



TRADE ESTATES

ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΑΡ. ΓΕΜΗ 160110060000

ΛΕΙ 2138006STLTDFRIZTC42

ΕΔΡΑ - ΓΡΑΦΕΙΑ: Χ. ΣΑΜΠΑΓ & Σ. ΧΟΥΡΙ 3 – 151 25 ΜΑΡΟΥΣΙ

**Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση
περιόδου από 1/1/2023 έως 30/6/2023**

Περιεχόμενα

Δηλώσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου	3
Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ επί των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων της περιόδου 1/1 – 30/6/2023	4
Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.....	41
Ενδιάμεση Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Ενοποιημένη και Εταιρική) της 30 ^{ης} Ιουνίου 2023	43
Ενδιάμεση Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Ενοποιημένη) για την περίοδο 1/1 - 30/6/2023	44
Ενδιάμεση Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος (Ενοποιημένη) για την εξαμηνιαία περίοδο 1/1 – 30/6/2023	45
Ενδιάμεση Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Εταιρική) για την εξαμηνιαία περίοδο 1/1 – 30/6/2023	46
Ενδιάμεση Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος (Εταιρική) για την εξαμηνιαία περίοδο 1/1 – 30/6/2023	47
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Ενοποιημένη) για την περίοδο 1/1 – 30/6/2023 ..	48
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Εταιρική) για την περίοδο 1/1 – 30/6/2023	49
Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Ενοποιημένη και Εταιρική) για την εξαμηνιαία περίοδο 1/1 – 30/6/2023	50
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων (Ενοποιημένες και Εταιρικές) της 30 ^{ης} Ιουνίου 2023	51
Διαδικτυακός τόπος ανάρτησης της Οικονομικής Έκθεσης	98

Δηλώσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

(σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2 του Ν. 3556/ 2007)

Οι κάτωθι υπογεγραμμένοι

1. Βασίλειος Στυλιανού Φουρλής, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου
2. Γεώργιος Κων.- Βασ. Αλεβίζος, Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου και
3. Δημήτριος Αθανασίου Παπούλης, Διευθύνων Σύμβουλος

ΔΗΛΩΝΟΥΜΕ ΟΤΙ

εξ όσων γνωρίζουμε:

α) Οι Ενδιάμεσες Συνοπτικές Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου από 1/1 έως 30/6/2023, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και στις Καταστάσεις Αποτελεσμάτων, Συνολικού Εισοδήματος, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών, της «TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» («η Εταιρεία») και των θυγατρικών της («ο Όμιλος»), εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 5 παράγρ. 3 - 5 του Ν. 3556/2007.

β) Η Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007.

Μαρούσι, 31 Αυγούστου 2023

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Βασίλειος Στ. Φουρλής

Αλεβίζος Κων. – Βασ. Γεώργιος

Δημήτριος Αθ. Παπούλης

**Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας
TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
επί των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών
Καταστάσεων της περιόδου 1/1 – 30/6/2023
(σύμφωνα με τον Ν.3556/2007)**

1. Ο Όμιλος

Η μητρική Εταιρεία («Εταιρεία»), με τις άμεσες και έμμεσες θυγατρικές της, συγκροτούν τον Όμιλο («Όμιλος»), που δραστηριοποιείται με αποκλειστικό σκοπό τη διαχείριση χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας και κινητών αξιών σύμφωνα με τον Ν. 2778/1999, όπως ισχύει. Η κύρια δραστηριότητά της είναι η εκμίσθωση εμπορικών ακινήτων μέσω λειτουργικής μίσθωσης.

Η Εταιρεία είναι έμμεσα θυγατρική της Εταιρείας FOURLIS A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ η οποία κατέχει ποσοστό 88.08% του μετοχικού της κεφαλαίου (<http://www.fourlis.gr>).

Την 20/7/2022, η εταιρεία FOURLIS A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ είχε υπογράψει συμφωνητικό για πώληση μετοχών ποσοστού 8.11% της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ στην AUTOHELLAS ΑΤΕΕ. Ταυτόχρονα, η AUTOHELLAS ΑΤΕΕ είχε αποκτήσει το δικαίωμα να συμμετάσχει σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ, με εισφορά σε είδος. Την 30/6/2023 η AUTOHELLAS ΑΤΕΕ εξάσκησε το δικαίωμά της. Μετά την ολοκλήρωση των ανωτέρω ενεργειών, η AUTOHELLAS ΑΤΕΕ κατέχει το 11.92% του μετοχικού κεφαλαίου της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ, ενώ το υπόλοιπο 88.08% ανήκει στον Όμιλο FOURLIS μέσω των θυγατρικών του.

Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία είναι άμεσα θυγατρική των κάτωθι εταιρειών:

- HOUSEMARKET ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΕΙΔΩΝ ΟΙΚΙΑΚΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ ΕΠΙΠΛΩΝ ΚΑΙ ΕΙΔΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ με καταστατική έδρα στην Ελλάδα, η οποία συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 27.39% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.
- HOUSE MARKET BULGARIA EAD με καταστατική έδρα στη Βουλγαρία, η οποία συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 16.25% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.
- TRADE LOGISTICS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με καταστατική έδρα στην Ελλάδα, η οποία συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 6.18% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.
- HM HOUSEMARKET (CYPRUS) LTD με καταστατική έδρα στην Κύπρο, η οποία συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 9.53% επί του μετοχικού της κεφαλαίου της.
- AUTOHELLAS ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με καταστατική έδρα στην Ελλάδα, η οποία συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 11.92% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.
- FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ με καταστατική έδρα στην Ελλάδα, η οποία συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 28.73% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.

Οι άμεσες και έμμεσες θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου, που περιλαμβάνονται στα ενοποιημένα στοιχεία της χρήσης, είναι οι εξής:

α) Μέθοδος πλήρους ενοποίησης

Η μητρική Εταιρεία περιλαμβάνει τις εταιρείες:

- PENTHS ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με διακριτικό τίτλο PENTHS ΑΕ και καταστατική έδρα στην Ελλάδα, στην οποία η μητρική συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.
- TRADE ESTATES BULGARIA EAD με διακριτικό τίτλο TRADE ESTATES BULGARIA EAD και καταστατική έδρα στη Βουλγαρία, στην οποία η μητρική συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού κεφαλαίου της.
- H.M. ESTATES CYPRUS LTD με διακριτικό τίτλο H.M. ESTATES CYPRUS LTD και καταστατική έδρα στην Κύπρο, στην οποία η μητρική συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού κεφαλαίου της.
- TRADE ESTATES CYPRUS LTD με διακριτικό τίτλο TRADE ESTATES CYPRUS LTD και καταστατική έδρα στην Κύπρο, στην οποία η μητρική συμμετέχει έμμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού κεφαλαίου της.
- BERSENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και καταστατική έδρα στην Ελλάδα, στην οποία η μητρική συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.
- ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με διακριτικό τίτλο ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και καταστατική έδρα στην Ελλάδα, στην οποία η μητρική συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.
- VOLYRENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και καταστατική έδρα στην Ελλάδα, στην οποία η μητρική συμμετέχει έμμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.
- POLIKENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με καταστατική έδρα στην Ελλάδα, στην οποία η μητρική συμμετέχει με ποσοστό 100% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.

β) Μέθοδος καθαρής θέσης

Στα ενοποιημένα στοιχεία του Ομίλου περιλαμβάνονται οι συγγενείς εταιρείες:

- MANTENKO ΑΕ με καταστατική έδρα στην Ελλάδα, στην οποία η μητρική συμμετέχει με ποσοστό 50% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.
- SEVAS TEN ΑΕ με καταστατική έδρα στην Ελλάδα, στην οποία η μητρική συμμετέχει με ποσοστό 50% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.
- ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με καταστατική έδρα στην Ελλάδα, στην οποία η μητρική συμμετέχει με ποσοστό 50% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.

2. Οικονομική κατάσταση του Ομίλου και της Εταιρείας

2.1 Επενδύσεις σε ακίνητα

Στα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου περιλαμβάνονται τα ακόλουθα ακίνητα της μητρικής και των θυγατρικών του εταιρειών:

- Οικόπεδο της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 70,445 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια βιομηχανικών αποθηκών ισογείου και 1ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 30,389 τ.μ. στα Οινόφυτα Βοιωτίας.
- Οικόπεδο της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 229,208.85 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 28,262 τ.μ. στα Ιωάννινα.
- Οικόπεδο της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 117,531 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 24,154 τ.μ. στη Θεσσαλονίκη.
- Οικόπεδο της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 103,269 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια βιομηχανικών αποθηκών ισογείου και 1ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 47,377 τ.μ. στο Σχηματάρι Βοιωτίας.
- Στις 30/6/2023 η Εταιρεία απέκτησε οριζόντιες ιδιοκτησίες που αντιστοιχούν σε 830.37 χιλιοστά εξ' αδιαίρετου επί της συνολικής έκτασης 246,610.84 τ.μ. και περιλαμβάνουν κτίρια επιφάνειας 30,359,35 τ.μ. και τα οποία βρίσκονται στην κτηματική περιφέρεια του Δ.Δ. Νίκαιας του Δήμου Κιλελέρ, της Π.Ε. Λάρισας. Ταυτόχρονα, η Εταιρεία απέκτησε αγροτεμάχιο στη θέση «Αμπέλια ή Λυκόπουλα» της κτηματικής περιφέρειας του Δ.Δ. Νίκαιας του Δήμου Κιλελέρ, της Π.Ε. Λάρισας, εκτάσεως 11,476 τ.μ. και αγροτεμάχιο στη θέση «Αμπέλια ή Λυκόπουλο» της κτηματικής περιφέρειας του Δ.Δ. Νίκαιας του Δήμου Κιλελέρ, της Π.Ε. Λάρισας, εκτάσεως 4,000 τ.μ.
- Στις 30/6/2023 η Εταιρεία απέκτησε μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου και εισφοράς σε είδους από υφιστάμενο μέτοχο οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 45,408.04 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια βιομηχανικών αποθηκών συνολικής επιφάνειας 16,655.47 τ.μ. στην Ελευσίνα.
- Στις 30/6/2023 η Εταιρεία απέκτησε κτίσματα συνολικής επιφάνειας 16,768.24 τ.μ. στα Ιωάννινα.
- Οικόπεδο της ελληνικής θυγατρικής εταιρείας PENTHS EPENDYSEIS AKINHTΩN ANΩNYMOS ETAIPEIA, συνολικής επιφάνειας 20,127 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων ισογείου και 1ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 6,608 τ.μ. στην Ελλάδα, Άγιος Ιωάννης Ρέντης.
- Οικόπεδο της βουλγάρικης θυγατρικής εταιρείας TRADE ESTATES BULGARIA EAD συνολικής επιφάνειας 60,737 τ.μ. και υφιστάμενο κτίριο καταστήματος συνολικής επιφάνειας 20,320 τ.μ. στην Βουλγαρία, Σόφια.
- Υφιστάμενο κτίριο καταστήματος της κυπριακής θυγατρικής εταιρείας TRADE ESTATES CYPRUS συνολικής επιφάνειας 40,886 τ.μ συμπεριλαμβανομένου δικαιώματος χρήσης γης (ποσού ευρώ 14,627 χιλ.) στην Κύπρο, Λευκωσία. Η μίσθωση λήγει το 2052.

