κατά την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 28.03.2025 αποφασίστηκε η κεφαλαιοποίηση μέρους του εν λόγω αποθεματικού, ήτοι ποσού € 36.765, το οποίο αντιστοιχεί στην ονομαστική αξία 73.530 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 3600196/10.04.2025 ανακοίνωση του Γ.Ε.ΜΗ., αλλά δεν έχει απεικονιστεί λογιστική καθώς οι νέες μετοχές δεν έχουν ακόμα εκδοθεί και εισαχθεί στο Χρηματιστήριο Αθηνών προς διαπραγμάτευση.

Το ποσό το οποίο έχει αναγνωρισθεί στο εν λόγω αποθεματικό για το 1^ο εξάμηνο του 2025, ανέρχεται σε € 14.605. Έτσι το υπόλοιπο του αποθεματικού αυτού την 30.06.2025 διαμορφώνεται σε € 293.342.

Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (μακροπρόθεσμο)

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

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

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

Το συνολικό ποσό το οποίο αναγνωρίστηκε ως αποθεματικό στην τρέχουσα περίοδο ανέρχεται σε € 400.000 με ισόποση επιβάρυνση των αποτελεσμάτων - Δαπάνες προσωπικού της παρούσας περιόδου.

17. ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Τα δάνεια του Ομίλου είναι κυμαινόμενου επιτοκίου, συνεπώς ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική του θέση και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ή να μειώνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων διακυμάνσεων.

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις				
Ομολογιακά δάνεια	296.199.328	260.357.378	296.199.328	260.357.378
Λοιπά τραπεζικά δάνεια	23.700.000	24.000.000	0	0
Συνολική Τραπεζική υποχρέωση	319.899.328	284.357.378	296.199.328	260.357.378
Μείον: Προπληρωμένα έξοδα δανείων	(505.470)	(151.273)	(371.652)	0
ΣΥΝΟΛΑ	319.393.858	284.206.105	295.827.676	260.357.378
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις				
Ομολογιακά δάνεια	6.891.100	4.971.750	6.891.100	4.971.750
Λοιπά τραπεζικά δάνεια	300.000	40.000.000	0	40.000.000
Συνολική Τραπεζική υποχρέωση	7.191.100	44.971.750	6.891.100	44.971.750
Μείον: Προπληρωμένα έξοδα δανείων	(100.981)	(34.909)	(66.071)	0
ΣΥΝΟΛΑ	7.090.119	44.936.841	6.825.029	44.971.750

Η μεταβολή στις Δανειακές Υποχρεώσεις έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Δανειακές Υποχρεώσεις έναρξης περιόδου	329.142.945	219.039.254	305.329.128	219.039.256
Δανειακές υποχρεώσεις από απόκτηση θυγατρικών	0	51.451.167	0	0
Ταμειακές εισροές (Δάνεια)	40.000.000	114.000.000	40.000.000	90.000.000
Ταμειακές εκροές (Δάνεια)	(42.238.700)	(56.060.873)	(42.238.700)	(4.609.706)
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	(420.269)	713.397	(437.723)	899.579
Δανειακές Υποχρεώσεις τέλους περιόδου	326.483.976	329.142.945	302.652.705	305.329.128

Τα δάνεια του Ομίλου αναλύονται ως ακολούθως:

- Υφιστάμενες δανειακές συμβάσεις

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 3μήνου πλέον περιθωρίου, για τη χρηματοδότηση του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας και για την αποπληρωμή της από 28.06.2022 σύμβασης πιστώσεως με ανοιχτό (αλληλόχρεο λογαριασμό ύψους € 9.400.000). Από το υπόλοιπο ποσό € 15.700.000, αντλήθηκε ποσό € 14.470.000, ενώ το υπολειπόμενο ποσό δε θα αντληθεί λόγω λήξης της περιόδου διαθεσιμότητας. Το ανεξόφλητο υπόλοιπο του δανείου, την 30.06.2025, ανερχόταν σε € 22.915.200. Για την εξασφάλιση του δανείου αυτού έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης επί 3 ακινήτων συνολικού ύψους έως € 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 3μήνου πλέον περιθωρίου. Μέρους του δανείου, ήτοι ποσό € 200.000.000 χρησιμοποιήθηκε για την πλήρη εξόφληση ήδη υφιστάμενου τραπεζικού δανεισμού κατά την περίοδο εκείνη. Το υπόλοιπο ποσό € 50.000.000, αντλήθηκε εντός του 2^{ου} εξαμήνου του 2024, προς χρηματοδότηση της υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας. Το ανεξόφλητο υπόλοιπο του δανείου, την 30.06.2025, ανερχόταν σε € 240.300.228. Για την εξασφάλιση του δανείου αυτού έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης επί 43 ακινήτων συνολικού ύψους έως € 300.000.000.

Στις 25.10.2024 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε και ενέκρινε τη σύναψη Σύμβασης Πιστώσεως με Ανοικτό (Αλληλόχρεο) Λογαριασμό με την Τράπεζα Πειραιώς μέχρι του ποσού των € 40.000.000, το οποίο αντλήθηκε στις 30.10.2024 και αποπληρώθηκε στις 14.02.2025.