- Οικόπεδο της ελληνικής θυγατρικής εταιρείας BERSENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ συνολικής επιφάνειας 14,895 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 14,555 τ.μ. στην Ελλάδα, Λεωφόρος Πειραιώς.
- Οικόπεδο της ελληνικής θυγατρικής εταιρείας ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ συνολικής επιφάνειας 135,967 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων υπό κατασκευή συνολικής επιφάνειας 39,232 τ.μ. στην Ελλάδα, Πυλαία Θεσσαλονίκης.
- Οικόπεδο της ελληνικής θυγατρικής εταιρείας VOLYRENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ συνολικής επιφάνειας 2,896.72 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 4,015.53 τ.μ. στην Ελλάδα. στο Χαλάνδρι.
- Στις 29/5/2023 η Εταιρεία απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας POLIKENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ. Η εν λόγω συμμετοχή αφορά οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 20,977.84 τ.μ. επί του οποίου ανεγείρεται εμπορικό πάρκο συνολικής επιφάνειας 21,615 τ.μ. στη Πάτρα, τα οποία εμφανίζονται στη γραμμή Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών.

2.2 Επενδύσεις σε συμμετοχές

Οι συγγενείς εταιρείες ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΕ, SEVAS TEN ΑΕ και ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις με τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

3. Ενοποιημένα Αποτελέσματα Ομίλου και Εταιρείας

(τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ εκτός και εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Το σύνολο εσόδων του Ομίλου για την περίοδο 1/1 – 30/6/2023 ανήλθε σε ποσό ευρώ 11.8 εκ. (1/1 – 30/6/2022: 9.2 εκ.). Το συνολικό EBITDA, όπως ορίζεται στην ενότητα 9, έφτασε το ποσό ευρώ 17.3 εκ. (1/1 – 30/6/2022: 14.4 εκ.). Το προσαρμοσμένο EBITDA, όπως ορίζεται στη ενότητα 9, ανήλθε στο ποσό ευρώ 8.7 εκ. (1/1 – 30/6/2022: 7 εκ.). Τα Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO), όπως ορίζονται στην ενότητα 9, ανήλθαν σε ποσό ευρώ 4.5 εκ. (1/1 – 30/6/2022: 4.9 εκ.). Τα ενοποιημένα κέρδη προ φόρων του Ομίλου ανήλθαν σε ποσό ευρώ 14.5 εκ. (1/1 – 30/6/2022: 13.5 εκ.) ενώ, τα καθαρά κέρδη ανήλθαν σε ποσό ευρώ 13.4 εκ. (1/1 – 30/6/2022: 13.1 εκ.)

Το σύνολο εσόδων της Εταιρείας για την περίοδο 1/1 – 30/6/2023 ανήλθε σε ποσό ευρώ 3.7 εκ. (για την περίοδο 1/1 – 30/6/2022 3.6 εκ.). Το συνολικό EBITDA, όπως ορίζεται στην ενότητα 9, έφτασε το ποσό ευρώ 7.3 εκ. (για την περίοδο 1/1 – 30/6/2022: 5.1 εκ.). Το προσαρμοσμένο EBITDA, όπως ορίζεται στη ενότητα 9, ανήλθε στο ποσό ευρώ 2.1 εκ. (για την περίοδο 1/1 – 30/6/2022: 2.4 εκ.). Τα Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO), όπως ορίζονται στην ενότητα 9, ανήλθαν σε ποσό ευρώ (0.2) εκ. (για την περίοδο 1/1 – 30/6/2022: 1.3 εκ.). Τα κέρδη προ φόρων της Εταιρείας

ανήλθαν σε ποσό ευρώ 5.7 εκ. (για την περίοδο 1/1 – 30/6/2022: 4.8 εκ.) ενώ, τα καθαρά κέρδη ανήλθαν σε ποσό ευρώ 5.3 εκ. (για την περίοδο 1/1 – 30/6/2022: 4.7 εκ.).

Στοιχεία ενοποιημένων αποτελεσμάτων Ομίλου και Εταιρείας για την χρήση 1/1 – 30/6/2023 και 1/1 – 30/6/2022:

	Ο Όμιλος		
	1/1-30/6/2023	1/1-30/6/2022	2023/2022
Σύνολο Εσόδων	11,802	9,238	1.28
Λειτουργικά κέρδη	17,127	14,308	1.20
Κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων/απομειώσεων EBITDA (*)	17,255	14,395	1.20
Προσαρμοσμένα Κέρδη προ φόρων, τόκων, απομειώσεων (Adjusted EBITDA) (*)	8,649	6,983	1.24
Κέρδη προ φόρων PBT (*)	14,509	13,522	1.07
Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO) (*)	4,526	4,975	0.91
Καθαρά κέρδη μετά από φόρους ιδιοκτητών μητρικής	13,391	13,061	1.03

	Η Εταιρεία		
	1/1-30/6/2023	1/1-30/6/2022	2023/2022
Σύνολο Εσόδων	3,736	3,552	1.05
Λειτουργικά κέρδη	7,194	4,998	1.44
Κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων/απομειώσεων EBITDA (*)	7,308	5,084	1.44
Προσαρμοσμένα Κέρδη προ φόρων, τόκων, απομειώσεων (Adjusted EBITDA) (*)	2,072	2,389	0.87
Κέρδη προ φόρων PBT (*)	5,678	4,776	1.19
Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO) (*)	(222)	1,314	-
Καθαρά κέρδη μετά από φόρους ιδιοκτητών μητρικής	5,286	4,684	1.13

(*) Οι επιλεγμένοι εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης ορίζονται στην ενότητα 9.

Τα Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO) και τα Προσαρμοσμένα Κέρδη προ φόρων, τόκων, απομειώσεων (Adjusted EBITDA) της περυσινής περιόδου έχουν προσαρμοστεί ώστε να καταστούν ομοειδή και συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα κονδύλια της τρέχουσας χρήσης όπου έχει ληφθεί υπόψιν και το μη ταμειακό έξοδο για προγράμματα παραχώρησης μετοχών.

Σημειώνουμε ότι, το σύνολο των ενοποιημένων ιδίων κεφαλαίων την 30/6/2023 ανέρχεται σε ποσό ευρώ 225.0 εκ. (31/12/2022: 210.9 εκ.).

4. Βασικοί αριθμοδείκτες ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων Ομίλου και Εταιρείας

Στην ενότητα αυτή εκθέτουμε βασικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες, όπως έχουν οριστεί από την Εταιρεία, που αφορούν την οικονομική διάρθρωση και την αποδοτικότητα του Ομίλου και της Εταιρείας, σύμφωνα με τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Οικονομική Έκθεση του Ομίλου και της Εταιρείας, για την περίοδο 1/1 έως 30/6/2023 και την χρήση 1/1 έως 31/12/2022.

Δείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης:

	Ο Όμιλος	
	30/6/2023	31/12/2022
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	20,251	19,958
Σύνολο Ενεργητικού	382,291	344,315
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού / Σύνολο Ενεργητικού	5.30%	5.80%

	Η Εταιρεία	
	30/6/2023	31/12/2022
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	8,465	14,697
Σύνολο Ενεργητικού	340,710	315,095
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού / Σύνολο Ενεργητικού	2.48%	4.66%

	Ο Όμιλος	
	30/6/2023	31/12/2022
Σύνολο Υποχρεώσεων	157,277	133,421
Συνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	382,291	344,315
Σύνολο Υποχρεώσεων / Συνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	41.14%	38.75%

	Η Εταιρεία	
	30/6/2023	31/12/2022
Σύνολο Υποχρεώσεων	135,466	115,866
Συνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	340,710	315,095
Σύνολο Υποχρεώσεων / Συνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	39.76%	36.77%

	Ο Όμιλος	
	30/6/2023	31/12/2022
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	225,014	210,894
Συνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	382,291	344,315
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων / Συνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	58.86%	61.25%

	Η Εταιρεία	
	30/6/2023	31/12/2022
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	205,243	199,229
Συνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	340,710	315,095
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων / Συνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	60.24%	63.23%

	Ο Όμιλος	
	30/6/2023	31/12/2022
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	20,251	19,958
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	11,785	5,813
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)	171.84%	343.33%

	Η Εταιρεία	
	30/6/2023	31/12/2022
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	8,465	14,697
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	6,162	4,370
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)	137.38%	336.32%

Δείκτες Απόδοσης και Αποδοτικότητα:

	Ο Όμιλος	
	1/1-30/6/2023	1/1-30/6/2022
Κέρδη εκμετάλλευσης	17,127	14,308
Σύνολο Εσόδων	11,802	9,238
Κέρδη εκμετάλλευσης / Σύνολο Εσόδων	145.12%	154.88%

	Η Εταιρεία	
	1/1-30/6/2023	1/1-30/6/2022
Κέρδη εκμετάλλευσης	7,194	4,998
Σύνολο Εσόδων	3,736	3,552
Κέρδη εκμετάλλευσης / Σύνολο Εσόδων	192.56%	140.71%

	Ο Όμιλος	
	1/1-30/6/2023	1/1-30/6/2022
Κέρδη προ φόρων	14,509	13,522
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	225,014	196,087
Κέρδη προ φόρων / Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	6.45%	6.90%

	Η Εταιρεία	
	1/1-30/6/2023	1/1-30/6/2022
Κέρδη προ φόρων	5,678	4,776
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	205,243	187,205
Κέρδη προ φόρων / Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	2.77%	2.55%

	Ο Όμιλος	
	30/6/2023	31/12/2022
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio) (*)	171.84%	343.33%
Δείκτης Μόχλευσης (*)	31.21%	28.69%
Εσωτερική Λογιστική Αξία (Net Asset Value) (*)	225,0 εκ.	210,9 εκ.
Μεικτή Εύλογη Αξία (Gross Asset Value) (*)	329,9 εκ.	288,8 εκ.
Δείκτης Δανεισμού προς την Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων (Loan To Value) (*)	40.51%	39.24%

	Η Εταιρεία	
	30/6/2023	31/12/2022
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio) (*)	137.38%	336.32%
Δείκτης Μόχλευσης (*)	37.12%	34.94%
Εσωτερική Λογιστική Αξία (Net Asset Value) (*)	205,2 εκ.	199,2 εκ.
Μεικτή Εύλογη Αξία (Gross Asset Value) (*)	126,6 εκ.	98,7 εκ.
Δείκτης Δανεισμού προς την Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων (Loan To Value) (*)	103.59%	114.81%

(*) Οι επιλεγμένοι εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης ορίζονται στην ενότητα 9.

Σημειώνεται ότι στο δείκτη Μεικτή Εύλογη Αξία (Gross Asset Value) δεν έχει ληφθεί υπόψιν περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης γης ποσού ευρώ 14.4 εκ. (31/12/2022: 15 εκ.) και προκαταβολές για απόκτηση επενδυτικών ακινήτων ποσού ευρώ 372 χιλ. (31/12/2022: 223 χιλ.) τα οποία περιλαμβάνονται στις επενδύσεις σε ακίνητα. Ο υπολογισμός του δείκτη περιλαμβάνεται στην ενότητα 9.

Οι ανωτέρω δείκτες καθορίζονται από την Εταιρεία και δεν ορίζονται από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ).

5. Πορεία εργασιών – Σημαντικά γεγονότα

Την περίοδο από 1/1/2023 έως 30/6/2023 πραγματοποιήθηκαν οι παρακάτω μεταβολές μετοχικού κεφαλαίου στη μητρική εταιρεία και τις θυγατρικές της:

A. TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Την 24^η Μαΐου 2023, κατά τη συνεδρίαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της εταιρείας, αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με εισφορά ακινήτου (η Έκθεση Εκτίμησης του ακινήτου, σύμφωνα με το άρθρο 17 του ν. 4548/2018, δημοσιεύτηκε στο ΓΕΜΗ με αριθμό Πρωτοκόλλου 2972006/01.06.2023) κατά το ποσό των ευρώ έξι εκατομμυρίων τριών χιλιάδων εκατόν οκτώ και ογδόντα λεπτών (6,003,108.80 ευρώ), με την έκδοση 3,751,943 νέων κοινών ονομαστικών μετά δικαιώματος ψήφου μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ και εξήντα λεπτών (1.60 ευρώ) εκάστης και τιμή διάθεσης 2.13222 ευρώ εκάστης και η αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας. Η διαφορά των 0.53222 ευρώ ανά μετοχή, μεταξύ της τιμής υπέρ το άρτιο και της ονομαστικής αξίας κάθε μετοχής, συνολικού ύψους ενός εκατομμυρίου εννιακοσίων ενενήντα έξι χιλιάδων οκτακοσίων πενήντα εννέα και δέκα λεπτών (1,996,859.10 ευρώ) καταβλήθηκε σύμφωνα με τον νόμο σε πίστωση του λογαριασμού «ΕΙΔΙΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΟ ΑΠΟ ΕΚΔΟΣΗ ΜΕΤΟΧΩΝ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ». Το συνολικό ποσό της αύξησης των επτά εκατομμυρίων εννιακοσίων ενενήντα εννέα χιλιάδων εννιακοσίων εξήντα επτά και ενενήντα λεπτών (7,999,967.90 ευρώ) καλύφθηκε μέσω της εισφοράς του ακινήτου εκτιμηθείσας αξίας €8.054.478 της μετόχου «ΑΥΤΟHELLAS ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ

ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», η οποία ολοκληρώθηκε την 30/06/2023 με τη μεταβίβαση του ακινήτου στην Εταιρεία.

Η τροποποίηση του καταστατικού της Εταιρείας εγκρίθηκε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς με την υπ' αριθμ. 1/1901/16.6.2023 απόφαση της Εκτελεστικής της Επιτροπής, σύμφωνα με το άρθρο 21 παρ. 5 του Ν.2778/1999.

Μετά την παραπάνω αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, που καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) την 20.06.2023 (Κ.Α.Κ. 3656710), εκδοθείσας προς τούτο της με αριθμό 2979243/20.06.2023 ανακοίνωσης της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ. του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, το μετοχικό κεφάλαιο της παραπάνω εταιρείας ανέρχεται εκατόν σαράντα τέσσερα εκατομμύρια οκτακόσιες είκοσι πέντε χιλιάδες έντεκα και είκοσι λεπτά (144,825,011.20 ευρώ), διαιρεμένο σε ενενήντα εκατομμύρια πεντακόσιες δεκαπέντε χιλιάδες εξακόσιες τριάντα δυο (90,515,632) κοινές μετά ψήφου ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας ευρώ ενός και εξήντα λεπτών (1.60 ευρώ) εκάστη.

Με την από 18.07.2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας πιστοποιήθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας σύμφωνα με την από 24/05/2023 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων με εισφορά σε είδος, ποσού ύψους έξι εκατομμυρίων τριών χιλιάδων εκατόν οκτώ Ευρώ και ογδόντα λεπτών (6,003,108.80 ευρώ), με την έκδοση τριών εκατομμυρίων επτακοσίων πενήντα μιας χιλιάδων εννιακοσίων σαράντα τριών (3,751,943) νέων κοινών μετά ψήφου ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ και εξήντα λεπτών (1.60 ευρώ), σύμφωνα με το άρθρο 20 παρ. 8 του ν. 4548/2018, την υπ' αριθμ. 22.340/30.06.2023 Συμβολαιογραφική πράξη μεταβίβασης ακινήτου της Μαρίας Τσαγγάρη του Παναγιώτη και την υπ' αριθμ. 16.222/17.07.2023 πράξη καταχώρησης στο Κτηματολογικό Γραφείο Αττικής Υποκατάστημα Ελευσίνας. Η απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου δεν έχει λάβει ακόμη αριθμό καταχώρησης στο Γ.Ε.ΜΗ.

B. POLIKENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

1) Δυνάμει απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της POLIKENCO Α.Ε. της 15^{ης} Μαρτίου 2023 πραγματοποιήθηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας αυτής, κατά το ποσό ευρώ των διακοσίων είκοσι χιλιάδων (220,000) με καταβολή μετρητών, και την έκδοση δύο χιλιάδων διακοσίων (2,200) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας ποσό ευρώ εκατό (100.00) εκάστη.

Μετά την παραπάνω αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, που καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) την 28/03/2023 (Κ.Α.Κ. 3529879), εκδοθείσας προς τούτο της με αριθμό 2923507/28/03/2023 ανακοίνωσης της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ. του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, το μετοχικό κεφάλαιο της παραπάνω εταιρείας ανέρχεται σε ποσό ευρώ δύο εκατομμύρια επτακόσιες δέκα τέσσερις χιλιάδες εξακόσια (2,714,600.00) διαιρούμενο σε είκοσι επτά χιλιάδες εκατόν σαράντα έξι (27,146) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκατό (100.00) ευρώ εκάστη.

Την 05/04/2023 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με Κ.Α.Κ. 3543281, το από 29/03/2023 Πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου με το οποίο πιστοποιήθηκε η ολική καταβολή της

αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου ύψους 220,000 ευρώ, εκδοθείσας προς τούτο της με αριθμό 2929187/06.04.2023 ανακοίνωσης της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ. του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών.

2) Δυνάμει απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της POLIKENCO A.E. της 30^{ης} Μαρτίου 2023 πραγματοποιήθηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας αυτής, κατά το ποσό ευρώ των δύο εκατομμυρίων ευρώ (2,000,000.00) με καταβολή μετρητών, και την έκδοση είκοσι χιλιάδων (20,000) νέων μετοχών ονομαστικής αξίας ποσού ευρώ εκατό (100.00) εκάστη.

Μετά την παραπάνω αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, που καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) την 25/04/2023 (Κ.Α.Κ. 3562008), εκδοθείσας προς τούτο της με αριθμό 2936928/25.04.2023 ανακοίνωσης της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ. του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, το μετοχικό κεφάλαιο της παραπάνω εταιρείας ανέρχεται σε ποσό ευρώ τέσσερα εκατομμύρια επτακόσιες δέκα τέσσερις χιλιάδες εξακόσια (4,714,600.00) διαιρούμενο σε σαράντα επτά χιλιάδες εκατόν σαράντα έξι (47,146) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ποσού ευρώ εκατό (100.00) εκάστη.