Στις 24.01.2025 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 € 92.500.000, επταετούς διάρκειας, με επιτόκιο Euribor 3μήνου πλέον περιθωρίου. Μέρους του δανείου, ήτοι ποσό € 40.000.000 χρησιμοποιήθηκε στις 14.02.2025 για την πλήρη αποπληρωμή του αλληλόχρεου λογαριασμού. Το υπόλοιπο ποσό € 52.500.000, θα αντληθεί μελλοντικά, προς χρηματοδότηση της υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας. Το ανεξόφλητο υπόλοιπο του δανείου, την 30.06.2025, ανερχόταν σε € 39.875.000. Για την εξασφάλιση του δανείου αυτού έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης επί 9 ακινήτων συνολικού ύψους έως € 111.000.000.

Στις 01.11.2024 η θυγατρική EXCELSIOR HOTEL ENTERPRISES LIMITED υπέγραψε με την Τράπεζα Eurobank Κύπρου δάνειο ύψους € 24.000.000, διάρκειας 5,5 ετών, με επιτόκιο Euribor 3μήνου πλέον περιθωρίου προς αναχρηματοδότηση υφιστάμενου δανεισμού. Το ανεξόφλητο υπόλοιπο του δανείου, την 30.06.2025, ανερχόταν σε € 24.000.000.

- Πρόσθετες πράξεις – Τροποποιήσεις συμβάσεων

Στις 26.01.2024 και 14.05.2025, μεταξύ της Εταιρείας και της Τράπεζας Πειραιώς, υπεγράφησαν Πρόσθετες Πράξεις – Τροποποιήσεις του από 03.03.2023 Προγράμματος Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου, με μόνη τροποποίηση τη μείωση του περιθωρίου προσαύξησης του επιτοκίου Euribor 3μήνου κατά 40 και 25 μονάδες βάσης αντίστοιχα.

Στις 05.07.2024, μεταξύ της Εταιρείας και της Τράπεζας Eurobank A.E., υπεγράφη Πρόσθετη Πράξη - Τροποποίηση του από 21.07.2022 Προγράμματος Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου, με μόνη τροποποίηση τη μείωση του περιθωρίου προσαύξησης του επιτοκίου Euribor 3μήνου κατά 70 μονάδες βάσης.

Η Εταιρεία χειρίστηκε την τροποποίηση των ανωτέρω δανειακών συμβάσεων σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 9, όπου, όταν οι συμβατικοί όροι ενός τραπεζικού δανείου τροποποιούνται ως αποτέλεσμα εμπορικών επαναδιαπραγματεύσεων λόγω αλλαγών στις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς (π.χ. μειωμένα επιτόκια), αυτή η εμπορική επαναδιαπραγμάτευση αντιμετωπίζεται ως λογιστική αποαναγνώριση και το νέο δάνειο αναγνωρίζεται στο ανεξόφλητο κεφάλαιο κατά την ημερομηνία τροποποίησης, το οποίο ισούται με την εύλογη αξία του, δεδομένου ότι το δάνειο είναι με όρους αγοράς.

- Λοιπές πληροφορίες

Το μέσο σταθμικό επιτόκιο του δανεισμού του Ομίλου για το 1^ο εξάμηνο του 2025 ανερχόταν σε 4,266%, έναντι 5,901% του αντίστοιχου εξαμήνου του 2024.

Την 30.06.2025 πληρούνταν όλοι οι χρηματοοικονομικοί όροι των ανωτέρω δανείων που μεταξύ άλλων περιλαμβάνουν:

α) το λόγο του συνόλου των μισθωμάτων των προσημειωμένων ακινήτων μείον του αναλογούντος σε αυτά ΕΝΦΙΑ ή και ασφαλιστρών, 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).