Με την από 20/6/2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας – δεδομένου ότι **(α)** στους μετόχους χορηγήθηκε δικαίωμα προτίμησης στο ποσό της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου ανάλογα με τη συμμετοχή τους στο μετοχικό κεφάλαιο, σύμφωνα με το νόμο και το άρθρο 7 παρ. 3 επ. του καταστατικού, ενώ σύμφωνα με την τότε μετοχική σύνθεση της Εταιρείας, οι μέτοχοι της εταιρείας ήταν δύο με ίσα ποσοστά συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο ανερχόμενα σε 50% έκαστος · συνεπώς, κάθε μέτοχος είχε δικαίωμα προτίμησης στο 50% του ποσού της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου, ήτοι ποσού ευρώ ενός εκατομμυρίου (1,000,000) με ανάληψη δέκα χιλιάδων (10,000) νέων μετοχών ονομαστικής αξίας εκατό ευρώ (100) εκάστης, **(β)** η μέτοχος TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ άσκησε το δικαίωμά της προτίμησης ανήμερα της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου, ήτοι στις 30/3/2023 και προέβη στην καταβολή αυτού την 31/3/2023, **(γ)** η (πρώην) μέτοχος, TEN BRINKE HELLAS M.A.E., επιφυλάχθηκε διατηρώντας το δικαίωμα άσκησης του δικαιώματός της εντός των τιθέμενων προθεσμιών, ήτοι εντός εκατόν δέκα (110) ημερολογιακών ημερών από την καταχώρηση της απόφασης στο ΓΕΜΗ, **(δ)** η απόφαση καταχωρίστηκε στο ΓΕΜΗ την 25/04/2023 (λαμβάνοντας Αρ. Πρωτ. 2936928 και ΚΑΚ 3562008), συνεπώς δήλη ημέρα για την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης ήταν η 13η Αυγούστου 2023, **(ε)** η TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ, δυνάμει του από 29/5/2023 συμφωνητικού αγοραπωλησίας των μετοχών της έτερης μετόχου, TEN BRINKE HELLAS M.A.E., απέκτησε και το δικαίωμά της προτίμησης στο νέο μετοχικό κεφάλαιο, **(στ)** η TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ με την από 19/6/2023 επιστολή της προς το Διοικητικό Συμβούλιο της POLIKENCO, γνωστοποίησε ότι δεν επιθυμεί να κάνει χρήση του δικαιώματος προτίμησης ούτε να αναλάβει τις μη καλυφθείσες μετοχές, **(ζ)** σύμφωνα με την ως άνω από 30/03/2023 απόφασης της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της εταιρείας, προβλέφθηκε ότι στην περίπτωση που δεν αναληφθούν οι μετοχές με άσκηση του δικαιώματος προτίμησης ή από τους υπόλοιπους μετόχους, τότε το Διοικητικό Συμβούλιο θα προβεί σε πιστοποίηση των ήδη κεκαλυμμένων μετοχών και τροποποίηση του καταστατικού με τη σχετική προσαρμογή του άρθρου 5 για το μετοχικό κεφάλαιο, μειώνοντας το κεφάλαιο κατά το ποσό που δεν καλύφθηκε, σύμφωνα με το νόμο (άρθρο 28,

N. 4548/2018) – το Διοικητικό Συμβούλιο προέβη σε πιστοποίηση της μερικής κάλυψης του ποσού της αύξησης του κεφαλαίου, ήτοι πιστοποιήθηκε η κάλυψη των δέκα χιλιάδων (10,000) νέων μετοχών ονομαστικής αξίας ποσού αυρώ εκατό (100) εκάστης ποσού ύψους ενός εκατομμυρίου ευρώ (1,000,000) από την TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ και αποφασίστηκε η σχετική προσαρμογή του καταστατικού. Η απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου δεν έχει λάβει ακόμη αριθμό καταχώρησης στο Γ.Ε.ΜΗ.

Δυνάμει των ανωτέρω, το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε ποσό ευρώ τρία εκατομμύρια επτακόσιες δεκατέσσερις χιλιάδες εξακόσια (3,714,600.00) διαιρούμενο σε τριάντα επτά χιλιάδες εκατόν σαράντα έξι (37,146) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκατό ευρώ (100.00) εκάστη.

Η μητρική Εταιρεία δε διαθέτει υποκαταστήματα.

6. Προγράμματα stock awards (Προγράμματα επιβράβευσης)

Μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας συμμετέχουν σε Πρόγραμμα Παροχής Δικαιωμάτων Προαίρεσης Αγοράς Μετοχών της εταιρείας FOURLIS A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ.

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας FOURLIS A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ της 22ης Ιουλίου 2021, στο πλαίσιο του Προγράμματος Παροχής Δικαιωμάτων Προαίρεσης Αγοράς Μετοχών, ενέκρινε τη διάθεση κατά μέγιστο 1,600,000 δικαιωμάτων της μίας μετοχής, ήτοι 3.07% του αριθμού των μετοχών στο ΧΑ και την παροχή εξουσιοδότησεως στο Διοικητικό Συμβούλιο για τη ρύθμιση των διαδικαστικών θεμάτων και λεπτομερειών. Η τιμή διάθεσης των ως άνω μετοχών είναι η ονομαστική αξία της μετοχής την ημέρα της απόφασης της Γενικής Συνέλευσης στο πρόγραμμα. Το πρόγραμμα θα υλοποιηθεί σε μία σειρά. Η διάρκεια του Προγράμματος είναι έως το έτος 2028, υπό την έννοια ότι τα δικαιώματα που θα χορηγηθούν στους δικαιούχους του Προγράμματος με ημερομηνία παραχώρησης την 22/11/2021, δύνανται να ασκηθούν από 24/11/2024 έως 15/12/2028.

Επιπρόσθετα, η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 30/6/2022, αποφάσισε τη θέσπιση Προγράμματος δωρεάν διάθεσης κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών σε εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και σε Διευθυντικά και λοιπά επιλεγμένα Στελέχη της Εταιρείας.

Η ίδια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τετραετές Πρόγραμμα Μακροχρόνιας Επιβράβευσης για εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, Διευθυντικά και λοιπά επιλεγμένα Στελέχη της Εταιρείας (εφεξής οι «Δικαιούχοι»), με τη μορφή χορήγησης δωρεάν κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών στους Δικαιούχους για την επίτευξη συγκεκριμένων στόχων και εφόσον ολοκληρωθεί η εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας προς διαπραγμάτευση στην οργανωμένη (ρυθμιζόμενη) αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Επειδή ο αριθμός των εν λόγω μετοχών θα καθοριστεί από το Διοικητικό Συμβούλιο και εφόσον έχουν επιτευχθεί οι στόχοι του Προγράμματος, δεν είναι εφικτός, επί του παρόντος ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας των δικαιωμάτων δωρεάν διάθεσης μετοχών και συνεπώς δεν υπήρξε επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της 30/6/2023.

Με την από 31/7/2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε η αναπροσαρμογή του Προγράμματος Παραχώρησης Μετοχών που αποφάσισε η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 30/6/2022 και αναθεώρησε/ επικαιροποίησε η από 20/1/2023 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας ως εξής:

- Με αντικατάσταση του ισχύοντος μέχρι σήμερα Α. «Προγράμματος Εφάπαξ επιβράβευσης για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας προς διαπραγμάτευση στην οργανωμένη (ρυθμιζόμενη) αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών», από το «Πρόγραμμα Δωρεάν Διάθεσης Μετοχών ("FOUNDERS'S GRANT"), ως Εφάπαξ Επιβράβευση Εισαγωγής της εταιρείας στο Χρηματιστήριο».

Το ισχύον πρόγραμμα προσδιόρισε τον ανώτατο αριθμό των προς διάθεση μετοχών σε 1% του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας, κατά την ημερομηνία της απόφασης της ΓΣ της 31/7/2023, τις κατηγορίες των δικαιούχων αυτών, το ποσοστό διάθεσης των μετοχών καθώς και ότι α) η διάθεση προς τους δικαιούχους (όπως αυτοί θα προσδιορισθούν κατόπιν απόφασης του ΔΣ και σχετικής εισήγησης της Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών) και β) ο αριθμός των μετοχών, που θα διατίθεται σε έκαστο αυτών, θα πραγματοποιηθεί ταυτόχρονα με την εισαγωγή των μετοχών στο Χρηματιστήριο (ΙΡΟ).

- ακύρωση του Β. Προγράμματος Μακροχρόνιας Επιβράβευσης.

7. Πληροφορίες για την προβλεπόμενη εξέλιξη του Ομίλου (β' εξάμηνο 2023)

Η Διοίκηση του Ομίλου λαμβάνοντας υπόψη τις νέες προσθήκες ακινήτων στο χαρτοφυλάκιο της που συντελέστηκαν στις 30/6/2023 παράλληλα με την έως τώρα ενεργή διαχείριση των μισθώσεων σε υφιστάμενα ακίνητα και σύναψης μισθωτικών συμβάσεων με υψηλότερα ανταλλάγματα, εκτιμά ότι το δεύτερο εξάμηνο θα είναι βελτιωμένο ως προς τα οικονομικά αποτελέσματα έναντι του πρώτου εξαμήνου. Παράλληλα, η ενεργοποίηση του μέσου αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου θα επηρεάσει σε σημαντικό βαθμό τις αρνητικές επιπτώσεις που προκαλεί η σημαντική αύξηση του κόστους χρήματος.

Όσον αφορά τις εξελίξεις στην Ουκρανία, ο Όμιλος δηλώνει ότι δεν έχει θυγατρικές, μητρική ή συνδεδεμένες εταιρείες με έδρα τη Ρωσία ή την Ουκρανία, ούτε σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη από την Ρωσία ή την Ουκρανία. Επίσης, ο Όμιλος δηλώνει ότι δεν έχει σημαντικούς πελάτες ή προμηθευτές ή υπεργολάβους ή συνεργάτες από τη Ρωσία ή την Ουκρανία, ούτε διατηρεί αποθηκευτικούς χώρους με εμπορεύματα στις χώρες Ρωσία ή Ουκρανία. Ο Όμιλος δηλώνει ότι δε διατηρεί λογαριασμούς ούτε έχει δάνεια με Ρώσικες Τράπεζες. Η Διοίκηση παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και είναι έτοιμη να λάβει όλα τα απαιτούμενα μέτρα για την αντιμετώπιση τυχόν συνεπειών στις λειτουργικές της δραστηριότητες.

Τα κρίσιμα θέματα που παραμένουν στην πρώτη γραμμή του ενδιαφέροντος και έκριναν την πορεία της παγκόσμιας οικονομίας είναι οι πληθωριστικές πιέσεις σε συνδυασμό με την αύξηση επιτοκίων που μείωσαν τη ζήτηση και την καταναλωτική δύναμη. Η συνεισφορά του Μηχανισμού Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF) εκτιμάται ότι θα είναι σημαντική τα επόμενα χρόνια ενισχύοντας τις ελληνικές

τράπεζες και ευρύτερα την ελληνική οικονομία.

Οι εκτιμήσεις για τη βελτίωση των οικονομικών στοιχείων του Ομίλου κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2023, έχουν άμεση εξάρτηση από τις εξελίξεις στο οικονομικό και πολιτικό περιβάλλον ιδιαίτερα στην Ελλάδα, από όπου εξακολουθεί να προέρχεται το μεγαλύτερο μέρος των εσόδων (70%) α' εξάμηνο 2023.

Ο Όμιλος συνεχίζει να υλοποιεί το επενδυτικό του πρόγραμμα σε όλους τους κλάδους που δραστηριοποιείται, κυρίως στις επενδύσεις ακινήτων και διαχείρισης εμπορικών κέντρων όπου εκτιμάται ότι υπάρχουν περιθώρια επέκτασης στις παρούσες συνθήκες.

Την 7/7/2023 ανακοινώθηκε η απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων την 24/5/2023, κατά την οποία αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ, κατά το ποσό 6,003,108.80 ευρώ με εισφορά σε είδος και έκδοση 3,751,943 νέων κοινών μετά ψήφου ονομαστικών μετοχών, με ονομαστική αξία εκάστης 1.60 ευρώ και τιμή διάθεσης 2.13222 ευρώ εκάστη (Κ.Α.Κ 3656710). Η διαφορά των 0.53222 ευρώ ανά μετοχή, μεταξύ της τιμής υπέρ το άρτιο και της ονομαστικής αξίας κάθε μετοχής, συνολικού ύψους ενός εκατομμυρίου εννιακοσίων ενενήντα έξι χιλιάδων οκτακοσίων πενήντα εννέα ευρώ και δέκα λεπτών (1,996,859.10 ευρώ) καταβάλλεται σύμφωνα με τον νόμο, σε πίστωση του λογαριασμού «ΕΙΔΙΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΟ ΑΠΟ ΕΚΔΟΣΗ ΜΕΤΟΧΩΝ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ».

Η ως άνω αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου καλύφθηκε αποκλειστικά από την «AUTOHELLAS» μέσω εισφοράς σε είδος, ακινήτου και συγκεκριμένα εισφοράς οικοπέδου 45,408.04 τ.μ. εντός Επιχειρηματικού Πάρκου στην περιοχή Βαμβακιάς του Δήμου Ελευσίνας μετά του επ' αυτού συγκροτήματος επαγγελματικών κτηρίων και εμπορικών αποθηκών, επιφανείας 16,655 τ.μ. Μετά και την ολοκλήρωση της ως άνω αύξησης, κατόπιν της σχετικής αδείας της Εκτελεστικής Επιτροπής της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, η «AUTOHELLAS» συμμετέχει πλέον στο μετοχικό κεφάλαιο της «Εταιρείας» σε ποσοστό 11.92% ενώ η «FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ», είτε άμεσα είτε έμμεσα μέσω θυγατρικών της, συμμετέχει με 88.08%.

Το ακίνητο που εισέφερε η «AUTOHELLAS» ενισχύει περαιτέρω το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της θυγατρικής Εταιρείας TRADE ESTATE ΑΕΑΑΠ, η αξία του οποίου σήμερα ανέρχεται σε 330 εκ. ευρώ περίπου. Επί του συγκεκριμένου οικοπέδου θα αναπτύξει σύγχρονο κέντρο Logistics. Σκοπός της στρατηγικής συνεργασίας εκτός από την ανωτέρω μετοχική συμμετοχή της «AUTOHELLAS» στην θυγατρικής Εταιρείας TRADE ESTATE ΑΕΑΑΠ, είναι η περαιτέρω ανάπτυξη της συνεργασίας των δύο εταιρειών, ιδίως σε πρώτη φάση σε παροχή Υπηρεσιών Κινητικότητας (Mobility Services) Ενοικιάσεις Αυτοκινήτων, Ενοικιάσεις Επαγγελματικών Οχημάτων (Van), Υπηρεσίες Car Sharing, Υπηρεσίες Van Sharing, Υπηρεσίες Αντικατάστασης Οχημάτων καθώς και Ανάπτυξη Υποδομών και Υπηρεσιών Φόρτισης Ηλεκτρικών Οχημάτων. Η στρατηγική αυτή συνεργασία θα πολλαπλασιάσει τις συνέργειες μεταξύ των δύο Ομίλων με ιδιαίτερα αυξημένα αναπτυξιακή δυναμική.

Επίσης την 29/5/2023 υπεγράφη ιδιωτικό συμφωνητικό απόκτησης του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας POLIKENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, εταιρεία η οποία δραστηριοποιείται στην αγορά ή απόκτηση ακινήτων, κατασκευή, ανακαίνιση και εκμετάλλευση των εμπορικών κτιρίων και ακινήτων τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα.

Τα εμπορικά πάρκα αποτελούν σήμερα την ισχυρότερη τάση στις νέες αναπτύξεις λιανικού εμπορίου παγκοσμίως, καθώς οι καταναλωτές έχοντας στη διάθεσή τους λιγότερο διαθέσιμο χρόνο αλλά και στη μετά Covid εποχή θα αναζητούν συνεχώς εύκολη, ασφαλή και άμεση πρόσβαση σε αγορές και υπηρεσίες. Σκοπός της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ είναι να δραστηριοποιηθεί αμιγώς σε ακίνητα λιανικής αγοράς μεγάλης επιφάνειας («Big Boxes») και υποδομών ηλεκτρονικού εμπορίου, μέσω της απόκτησης νέων ακινήτων και εκτός Ομίλου, δημιουργώντας ένα χαρτοφυλάκιο υψηλής ποιότητας και απόδοσης.

Η «Ακεραιότητα», ο «Αλληλοσεβασμός» και η «Αποτελεσματικότητα», αποτελούν τις αξίες μέσω των οποίων ο Όμιλος επιδιώκει να επιτυγχάνει τους στόχους του.

8. Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει ο Όμιλος

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από την Οικονομική Διεύθυνση με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν τεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η Οικονομική Διεύθυνση προσδιορίζει, εκτιμά και αντισταθμίζει τους κινδύνους. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει γραπτές οδηγίες και κατευθύνσεις για τη γενική διαχείριση των κινδύνων καθώς και ειδικές οδηγίες για τη διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων.

Ο Όμιλος έχει υιοθετήσει την μεθοδολογία "Enterprise Risk Management" (ERM) η οποία διευκολύνει και επιτρέπει στην οργάνωση τον εντοπισμό, την αξιολόγηση και τη διαχείριση κινδύνων μέσω μιας δομημένης προσέγγισης. Η μεθοδολογία βασίζεται στο πλαίσιο COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) ERM, το οποίο παρέχει κατευθύνσεις για τον τρόπο ενσωμάτωσης πρακτικών ERM και αποτυπώνει τις αρχές εφαρμογής τους. Στο πλαίσιο αυτό εντοπίστηκαν και αξιολογήθηκαν κίνδυνοι οι οποίοι καταγράφηκαν στο αρχείο τήρησης κινδύνων (Risk Register) της Εταιρείας.

Οι Παράγοντες Κινδύνου που αφορούν ειδικά την Εταιρεία ή/και τον Όμιλο και που ενδέχεται να επηρεάσουν τις δραστηριότητες, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις προοπτικές της, συνοψίζονται ως ακολούθως:

8.1 Κίνδυνοι που σχετίζονται με Μακροοικονομικές Συνθήκες και Συνθήκες Αγοράς Ακινήτων

- Μία παρατεταμένη οικονομική ύφεση, τόσο στην Ελλάδα όσο και σε άλλες χώρες στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος, ως συνέπεια επίδρασης γεγονότων όπως για παράδειγμα η πανδημία του κορωνοϊού COVID-19 ή άλλων μακροοικονομικών και γεωπολιτικών εξελίξεων, η οποία θα οδηγούσε σε μείωση των εσόδων από μισθώματα ή στη μείωση των εύλογων αξιών των ακινήτων του Ομίλου, θα μπορούσε να έχει ουσιαστική δυσμενή επίπτωση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα λειτουργικά αποτελέσματα και στην οικονομική κατάσταση του Ομίλου.

- Οι αξίες των ακινήτων του Ομίλου υπόκεινται σε απρόβλεπτες διακυμάνσεις των οικονομικών συνθηκών και των συνθηκών της αγοράς ακινήτων. Τυχόν σημαντικές αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω δύνανται να έχουν αντίστοιχα αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα λειτουργικά αποτελέσματα και στην οικονομική κατάσταση του Ομίλου.

8.2 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Δραστηριότητα του Ομίλου

- Τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων, καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων των μισθώσεων από πλευράς των μισθωτών με όρους δυσμενέστερους για τον Όμιλο, ιδίως στην περίπτωση των κυριότερων μισθωτών (σε επίπεδο Ετησιοποιημένου Μισθώματος), ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων του Ομίλου.
- Η διεύρυνση του χαρτοφυλακίου του Ομίλου ενδέχεται να ενέχει δυσκολίες ως προς την απόκτηση ή/και την ανάπτυξη, ανέγερση και ανακαίνιση ακινήτων. Τα παραπάνω ενδέχεται να επηρεάσουν την πραγματοποίηση επενδύσεων οι οποίες βρίσκονται υπό εξέλιξη ή/και εξέταση, ο Όμιλος να αρχίσει να αποκομίζει έσοδα αργότερα από το αναμενόμενο ή να επιβαρυνθεί με πρόσθετα κόστη με ενδεχόμενο να υπάρξουν αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές του Ομίλου.
- Η αποτίμηση της αξίας της ακίνητης περιουσίας ενέχει υποκειμενικότητα, είναι συνάρτηση πολλών παραγόντων και παρουσιάζει διακυμάνσεις. Ως εκ τούτου, ενδεχόμενες σημαντικές αρνητικές μεταβολές της εύλογης αξίας των ακινήτων του Ομίλου στο μέλλον θα επηρεάσουν αρνητικά τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.
- Σεισμοί, φυσικές καταστροφές, ταραχές, τρομοκρατικές επιθέσεις ή πόλεμοι καθώς και πανδημίες ή μεταδοτικές ασθένειες μπορεί να επηρεάσουν δυσμενώς τη δραστηριότητα του Ομίλου. Επιπλέον, ο Όμιλος ενδέχεται να υποστεί ουσιώδεις ζημιές που υπερβαίνουν τυχόν ασφαλιστική αποζημίωση ή από γεγονότα για τα οποία δεν δύνανται να ασφαλιστεί ή για τα οποία η ασφαλιστική κάλυψη προβλέπει περιορισμό της αποζημίωσης ή ακόμη και ολική εξαίρεση. Τέτοια γεγονότα δύνανται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου.
- Ο Όμιλος ενδέχεται μελλοντικά να βρεθεί αντιμέτωπος με πιθανές αξιώσεις στο πλαίσιο της ανάπτυξης, ανέγερσης και ανακαίνισης των ακινήτων του, ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις ενδέχεται να εξαρτάται από την εκπλήρωση υποχρεώσεων τρίτων εργολάβων. Τα παραπάνω ενδέχεται να οδηγήσουν σε αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές του Ομίλου.
- Σε περίπτωση που ο Όμιλος αναγκαστεί να προβεί σε πωλήσεις ακινήτων λόγω ενδεχόμενης περιορισμένης ρευστότητας ή/και αδυναμίας δημιουργίας θετικών ταμειακών ροών από τις λειτουργικές δραστηριότητες του Ομίλου, ενδέχεται να μην είναι σε θέση να προβεί στην πώληση αυτών ή να μην είναι σε θέση να τα διαθέσει σε ευνοϊκούς όρους. Ως εκ τούτου, τα παραπάνω

δύνανται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου.