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 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					
	30.06.2025			31.12.2024		
	Μισθωμένα Ακίνητα	Μισθωμένα Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο	Μισθωμένα Ακίνητα	Μισθωμένα Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	743.131	85.174	828.304	878.842	74.554	953.396
Προσθήκες περιόδου	130.712	3.594	134.305	73.774	53.423	127.196
Λήξεις δικαιωμάτων	(37.796)	0	(37.796)	0	0	0
(-) Μεταφορά σε βραχυπρ. υποχρεώσεις	(105.062)	(20.747)	(125.809)	(209.485)	(42.803)	(252.288)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	730.985	68.020	799.005	743.131	85.174	828.304
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	199.419	38.092	237.511	145.748	30.560	176.308
Μεταφορά από μακροπρ. υποχρεώσεις	105.062	20.747	125.809	209.485	42.803	252.288
Τόκοι περιόδου	22.360	2.761	25.121	45.583	5.319	50.902
(-) Πληρωμές περιόδου (καταβαλλόμενα μισθώματα)	(120.949)	(21.697)	(142.646)	(201.398)	(40.590)	(241.987)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	205.891	39.903	245.794	199.419	38.092	237.511
	ΕΤΑΙΡΕΙΑ					
	30.06.2025			31.12.2024		
	Μισθωμένα Ακίνητα	Μισθωμένα Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο	Μισθωμένα Ακίνητα	Μισθωμένα Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	743.131	85.174	828.304	878.842	74.554	953.396
Προσθήκες περιόδου	15.279	3.594	18.873	25.935	53.423	79.357
Λήξεις δικαιωμάτων	0	0	0	0	0	0
(-) Μεταφορά σε βραχυπρ. υποχρεώσεις	(86.891)	(20.747)	(107.638)	(161.646)	(42.803)	(204.450)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	671.519	68.020	739.539	743.131	85.174	828.304
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	158.263	38.093	196.356	145.748	30.560	176.308
Μεταφορά από μακροπρ. υποχρεώσεις	86.891	20.747	107.638	161.646	42.803	204.450
Τόκοι περιόδου	20.398	2.761	23.159	45.266	5.319	50.585
(-) Πληρωμές περιόδου (καταβαλλόμενα μισθώματα)	(99.949)	(21.697)	(121.646)	(194.398)	(40.590)	(234.987)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	165.602	39.904	205.507	158.263	38.092	196.355

19. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων	7.215.733	7.192.933	6.815.733	6.792.933
Ληφθείσα άυλη εμπορική αξία	13.889	19.444	13.889	19.444
Υποχρέωση βραχυπρόθεσμου προγράμματος παροχής κινήτρων	26.200	31.670	26.200	31.670
ΣΥΝΟΛΑ	7.255.821	7.244.047	6.855.821	6.844.047

20. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>30.06.2025</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>30.06.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Πιστωτές διάφοροι	642.280	1.202.303	642.280	1.183.303
Παρακρατήσεις καλής εκτέλεσης έργων	1.766.187	2.143.803	1.412.637	1.143.803
Πιστωτικά υπόλοιπα μισθωτών	77.730	91.201	77.730	91.201
Χαρτόσημο μισθωμάτων & λοιποί φόροι	603.146	909.262	537.363	580.390
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	1.762.201	0	1.762.201	0
Έσοδα επόμενης περιόδου	362.776	245.157	362.776	245.157
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	231.679	771.114	84.308	334.943
Τόκοι δανείων δουλευμένοι	607.765	563.681	466.586	385.441
Μερίσματα πληρωτέα	6.071	4.304	6.071	4.304
Υποχρέωση βραχυπρόθεσμου προγράμματος παροχής κινήτρων	15.786	51.451	15.786	51.451
ΣΥΝΟΛΑ	6.075.622	5.982.275	5.367.738	4.019.993

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

21. ΦΟΡΟΙ

Η Εταιρεία και οι θυγατρικές της με έδρα την Ελλάδα, από την ημερομηνία που καθίστανται θυγατρικές της Εταιρείας, φορολογούνται σύμφωνα με την παρ. 3 και 6 του άρθρου 58 του Ν. 5193/2025 με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών τους πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Το συνολικό ποσό του φόρου αναλύεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>01.01.2025 - 30.06.2025</u>	<u>01.01.2024 - 30.06.2024</u>	<u>01.01.2025 - 30.06.2025</u>	<u>01.01.2024 - 30.06.2024</u>
Φόρος Επενδύσεων πρώτου εξαμήνου	1.260.740	1.478.144	1.251.306	1.420.007
ΣΥΝΟΛΑ	1.260.740	1.478.144	1.251.306	1.420.007

22. ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>01.01.2025 - 30.06.2025</u>	<u>01.01.2024 - 30.06.2024</u>	<u>01.01.2025 - 30.06.2025</u>	<u>01.01.2024 - 30.06.2024</u>
Γραφεία	10.197.241	7.360.145	10.197.241	6.638.186
Καταστήματα	2.200.011	2.184.598	2.200.011	2.184.598
Μικτής χρήσης	2.246.371	1.063.853	1.115.216	1.063.853
Αποθήκες	4.405.361	3.527.969	4.405.361	2.862.031
Λοιπά ακίνητα	122.230	114.240	122.230	114.240
ΣΥΝΟΛΑ	19.171.215	14.250.805	18.040.061	12.862.908

23. ΕΣΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>01.01.2025 - 30.06.2025</u>	<u>01.01.2024 - 30.06.2024</u>	<u>01.01.2025 - 30.06.2025</u>	<u>01.01.2024 - 30.06.2024</u>
Διαχείριση ακινήτων	0	20.620	0	1.800
Μεσιτείες ακινήτων	26.048	126.150	26.048	126.150
Αμοιβές εκτιμητών	1.650	39.002	450	37.022
Ασφάλιστρα	240.826	172.305	222.659	158.771
Συντηρήσεις επενδυτικών ακινήτων	445.695	285.757	440.995	231.492
Κοινόχρηστες δαπάνες	1.103.585	823.022	1.103.585	818.564
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	2.647.322	2.145.716	2.647.322	1.947.970
Φόροι - τέλη	278.069	66.404	248.182	66.404
Λοιπά έσοδα	25.939	31.731	25.939	24.390
ΣΥΝΟΛΑ	4.769.134	3.710.708	4.715.180	3.412.563

Το κονδύλι «Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)» για την περίοδο 01.01 έως 30.06 αφορά το 100% της συνολικής ετήσιας επιβάρυνσης του ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων που είχε στην κατοχή της η Εταιρεία την 1η Ιανουαρίου του κάθε έτους αντίστοιχα.

24. ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Οι δαπάνες προσωπικού αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
Τακτικές αποδοχές	698.689	654.186	698.689	654.186
Εργοδοτικές εισφορές	134.969	119.917	134.969	119.917
Πρόσθετες αμοιβές προσωπικού	3.134	39.276	3.134	39.276
Λοιπές παροχές προσωπικού	58.750	55.190	58.750	55.190
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	6.166	5.498	6.166	5.498
Βραχυπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων	24.342	22.740	24.342	22.740
Μακροπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων	400.000	325.000	400.000	325.000
ΣΥΝΟΛΑ	1.326.051	1.221.807	1.326.051	1.221.807

Ο αριθμός του προσωπικού της Εταιρείας την 30.06.2025 ήταν 17 άτομα, όπως και την 30.06.2024.

Οι θυγατρικές εταιρείες δεν απασχολούν προσωπικό.

Βραχυπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων: Το ποσό των € 24,3 χιλ. αφορά παροχή σε χρήμα και δωρεάν μετοχές για το 1^ο εξάμηνο του 2025, στα πλαίσια εφαρμογής του εν λόγω προγράμματος όπως αυτό περιγράφεται στη σημείωση 16 “Αποθεματικά”, και έχει αναγνωρισθεί στις υποχρεώσεις για ποσό € 10,3 χιλ. το οποίο αφορά την υποχρέωση σε χρήμα (σημειώσεις 19 και 20) και στα αποθεματικά για ποσό € 14,6 χιλ. το οποίο αφορά την υποχρέωση σε δωρεάν μετοχές (σημείωση 16).

Μακροπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων: Το ποσό των € 400 χιλ. αφορά πρόβλεψη για παροχή με τη μορφή δωρεάν μετοχές για το 1^ο εξάμηνο του 2025, στα πλαίσια εφαρμογής του εν λόγω προγράμματος όπως αυτό περιγράφεται στη σημείωση 16 “Αποθεματικά”, στα οποία και έχει αναγνωρισθεί.

25. ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
Αμοιβές τρίτων	284.917	322.268	273.943	315.788
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	132.826	98.750	132.826	98.750
Φόροι - τέλη	43.151	58.178	41.924	57.130
Συνδρομές	148.092	123.559	145.682	123.559
Έξοδα εταιρικής κοινωνικής ευθύνης	8.148	4.491	8.148	4.491
Διάφορα έξοδα	203.004	140.023	202.984	134.305
ΣΥΝΟΛΑ	820.137	747.270	805.505	734.023

26. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
Τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	53.893	615.626	50.918	613.222
ΣΥΝΟΛΑ	53.893	615.626	50.918	613.222

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
Τόκοι δανείων	7.045.373	6.620.735	6.575.705	6.539.442
Χρηματοοικονομικά έξοδα	115.551	884.295	97.669	882.654
Τόκοι μισθώσεων ενσώματων παγίων (σημείωση 18)	25.121	25.923	23.159	25.923
ΣΥΝΟΛΑ	7.186.045	7.530.953	6.696.533	7.448.020

27. ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ**Βασικά κέρδη ανά μετοχή**

	ΟΜΙΛΟΣ	
	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
Κέρδη μετά από φόρους	12.346.556	12.356.152
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών	244.737.498	208.267.406
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (ποσά σε €)	0,050	0,059

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη μετά από φόρους που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας, με το μέσο σταθμικό αριθμό των κοινών μετοχών που βρίσκονταν σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου.

Απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή

	ΟΜΙΛΟΣ	
	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
Κέρδη μετά από φόρους	12.346.556	12.356.152
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών	244.811.028	208.335.266
Απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή (ποσά σε €)	0,050	0,059

Τα απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα κέρδη μετά από φόρους που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας, με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών που βρίσκονταν σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου, πλέον των νέων μετοχών οι οποίες πρόκειται να εκδοθούν στα πλαίσια εξάσκησης των δικαιωμάτων που έχουν θεμελιωθεί βάσει των προγραμμάτων παροχής κινήτρων (σημείωση 16).

28. ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 28.03.2025 ενέκρινε τη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2024 € 0,03 ανά μετοχή. Το εν λόγω μέρισμα, συνολικού ποσού € 7.342.124,94, καταβλήθηκε ολοσχερώς στους δικαιούχους στις 07.04.2025.

29. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Ως συνδεδεμένα μέρη νοούνται:

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

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

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

	ΟΜΙΛΟΣ				
	30.06.2025		01.01.2025 - 30.06.2025		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	12.318.529	280.639.376	948.518	6.572.689	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS Α.Ε.	0	0	0	3.000	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	0	0	0	40	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Π.Ε.Υ.	0	0	0	20.000	0
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	316.044	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	41.985	0	200.000	0
ΣΥΝΟΛΑ	12.318.529	280.681.362	948.518	7.111.773	0
	31.12.2024		01.01.2024-30.06.2024		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	22.729.352	242.554.797	1.406.364	6.624.893	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.457	0	0	0	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROPERTY Μ.Α.Ε.	0	0	0	0	7.020.000
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	272.497	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	83.121	0	185.781	0
ΣΥΝΟΛΑ	22.784.809	242.637.918	1.406.364	7.083.171	7.020.000
	ΕΤΑΙΡΕΙΑ				
	30.06.2025		01.01.2025-30.06.2025		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	11.893.511	240.764.376	948.518	6.572.689	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS Α.Ε.	0	0	0	3.000	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	0	0	0	40	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Π.Ε.Υ.	0	0	0	20.000	0
TRASTOR ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Μ.Α.Ε.	0	0	600	0	0
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	316.044	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	41.985	0	200.000	0
ΣΥΝΟΛΑ	11.893.511	240.806.362	949.118	7.111.773	0
	31.12.2024		01.01.2024-30.06.2024		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	22.729.450	242.554.797	1.406.364	6.624.893	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.457	0	0	0	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROPERTY Μ.Α.Ε.	0	0	0	0	7.020.000
ΚΥΝΟΥΡΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	0	0	600	0	0
ΣΟΛΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	0	0	365	0	0
ΦΙΝΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	0	0	365	0	0
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	272.497	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	83.121	0	185.781	0
ΣΥΝΟΛΑ	22.334.907	242.637.918	1.407.694	7.083.171	7.020.000

Αναλυτικότερα:

- ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ (Μητρική): Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις, οι υποχρεώσεις αφορούν δάνεια για την αγορά ακινήτων, τα έσοδα αφορούν μισθώματα επενδυτικών ακινήτων και τόκους προθεσμιακών καταθέσεων, ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους δανείων και τραπεζικά έξοδα.
- ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS Α.Ε.: Οι υποχρεώσεις και τα έξοδα αφορούν παροχή διάφορων υπηρεσιών.
- ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ: Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις.
- ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Π.Ε.Υ.: Τα έξοδα αφορούν συμβουλευτικές υπηρεσίες.
- ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROPERTY Μ.Α.Ε.: Οι αγορές αφορούν μεταβίβαση ακινήτου.
- ΚΥΝΟΥΡΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.: Τα έσοδα αφορούν μισθώματα από υπεκμίσθωση των γραφειακών της χώρων.
- ΣΟΛΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.: Τα έσοδα αφορούν μισθώματα από υπεκμίσθωση των γραφειακών της χώρων.
- ΦΙΝΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.: Τα έσοδα αφορούν μισθώματα από υπεκμίσθωση των γραφειακών της χώρων.
- TRASTOR ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Μ.Α.Ε.: Τα έσοδα αφορούν μισθώματα από υπεκμίσθωση των γραφειακών της χώρων.
- ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ: Τα έξοδα αφορούν αμοιβές των προσώπων που κατέχουν καίριες διοικητικές θέσεις, οι οποίες περιλαμβάνουν μισθούς, αμοιβές, εργοδοτικές εισφορές και λοιπές παροχές.
- ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ: Τα έξοδα αφορούν παροχές προς τον Διευθύνοντα Σύμβουλο, στα πλαίσια εφαρμογής προγραμμάτων παροχής κινήτρων.

30. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά του Ομίλου, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 30.06.2025 που θα επηρέαζαν τη χρηματοοικονομική κατάστασή του.

31. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

1. Στις 03.07.2025 η Εταιρεία προέβη στην πώληση ενός αυτοτελούς κτηρίου γραφείων στην Αργυρούπολη στη συμβολή των οδών Κρήτης 4 και Γραβιάς 12, συνολικής επιφάνειας 1.020,35 τ.μ., αξίας κτήσης € 960.122 και λογιστικής αξίας € 1.273.000. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 1.500.000.

2. Στις 31.07.2025, η Εταιρεία υπέγραψε συμφωνία απόκτησης του συνόλου (100%) των μετοχών της εταιρείας με την επωνυμία «ΣΑΛΕΡΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ». Η εν λόγω εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της ένα πολυώροφο κτήριο γραφείων υψηλών προδιαγραφών συνολικής επιφάνειας 5.976 τ.μ. στην Αθήνα επί της οδού Τιμολέοντος Βάσσου 11-13. Το συνολικό τίμημα για την αγορά των μετοχών της «ΣΑΛΕΡΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ισούται με την αξία της καθαρής θέσης (NAV) της αποκτηθείσας εταιρείας κατά την ολοκλήρωση της συναλλαγής, και ανήλθε σε € 21.473.534.

Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 30ης Ιουνίου 2025 γεγονότα που να αφορούν τον Όμιλο για τα οποία χρειάζεται αναφορά.

Αθήνα, 30 Σεπτεμβρίου 2025

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. &
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ

ΛΑΜΠΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Δ.Τ. 700587

ΤΑΣΟΣ ΚΑΖΙΝΟΣ
Α.Δ.Τ. 669747

ΙΩΑΝΝΗΣ ΛΕΤΣΙΟΣ
Α.Δ.Τ. Α01060173
Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε. Α/1589

TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ.: 003548801000

Αρ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΑΓΟΡΑΣ 5/266/14.03.2003

ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: Χειμάρρας 5-7, Μαρούσι, Τ.Κ. 151 25

ΤΕΛΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ

της 18.01.2024

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 4.1.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών και των υπ' αριθμόν 8/754/14.04.2016 και 10Α /1038/30.10.2024 αποφάσεων του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, γνωστοποιείται ότι από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών που αποφάσισε το Δ.Σ. της Εταιρείας την 14.12.2023 δυνάμει της εξουσιοδότησης που του παρασχέθηκε με την από 17.11.2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, **αντλήθηκαν συνολικά κεφάλαια ύψους € 74.999.990,90 σε μετρητά.**

Τα έξοδα της έκδοσης ανήλθαν σε € 430.515,35 και καλύφθηκαν εξ' ολοκλήρου από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν από την παραπάνω αύξηση.

Ως εκ τούτου, το συνολικό ποσό που αντλήθηκε μετά από την αφαίρεση των εξόδων της έκδοσης ανήλθε σε € 74.569.475,55.

Η πιστοποίηση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου από το Δ.Σ. της Εταιρείας έλαβε χώρα την 18.01.2024.

Το Χρηματιστήριο Αθηνών, κατά την από 23.01.2024 συνεδρίασή του, ενέκρινε την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στο Χ.Α. των 52.816.895 νέων μετοχών. Η διαπραγμάτευση των νέων μετοχών στο Χ.Α. ξεκίνησε την 24.01.2024.

Μέχρι 30.06.2025, τα αντληθέντα κεφάλαια διατέθηκαν σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από την παράγραφο 4.1.2 του Ενημερωτικού Δελτίου, ως ακολούθως:

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ της 18.01.2024						
(Ποσά σε € στρογγυλοποιημένα στην πλησιέστερη μονάδα)						
ΤΡΟΠΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	ΣΥΝΟΛΟ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ	ΔΙΑΤΕΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΕΩΣ 31.12.2024	ΔΙΑΤΕΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ Α' ΕΞΑΜΗΝΟΥ 2025	ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΤΕΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΩΣ 30.06.2025	ΔΙΑΦΟΡΑ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ & ΔΙΑΤΕΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ⁽²⁾	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ 30.06.2025
Αγορά μετοχών εταιρειών ακινήτων (ΣΟΛΩΝ Μ.Α.Ε. & ΦΙΝΕΑΣ Μ.Α.Ε.)	18.600.000	19.078.976	-	19.078.976	(478.976)	-
Ανέγερση ή/και αναβάθμιση επενδυτικών ακινήτων	15.900.000	13.365.859	2.534.141	15.900.000	-	-
Λοιπές επενδύσεις (επενδυτικά ακίνητα & συμμετοχές)	39.800.000	39.590.500	-	39.590.500	209.500	-
Επί πλέον κεφάλαια από διαφορά εξόδων έκδοσης ⁽¹⁾	269.476	-	-	-	269.476	-
Σύνολο	74.569.476	72.035.335	2.534.141	74.569.476	0	0

⁽¹⁾ Σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο, οι δαπάνες έκδοσης θα ανέρχονταν στο ποσό των € 699.990 περίπου, ενώ ανήλθαν σε € 430.515.

⁽²⁾ Οι διαφορές μεταξύ Αντληθέντων και Διατεθέντων Κεφαλαίων που εμφανίζονται στη στήλη αυτή, και οι οποίες συμψηφίζονται μεταξύ των κατηγοριών επενδύσεων, σημαίνουν ότι τα επί πλέον κεφάλαια που διατέθηκαν στην 1^η κατηγορία προέκυψαν από μεταφορά κεφαλαίων από την 3^η κατηγορία και από τα επί πλέον κεφάλαια από τη διαφορά των εξόδων έκδοσης.

Σημειώσεις:

Τα διατεθέντα κεφάλαια, έως 30.06.2025, χρησιμοποιήθηκαν ως ακολούθως:

I. Για την απόκτηση του 100% των μετοχών των εταιρειών ΣΟΛΩΝ Μ.Α.Ε. & ΦΙΝΕΑΣ Μ.Α.Ε. (απόκτηση επενδυτικών ακινήτων μέσω απόκτησης εταιρειών ακινήτων).