8.3 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Χρηματοδότηση των Δραστηριοτήτων του Ομίλου

- Η χρήση μόχλευσης ενδέχεται να αυξήσει τον πιστωτικό και επιτοκιακό κίνδυνο του Ομίλου, οι οποίοι δύνανται να επηρεάσουν τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές του Ομίλου. Επιπλέον, ενδεχόμενη μη συμμόρφωση των εταιρειών του Ομίλου με περιοριστικές ρήτρες (covenants) και άλλες διατάξεις σε υφιστάμενες ή μελλοντικές συμβάσεις χρηματοδότησής τους θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε σταυροειδή αθέτηση υποχρεώσεων (cross-default) των χρηματοδοτικών συμβάσεων.

8.4 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Φορολογία, το Νομικό και Κανονιστικό Καθεστώς

- Τυχόν μεταβολές στη φορολογική νομοθεσία ή/και σε θέσεις της αρμόδιας φορολογικής αρχής σχετικά με την εφαρμογή ή την ερμηνεία της φορολογικής νομοθεσίας, ιδίως εάν εφαρμόζονται αναδρομικά, θα μπορούσαν να έχουν αρνητικές επιπτώσεις στο υφιστάμενο επιχειρηματικό μοντέλο και σημαντικές δυσμενείς επιπτώσεις στα λειτουργικά αποτελέσματα, την επιχειρηματική δραστηριότητα και την οικονομική κατάσταση του Ομίλου.
- Η Εταιρεία υπόκειται σε σύνθετη και εκτενή νομοθεσία, περιλαμβανομένων ειδικών νομοθετικών και κανονιστικών ρυθμίσεων που αφορούν τις ΑΕΕΑΠ, τη νομοθεσία που εφαρμόζεται στους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων και στην εποπτεία των αρμόδιων ρυθμιστικών αρχών. Τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις του ως άνω θεσμικού πλαισίου ή/και τυχόν μελλοντικά σφάλματα συμμόρφωσης της Εταιρείας ως αποτέλεσμα ανεπαρκών ή άλλως αναποτελεσματικών διαδικασιών, λόγω, μεταξύ άλλων, διατάξεων που επιδέχονται πολλαπλών ερμηνειών ή είναι υπό διαμόρφωση ή εξαιτίας μιας μεταβολής στην ερμηνεία ή στην εφαρμογή νομοθετικών ή κανονιστικών διατάξεων από τις αρμόδιες ρυθμιστικές αρχές, ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.
- Ως αποτέλεσμα των εφαρμοστέων νόμων και κανόνων για το περιβάλλον, την υγεία, την ασφάλεια, τη στατικότητα και τον πολεοδομικό σχεδιασμό, ο Όμιλος ενδέχεται να επωμισθεί υποχρεώσεις ή να υποβληθεί σε αυξημένο κόστος ή περιορισμούς σχετικά με τη χρήση ή τη διάθεση των ακινήτων του, γεγονός το οποίο ενδέχεται να επηρεάσει δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

8.5 Σημαντικές Επίδικες Υποθέσεις

Δεν υπάρχουν επίδικες υποθέσεις που η έκβασή τους μπορεί να έχει σημαντικές επιπτώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου ή της Εταιρείας της περιόδου από 1/1 - 30/6/2023.

9. Επιλεγμένοι εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης

Η TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ παρουσιάζει συγκεκριμένους Εναλλακτικούς Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης («Alternative Performance Measures», βάσει των ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures της 5/10/2015) οι οποίοι δεν ορίζονται από τα ΔΠΧΑ, που απορρέουν από τις οικονομικές της καταστάσεις.

Οι Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης (ΕΔΜΑ), οι οποίοι δεν ορίζονται από τα ΔΠΧΑ, που απορρέουν από τις οικονομικές της καταστάσεις, χρησιμοποιούνται ώστε η Διοίκηση της Εταιρείας να παρακολουθεί την απόδοση των λειτουργικών δραστηριοτήτων της και να αποτελούν χρήσιμη πληροφόρηση για την αξιολόγηση και για τη σύγκριση της λειτουργικής και οικονομικής της απόδοσης με λοιπές εταιρείες του κλάδου επενδύσεων ακίνητης περιουσίας.

Οι Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης (ΕΔΜΑ) λαμβάνονται υπόψη σε συνδυασμό με τα οικονομικά αποτελέσματα που έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και σε καμία περίπτωση δεν τα αντικαθιστούν.

Οι Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης (ΕΔΜΑ), υπολογίστηκαν με βάση τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες που περιέχονται στην Οικονομική Κατάσταση.

Ακολουθεί αναλυτική παρουσίαση των δεικτών αυτών, καθώς και του τρόπου υπολογισμού τους.

I. Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης επί της Ενοποιημένης Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης

Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)

Ο δείκτης ορίζεται ως το σύνολο του Κυκλοφορούντος Ενεργητικού προς το Σύνολο των Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων.

	Ο Όμιλος	
	30/6/2023	31/12/2022
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	20,251	19,958
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	11,785	5,813
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)	171.84%	343.33%

	Η Εταιρεία	
	30/6/2023	31/12/2022
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	8,465	14,697
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	6,162	4,370
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)	137.38%	336.32%

Δείκτης Μόχλευσης

Ο δείκτης ορίζεται ως ο Συνολικός Δανεισμός (Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις πλέον Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις για Κεφάλαιο Κίνησης μείον ταμειακά διαθέσιμα) προς το Σύνολο Ενεργητικού.

	Ο Όμιλος	
	30/6/2023	31/12/2022
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	129,115	111,283
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων	2,033	2,033
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις για κεφάλαιο κίνησης	2,500	0
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	14,347	14,524
Σύνολο Ενεργητικού	382,291	344,315
Δείκτης Μόχλευσης	31.21%	28.69%

	Η Εταιρεία	
	30/6/2023	31/12/2022
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	129,115	111,283
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων	2,033	2,033
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	4,664	3,211
Σύνολο Ενεργητικού	340,710	315,095
Δείκτης Μόχλευσης	37.12%	34.94%

Εσωτερική Λογιστική Αξία (Net Asset Value)

Ως Εσωτερική Λογιστική Αξία (Net Asset Value ή NAV) ορίζεται το Σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων.

	Ο Όμιλος	
	30/6/2023	31/12/2022
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	225,014	210,894
Εσωτερική Λογιστική Αξία (Net Asset Value)	225,014	210,894

	Η Εταιρεία	
	30/6/2023	31/12/2022
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	205,243	199,229
Εσωτερική Λογιστική Αξία (Net Asset Value)	205,243	199,229

Μεικτή Εύλογη Αξία (Gross Asset Value)

Ως Μεικτή Εύλογη Αξία (Gross Asset Value ή GAV) ορίζεται ως η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα μείον δικαίωμα χρήσης γης μείον προκαταβολές επενδυτικών ακινήτων.

	Ο Όμιλος	
	30/6/2023	31/12/2022
Επενδύσεις σε ακίνητα	344,718	303,612
Δικαίωμα χρήσης γης	14,446	14,627
Προκαταβολές επενδυτικών ακινήτων	372	223
Μεικτή Εύλογη Αξία (Gross Asset Value)	329,900	288,762

	Η Εταιρεία	
	30/6/2023	31/12/2022
Επενδύσεις σε ακίνητα	126,972	98,923
Προκαταβολές επενδυτικών ακινήτων	372	223
Μεικτή Εύλογη Αξία (Gross Asset Value)	126,600	98,700

Δείκτης Δανεισμού προς την Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων (Loan To Value)

Ως Δείκτης Δανεισμού προς Αξία Χαρτοφυλακίου ακινήτων (Loan to Value ή LTV), ορίζεται το Σύνολο του Δανεισμού (Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις πλέον Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις για Κεφάλαιο Κίνησης) προς την εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου, όπως έχει προσδιοριστεί από τους ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές ακινήτων.

	Ο Όμιλος	
	30/6/2023	31/12/2022
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	129,115	111,283
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων	2,033	2,033
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις για κεφάλαιο κίνησης	2,500	0
Επενδύσεις σε ακίνητα	344,718	303,612
Δικαίωμα χρήσης γης	14,446	14,627
Προκαταβολές επενδυτικών ακινήτων	372	223
Δείκτης Δανεισμού προς την Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων (Loan To Value)	40.51%	39.24%

	Η Εταιρεία	
	30/6/2023	31/12/2022
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	129,115	111,283
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων	2,033	2,033
Επενδύσεις σε ακίνητα	126,972	98,923
Προκαταβολές επενδυτικών ακινήτων	372	223
Δείκτης Δανεισμού προς την Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων (Loan To Value)	103.59%	114.81%

II. Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης επί της Ενοποιημένης Κατάστασης Αποτελεσμάτων

Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) και Προσαρμοσμένα Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (Προσαρμοσμένο EBITDA)

Ως Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (εφεξής «EBITDA»), ορίζονται τα λειτουργικά αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων/ απομειώσεων.

Ως Προσαρμοσμένα Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (εφεξής «Προσαρμοσμένο EBITDA»), ορίζονται τα Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA), πλέον/(μείον) της καθαρής ζημιάς/(κέρδους) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες, μείον την καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, (μείον)/πλέον το καθαρό κέρδος/ ζημία από την πώληση επενδυτικών ακινήτων και πλέον το μη ταμειακό έξοδο για προγράμματα παραχώρησης μετοχών.