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

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

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

1. Η Εταιρεία, στο πλαίσιο της από 17.07.2023 σύμβασης έργου, εκτέλεσε εργασίες για την ανέγερση πενταώροφου κτηρίου γραφείων με τρία υπόγεια, πιστοποιημένου κατά LEED, στο υπ' αριθμόν 514 οικοδομικό τετράγωνο του Δήμου Αμαρουσίου Αττικής και επί των οδών Αμαρουσίου- Χαλανδρίου, Λεωφόρου Σταυρού-Ελευσίνας και Χειμάρρας στο Μαρούσι Αττικής. Τα διατεθέντα κεφάλαια για τις εργασίες ανέγερσης, για την περίοδο από 18.01.2024 έως 30.06.2025, ανήλθαν στο ποσό των € 9.576.656.

2. Η Εταιρεία, στο πλαίσιο της από 30.05.2023 σύμβασης έργου για ανέγερση κέντρου αποθήκευσης και διανομής (ΚΑΔ), στη θέση «Μελίσσια» Ασπροπύργου Αττικής, εκτέλεσε εργασίες ανέγερσης του εν λόγω κτηρίου. Τα διατεθέντα κεφάλαια για τις εργασίες αυτές ανήλθαν, για την περίοδο από 18.01.2024 έως

30.06.2025, στο ποσό των € 1.689.222.

3. Η Εταιρεία, στο πλαίσιο της από 03.11.2023 σύμβασης έργου για αλλαγή εσωτερικών διαρρυθμίσεων, περιβάλλοντος χώρου και όψεων υφιστάμενου κτηρίου γραφείων ευρισκόμενου στο Δήμο Αμαρουσίου Αττικής και επί των οδών Αμαρουσίου - Χαλανδρίου και Σωρού 18, ολοκλήρωσε τις εργασίες αναβάθμισης του εν λόγω κτηρίου. Τα διατεθέντα κεφάλαια για τις εργασίες αυτές ανήλθαν, για την περίοδο από 18.01.2024 έως 30.06.2025, στο ποσό των € 4.634.122.

III. Για λοιπές επενδύσεις (επενδυτικά ακίνητα & συμμετοχές).

1. Στις 05.03.2024, η Εταιρεία απέκτησε ακίνητο επί της οδού Ηρακλείτου αρ. 7, στην περιοχή Κολωνάκι, στην Αθήνα συνολικού τιμήματος € 5.800.000 που χρηματοδοτήθηκε στο σύνολό του από κεφάλαια που αντλήθηκαν από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου.

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

3. Την 01.08.2024, η Εταιρεία πρόβη σε μερική καταβολή αρχικού μετοχικού κεφαλαίου της νεοϊδρυθείσας θυγατρικής της «TRASTOR ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», ποσού € 18.000.000 που χρηματοδοτήθηκε στο σύνολό του από κεφάλαια που αντλήθηκαν από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου.

4. Στις 21.11.2024, η Εταιρεία απέκτησε από την PRODEA Investments χαρτοφυλάκιο γραφείων το οποίο αποτελείται από τρία αυτοτελή κτήρια και ειδικότερα από ένα κτήριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 19.744 τ.μ., το οποίο βρίσκεται επί της οδού Αμαρουσίου Χαλανδρίου 18-20, στο Μαρούσι, ένα κτήριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 7.115 τ.μ., το οποίο βρίσκεται επί της οδού Εθνικής Αντιστάσεως 72, στο Χαλάνδρι και ένα κτήριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 17.585 τ.μ., το οποίο βρίσκεται επί των οδών Φραγκούδη 11 και Αλ. Πάντου στην Καλλιθέα. Το συνολικό τίμημα για την αγορά του χαρτοφυλακίου γραφείων ανήλθε σε € 69.190.000 εκ. και χρηματοδοτήθηκε μερικώς από κεφάλαια που αντλήθηκαν από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου ποσού € 3.790.500, καθώς και από προϊόν τραπεζικού δανεισμού.

Αθήνα, 30 Σεπτεμβρίου 2025

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. &
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ

ΛΑΜΠΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Δ.Τ. 700587

ΤΑΣΟΣ ΚΑΖΙΝΟΣ
Α.Δ.Τ. 669747

ΙΩΑΝΝΗΣ ΛΕΤΣΙΟΣ
Α.Δ.Τ. Α01060173
Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε. Α/1589

Έκθεση Ευρημάτων από την Διενέργεια Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων της περιόδου από 18.01.2024 έως 30.06.2025

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο (εφεξής η Διοίκηση) της Εταιρείας “TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ”

Σκοπός της παρούσας έκθεσης προσυμφωνημένων διαδικασιών και περιορισμός στη χρήση και στη διανομή της

Ο σκοπός της έκθεσής μας είναι αποκλειστικά να βοηθήσει την Διοίκηση της εταιρείας «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (εφεξής η «Εταιρεία») στην εκπλήρωση των υποχρεώσεών της, που απορρέουν από τις διατάξεις της παραγράφου 4.1.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής «Χ.Α.») κατ' εφαρμογή των υπ' αριθμόν 8/754/14.04.2016 και 10Α/1038/30.10.2024 αποφάσεων του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (εφεξής το «Κανονιστικό Πλαίσιο»), αναφορικά με την κατάρτιση της Τελικής Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων για την περίοδο 18.01.2024 έως 30.06.2025 (το «Υποκείμενο Θέμα» και εφεξής η «Τελική Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων») όπως αυτά προέκυψαν από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών και παροχή δικαιωμάτων προτίμησης και προεγγραφής των παλαιών μετόχων.

Ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν είναι κατάλληλη για άλλο σκοπό και προορίζεται αποκλειστικά προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στο πλαίσιο συμμόρφωσης αυτής με τις κείμενες διατάξεις του Κανονιστικού Πλαισίου και δεν προορίζεται και δεν πρέπει να χρησιμοποιηθεί για οποιαδήποτε άλλο σκοπό.

Ευθύνες της Διοίκησης

Η Διοίκηση της Εταιρείας, ως Αναθέτον Μέρος, έχει αναγνωρίσει ότι οι προσυμφωνημένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για τον σκοπό της ανάθεσης και ικανοποιούν τις ανάγκες πληροφόρησης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Περαιτέρω, η Διοίκηση της Εταιρείας, ως Υπεύθυνο Μέρος, είναι υπεύθυνη για το Υποκείμενο Θέμα επί του οποίου διενεργούνται οι προσυμφωνημένες διαδικασίες.

Ευθύνες του ελεγκτή

Διενεργήσαμε τις προσυμφωνημένες διαδικασίες σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών (ΔΠΣΥ) 4400 (Αναθεωρημένο) «Αναθέσεις Προσυμφωνημένων Διαδικασιών». Μια ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών περιλαμβάνει τη διενέργεια των διαδικασιών που έχουν συμφωνηθεί με τη Διοίκηση της Εταιρείας και την αναφορά των ευρημάτων, τα οποία είναι τα πραγματικά αποτελέσματα των προσυμφωνημένων διαδικασιών που διενεργήθηκαν. Δεν παρέχουμε οποιαδήποτε διαβεβαίωση σχετικά με την καταλληλότητα των διαδικασιών αυτών.

Αυτή η ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν αποτελεί ανάθεση διασφάλισης. Ως εκ τούτου, δεν εκφράζουμε γνώμη ή συμπέρασμα διασφάλισης. Εάν είχαμε διενεργήσει πρόσθετες διαδικασίες, ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας άλλα θέματα που θα είχαν αναφερθεί.

Επαγγελματική δεοντολογία και διαχείριση ποιότητας

Έχουμε συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις του Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική νομοθεσία και με τις απαιτήσεις δεοντολογίας και ανεξαρτησίας του Ν. 4449/2017, καθώς και του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014.

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

Διαδικασίες και ευρήματα

Επί του υποκειμένου θέματος διενεργήσαμε τις διαδικασίες που περιγράφονται κατωτέρω, όπως αυτές συμφωνήθηκαν με τη Διοίκηση της Εταιρείας στους όρους της ανάθεσης με ημερομηνία 10 Σεπτεμβρίου 2025.

	Διαδικασίες	Ευρήματα
1.	Σύγκριση των ποσών που αναφέρονται ως εκταμιεύσεις στην Τελική Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων με τα αντίστοιχα ποσά που έχουν αναγνωρισθεί στα αρχεία και στοιχεία της Εταιρείας, κατά τη χρονική περίοδο που αυτά αναφέρονται.	Συγκρίναμε τα ποσά που αναφέρονται ως εκταμιεύσεις στην Τελική Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων με τα αντίστοιχα ποσά που έχουν αναγνωρισθεί στα αρχεία και στοιχεία της Εταιρείας, κατά τη χρονική περίοδο που αυτά αναφέρονται, χωρίς να σημειωθούν εξαιρέσεις
2.	Σύγκριση της πληρότητας του περιεχομένου της Τελικής Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων ως προς τις απαιτήσεις γνωστοποιήσεων του Κανονιστικού Πλαισίου και της συνέπειας του περιεχομένου αυτής με τα αναφερόμενα στην παράγραφο 4.1.2 του Ενημερωτικού Δελτίου που εκδόθηκε από την Εταιρεία στις 21/12/2023 και με τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμοδίων οργάνων της Εταιρείας.	Συγκρίναμε το περιεχόμενο της Τελικής Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων με τις απαιτήσεις γνωστοποιήσεων του Κανονιστικού Πλαισίου, και την συνέπεια του περιεχομένου αυτής με τα αναφερόμενα στην παράγραφο 4.1.2 του Ενημερωτικού Δελτίου που εκδόθηκε από την Εταιρεία στις 21/12/2023 και με τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμοδίων οργάνων της Εταιρείας, χωρίς να σημειωθούν εξαιρέσεις

Αθήνα, 30 Σεπτεμβρίου 2025

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Αλεξάνδρα Β. Κωστάρα

A.M. ΣΟΕΛ: 19981

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: E 120