	Ο Όμιλος	
	1/1-30/6/2023	1/1 - 30/6/2022
Καθαρά κέρδη περιόδου	17,127	14,308
Πλέον: Συνολικές αποσβέσεις/απομειώσεις	128	87
Κέρδη προ φόρων, τόκων, απομειώσεων (EBITDA)	17,255	14,395
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(9,014)	(7,423)
Πλέον: Μη Ταμειακό Έξοδο για προγράμματα παραχώρησης μετοχών	407	11
Προσαρμοσμένα Κέρδη προ φόρων, τόκων, απομειώσεων (Adjusted EBITDA)	8,649	6,983

	Η Εταιρεία	
	1/1-30/6/2023	1/1 - 30/6/2022
Καθαρά κέρδη περιόδου	7,194	4,998
Πλέον: Συνολικές αποσβέσεις/απομειώσεις	114	86
Κέρδη προ φόρων, τόκων, απομειώσεων (EBITDA)	7,308	5,084
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(5,642)	(2,706)
Πλέον: Μη Ταμειακό Έξοδο για προγράμματα παραχώρησης μετοχών	407	11
Προσαρμοσμένα Κέρδη προ φόρων, τόκων, απομειώσεων (Adjusted EBITDA)	2,072	2,389

Τα Προσαρμοσμένα Κέρδη προ φόρων, τόκων, απομειώσεων (Adjusted EBITDA) της περυσινής περιόδου έχουν προσαρμοστεί ώστε να καταστούν ομοειδή και συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα κονδύλια της τρέχουσας χρήσης, όπου έχει ληφθεί υπόψιν και το μη ταμειακό έξοδο για προγράμματα παραχώρησης μετοχών.

Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO)

Ως Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations) (εφεξής «FFO»), ορίζονται τα κέρδη περιόδου πλέον τις αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων, μείον την καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, μείον/(πλέον) τις προσαρμογές για συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, μείον/(πλέον) το καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες, μείον/(πλέον) τις προσαρμογές για επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες και πλέον το μη ταμειακό έξοδο για προγράμματα παραχώρησης μετοχών.

	Ο Όμιλος	
	1/1-30/6/2023	1/1 - 30/6/2022
Καθαρά κέρδη περιόδου	13,391	13,061
Πλέον: Συνολικές αποσβέσεις/απομειώσεις	128	87
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(9,014)	(7,423)
Μείον/Πλέον: Σχετικές προσαρμογές για συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	(386)	(761)
Πλέον: Μη Ταμειακό Έξοδο για προγράμματα παραχώρησης μετοχών	407	11
Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO)	4,526	4,975

	Η Εταιρεία	
	1/1-30/6/2023	1/1 - 30/6/2022
Καθαρά κέρδη περιόδου	5,286	4,684
Πλέον: Συνολικές αποσβέσεις/απομειώσεις	114	86
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(5,642)	(2,706)
Μείον/Πλέον: Σχετικές προσαρμογές για συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	(386)	(761)
Πλέον: Μη Ταμειακό Έξοδο για προγράμματα παραχώρησης μετοχών	407	11
Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO)	(222)	1,314

Τα Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO) της περυσινής περιόδου έχουν προσαρμοστεί ώστε να καταστούν ομοειδή και συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα κονδύλια της τρέχουσας χρήσης, όπου έχει ληφθεί υπόψιν και το μη ταμειακό έξοδο για προγράμματα παραχώρησης μετοχών.

10. Βιώσιμη Ανάπτυξη και Κοινωνική Υπευθυνότητα

Η παρούσα Έκθεση (Κατάσταση) μη χρηματοοικονομικής πληροφόρησης αποτελεί μέρος της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και περιέχει πληροφορίες σχετικά με το σύνολο των δραστηριοτήτων της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ («Εταιρεία»), θυγατρικής του Ομίλου FOURLIS, για το διάστημα 1/1/2023-30/06/2023 για τις ακόλουθες θεματικές πτυχές:

- Επιχειρηματικό μοντέλο,
- Κυριότεροι μη χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι,
- Στρατηγικοί Στόχοι Βιώσιμης Ανάπτυξης/ESG,
- Κοινωνικά και εργασιακά θέματα,
- Σεβασμός των δικαιωμάτων του ανθρώπου,

- Καταπολέμηση της διαφθοράς και θέματα σχετικά με τη δωροδοκία,
- Περιβαλλοντικά θέματα/Κλιματική αλλαγή,
- Ζητήματα εφοδιαστικής αλυσίδας.

Συμμετοχή ενδιαφερομένων μερών και ανάλυση ουσιαστικότητας

Ως ενδιαφερόμενα μέρη του Ομίλου FOURLIS και των θυγατρικών του, συμπεριλαμβανομένης και της TRADE ESTATES, ορίζονται τα άτομα ή οι ομάδες, τα συμφέροντα των οποίων επηρεάζονται ή δύνανται να επηρεαστούν από τις δραστηριότητες του. Οι βασικές ομάδες ενδιαφερομένων μερών του Ομίλου FOURLIS είναι οι ακόλουθες: εργαζόμενοι, μέτοχοι/θεσμικοί επενδυτές/οικονομικοί αναλυτές, πελάτες, προμηθευτές/συνεργάτες, κοινωνία των πολιτών, τοπικές κοινωνίες, επίσημες και εμποπτικές αρχές/πολιτεία, επιχειρηματική κοινότητα, ΜΜΕ, ΜΚΟ.

Έχοντας προσδιορίσει και ιεραρχήσει τα ενδιαφερόμενα μέρη του, ο Όμιλος επενδύει στη συνεχή και αμφίδρομη επαφή και επικοινωνία μαζί τους, με σκοπό τη διατήρηση μίας σταθερής ροής πληροφοριών, από και προς τον Όμιλο, σχετικά με τα αιτήματα, τις ανησυχίες και τις προσδοκίες τους. Ο ρόλος και οι απόψεις των ενδιαφερομένων μερών του Ομίλου αποτελούν βασικά στοιχεία που τροφοδοτούν την προσπάθειά του για βελτίωση των προϊόντων και των υπηρεσιών του καθώς και για τη βιώσιμη λειτουργία και ανάπτυξη του και γι' αυτό η διαχείριση των θεμάτων αυτών, η στοχοθέτηση κ.λπ. συζητούνται σε επίπεδο Διοικητικού Συμβουλίου.

Στο πλαίσιο της συνεχούς βελτίωσης της προσέγγισης σε θέματα Βιώσιμης Ανάπτυξης και Κοινωνικής Υπευθυνότητας, ο Όμιλος FOURLIS διεξάγει, επίσης, ανάλυση ουσιαστικότητας, σύμφωνα πλέον με τα GRI Standards 2021, (η διαδικασία της οποίας καθώς και τα αποτελέσματα αυτής, τα οποία έχουν επικυρωθεί από τη Διοίκηση του Ομίλου, θα είναι διαθέσιμα στην Έκθεση Βιώσιμης Ανάπτυξης και Κοινωνικής Υπευθυνότητας 2022 του Ομίλου FOURLIS που θα εκδοθεί τον Σεπτέμβριο του 2023), ώστε να ιεραρχήσει τα θέματα που παρουσιάζουν τις σημαντικότερες υφιστάμενες και πιθανές (θετικές και αρνητικές) επιδράσεις στο περιβάλλον, την οικονομία και τον άνθρωπο, αλλά και όσα επηρεάζουν ή δύνανται να επηρεάσουν σημαντικά τα συμφέροντα των ενδιαφερομένων μερών του.

Πολιτική και Στρατηγική Βιώσιμης Ανάπτυξης

Ο Όμιλος FOURLIS από το 2021 δημοσιοποιεί στην ιστοσελίδα <https://www.fourlis.gr/>, την Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης που αφορά στο σύνολο των εταιρειών του, συμπεριλαμβανομένης και της TRADE ESTATES, και έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η στρατηγική Βιώσιμης Ανάπτυξης του Ομίλου FOURLIS βασίζεται στα ουσιαστικά θέματα Βιώσιμης Ανάπτυξης, όπως αυτά προκύπτουν μέσα από την ανάλυση ουσιαστικότητας, η οποία πραγματοποιείται βάσει των GRI Standards 2021.

Εποπτεία Βιώσιμης Ανάπτυξης

Τα θέματα Βιώσιμης Ανάπτυξης συζητιούνται τουλάχιστον μία φορά το χρόνο στην Εκτελεστική Επιτροπή στην οποία συμμετέχουν στελέχη των εταιρειών του Ομίλου, καθώς και εκτελεστικά μέλη Δ.Σ., με γνώση

επί των θεμάτων Βιώσιμης Ανάπτυξης/ESG, τα οποία με τη σειρά τους μεταφέρουν τα θέματα Βιώσιμης Ανάπτυξης στα υπόλοιπα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου προκειμένου, και σύμφωνα με τα αποτελέσματα της ανάλυσης ουσιαστικότητας, να οριστούν οι προτεραιότητες και να τεθούν οι αντίστοιχοι στόχοι κατά τις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου. Επιπλέον, η Διεύθυνση Βιώσιμης Ανάπτυξης και Κοινωνικής Υπευθυνότητας του Ομίλου FOURLIS, ενημερώνει την Επιτροπή Ελέγχου της TRADE ESTATES για το έργο που έχει διενεργηθεί στον τομέα της Βιώσιμης Ανάπτυξης και σχετικά θέματα συμπεριλαμβάνονται στην Έκθεση πεπραγμένων της Επιτροπής.

α) Επιχειρηματικό Μοντέλο

Η Εταιρεία, με έδρα στη Σαμπάγ Χούρι 3, στο Μαρούσι, συστάθηκε τον Ιούλιο 2021, δραστηριοποιούμενη στον τομέα Επενδύσεων & Ανάπτυξης Ακινήτων, έχοντας λάβει την απαιτούμενη αδειοδότηση από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς (Απόφαση ΔΣ Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 15-838- 28.02.2019). Η TRADE ESTATES είναι μία από τις μεγαλύτερες εταιρείες επενδύσεων ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα και είναι η μόνη με εξειδικευμένη επενδυτική στόχευση. Σκοπός της είναι η απόκτηση και ανάπτυξη εμπορικών πάρκων και κέντρων Logistics νέας γενιάς, ακολουθώντας την ισχυρότερη τάση στις νέες αναπτύξεις λιανικού εμπορίου παγκοσμίως, παρέχοντας στους καταναλωτές εύκολη, ασφαλή και άμεση πρόσβαση σε αγορές και υπηρεσίες. Στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας συμμετέχουν εταιρείες του Ομίλου FOURLIS (HOUSEMARKET A.E., HM HOUSEMARKET CYPRUS LIMITED, HOUSE MARKET BULGARIA EAD και TRADE LOGISTICS A.E.B.E.), καθώς και η εταιρεία AUTOHELLAS ATEE, ενώ στο χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρείας ανήκουν εμπορικά ακίνητα που αξιοποιούνται ως καταστήματα IKEA (Θεσσαλονίκη, Ιωάννινα, Λευκωσία Κύπρου, Σόφια Βουλγαρίας), το νέο εμπορικό πάρκο της οδού Πειραιώς, το εμπορικό πάρκο Florida 1 στη Θεσσαλονίκη, το εμπορικό πάρκο στο Χαλάνδρι καθώς και τα κέντρα αποθήκευσης και εφοδιαστικής αλυσίδας σε Οινόφυτα και Σχηματάρι.

Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με το επιχειρηματικό περιβάλλον, τη στρατηγική, τους στόχους και τις κύριες εξελίξεις και παράγοντες που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την εξέλιξη της εταιρείας, είναι διαθέσιμες στις παρακάτω ενότητες της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου:

- Ενότητα 1. Ο Όμιλος,
- Ενότητα 5. Πορεία Εργασιών-Σημαντικά Γεγονότα,
- Ενότητα 7. Πληροφορίες για την προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας,
- Ενότητα 8. Κυριότεροι Κίνδυνοι και αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει η Εταιρεία,
- καθώς και ακολούθως.

β) Κυριότεροι μη χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

Διαχείριση Κινδύνου

Η διαχείριση του κινδύνου διεκπεραιώνεται από την Οικονομική Διεύθυνση, η οποία λειτουργεί με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν τεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της FOURLIS A.E.

Συμμετοχών. Ο Όμιλος FOURLIS έχει υιοθετήσει την μεθοδολογία “Enterprise Risk Management” (ERM) η οποία διευκολύνει και επιτρέπει στην οργάνωση τον εντοπισμό, την αξιολόγηση και τη διαχείριση κινδύνων μέσω μιας δομημένης προσέγγισης. Η μεθοδολογία βασίζεται στο πλαίσιο COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) ERM, το οποίο παρέχει κατευθύνσεις για τον τρόπο ενσωμάτωσης πρακτικών ERM και αποτυπώνει τις αρχές εφαρμογής τους. Στο πλαίσιο αυτό εντοπίστηκαν και αξιολογήθηκαν κίνδυνοι οι οποίοι καταγράφηκαν στο αρχείο τήρησης κινδύνων (Risk Register) της TRADE ESTATES.

Οι παράγοντες κινδύνου που αφορούν ειδικά την TRADE ESTATES ή/και τον Όμιλο και που ενδέχεται να επηρεάσουν τις δραστηριότητες, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις προοπτικές της, συνοψίζονται ως ακολούθως:

- Κίνδυνοι που σχετίζονται με Μακροοικονομικές Συνθήκες και Συνθήκες Αγοράς Ακινήτων,
- Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Δραστηριότητα του Ομίλου,
- Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Χρηματοδότηση των Δραστηριοτήτων του Ομίλου,
- Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Φορολογία, το Νομικό και Κανονιστικό Καθεστώς.

Σε αυτούς συμπεριλαμβάνονται και μη χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι, οι οποίοι συνδέονται με συγκεκριμένα θέματα Βιώσιμης Ανάπτυξης που σχετίζονται με το επιχειρηματικό της μοντέλο και κατ’ επέκταση δύναται να επηρεάσουν και τη χρηματοοικονομική θέση και τις προοπτικές της Εταιρείας.

Τα θέματα αυτά αφορούν την πλήρη συμμόρφωση με τη νομοθεσία και την εφαρμογή των πολιτικών της εταιρικής διακυβέρνησης, το ανθρώπινο δυναμικό, τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις από τη δραστηριότητά της, την εφοδιαστική αλυσίδα και την εξελικτική πορεία της στο πλαίσιο της αγοράς όπου δραστηριοποιείται.

γ) Στρατηγικοί Στόχοι Βιώσιμης Ανάπτυξης/ESG

Η Εταιρεία συμβάλλει ενεργά στην επίτευξη των στόχων Βιώσιμης Ανάπτυξης/ESG που σχετίζονται με το επιχειρηματικό μοντέλο της, όπως αυτοί τίθενται από τον Όμιλο FOURLIS. Σε συνέχεια ολοκλήρωσης της διαδικασίας ανάλυσης ουσιαστικότητας του Ομίλου FOURLIS για το 2022, ο Όμιλος βρίσκεται σε διαδικασία θέσπισης νέων στόχων Βιώσιμης Ανάπτυξης/ESG οι οποίοι θα δημοσιευθούν διακριτά στην ιστοσελίδα του Ομίλου www.fourlis.gr εντός του 2023.

δ) Κοινωνικά και Εργασιακά Θέματα

δ1. Κοινωνικά Θέματα

Διασφάλιση της υγείας, ασφάλειας και προσβασιμότητας πελατών και επισκεπτών

Δίνοντας ιδιαίτερη έμφαση στην πρόληψη, ο Όμιλος FOURLIS τηρεί την κείμενη νομοθεσία και εφαρμόζει Πολιτική Υγιεινής και Ασφάλειας σε όλες τις θυγατρικές του, και κατ’ επέκταση και στην Εταιρεία, και σε όλες τις χώρες δραστηριοποίησης αυτών. Η Πολιτική περιλαμβάνει ένα ευρύ φάσμα σχετικών διαδικασιών, μέτρων και πρωτοβουλιών αναφορικά με την ασφαλή παραμονή των

επισκεπτών, πελατών, συνεργατών και εργαζομένων στις εγκαταστάσεις του. Τυχόν διαφοροποιήσεις των σχετικών διαδικασιών του Ομίλου FOURLIS ανά εταιρεία, χώρα ή περιοχή εξαρτώνται από το μέγεθος των εγκαταστάσεων, καθώς και από την υφιστάμενη νομοθεσία της χώρας δραστηριότητας των εταιρειών του Ομίλου.

Με στόχο τη διασφάλιση της τήρησης της Πολιτικής Υγιεινής και Ασφάλειας πραγματοποιούνται τακτικές επιθεωρήσεις από τεχνικούς ασφαλείας στο σύνολο των εγκαταστάσεων του Ομίλου και της Εταιρείας. Όλα τα περιστατικά υγείας και ασφαλείας που τυχόν συμβούν εντός των εγκαταστάσεων της Εταιρείας, αναφέρονται. Παράλληλα, στο πλαίσιο της Πολιτικής, συντάσσεται αναφορά ασφαλείας (Safety Report). Η αναφορά περιέχει πληροφορίες για τον αριθμό και τον τύπο των περιστατικών αλλά και για τον τρόπο αντιμετώπισής τους. Μέσω αυτής της αναφοράς λαμβάνεται χρήσιμη πληροφόρηση για την αποτελεσματικότητα των πολιτικών ώστε να γίνουν οι απαραίτητες βελτιώσεις στις εφαρμοζόμενες πρακτικές όπου και εάν χρειαστεί.

Προστασία προσωπικών δεδομένων

Ο Όμιλος FOURLIS τηρεί τόσο την Ευρωπαϊκή Νομοθεσία όσο και τις τοπικές νομοθεσίες των χωρών όπου δραστηριοποιείται, για την προστασία των προσωπικών δεδομένων των συναλλασσόμενων φυσικών προσώπων, διατηρώντας παράλληλα και σχετική πολιτική. Ο σεβασμός στην ιδιωτικότητα αποτελεί βασικό στοιχείο του Κώδικα Δεοντολογίας και των πολιτικών που διέπουν τις λειτουργίες του Ομίλου και των θυγατρικών του και κατ' επέκταση και της Εταιρείας.

Ο Όμιλος εκτιμά την εμπιστοσύνη όλων των συναλλασσόμενων και έχει σχεδιάσει και εφαρμόζει (στο σύνολο των θυγατρικών του και κατ' επέκταση και στην Εταιρεία), πολιτική προστασίας των προσωπικών δεδομένων και ευαίσθητων προσωπικών δεδομένων για όλα τα φυσικά πρόσωπα (επισκέπτες, συνεργάτες, πελάτες, προμηθευτές, νυν, πρώην και υποψήφιους εργαζομένους). Οι προσωπικές πληροφορίες που συλλέγονται για επαγγελματικές ανάγκες και μετά από νόμιμη συγκατάθεση, προστατεύονται ασφαλώς με τη δέουσα επιμέλεια, ώστε να διασφαλίζονται όλα τα δικαιώματα των φυσικών προσώπων, σύμφωνα με την υφιστάμενη νομοθεσία και τις οδηγίες της Αρχής Προστασίας (GDPR) σε όλες τις χώρες δραστηριότητας των εταιρειών του Ομίλου FOURLIS. Όλοι οι εργαζόμενοι του Ομίλου FOURLIS σε όλες τις χώρες δραστηριοποίησής του έχουν εκπαιδευτεί σε θέματα GDPR είτε με δια ζώσης είτε με εξ' αποστάσεως σεμινάρια (e-learning). Η εκπαίδευση για θέματα GDPR αποτελεί, επίσης, μέρος του προγράμματος induction για το σύνολο των νέων εργαζομένων. Η συμμόρφωση με τη σχετική νομοθεσία και η ασφάλεια τήρησης των δεδομένων εξετάζονται σε επίπεδο Διοικητικών Συμβουλίων των εταιρειών του Ομίλου και κατ' επέκταση και σε επίπεδο Διοικητικού Συμβουλίου της TRADE ESTATES.

Ενεργή/υπεύθυνη κοινωνική προσφορά και διοργάνωση εθελοντικών δράσεων για τους εργαζόμενους

Ο Όμιλος FOURLIS λειτουργεί καθημερινά για την υλοποίηση της κοινής δέσμευσης και του οράματός του, που είναι η δημιουργία των προϋποθέσεων για μία καλύτερη ζωή για όλους.

Στο πλαίσιο αυτό, επιδιώκει να βρίσκεται σε διαρκή σύνδεση με τους πολίτες αλλά και την ευρύτερη κοινωνία, στις χώρες όπου δραστηριοποιείται, μέσω θεσμοθετημένων καναλιών επικοινωνίας και διαβούλευσης, με στόχο την ενημέρωσή του σχετικά με τις ανάγκες τους και την κατανόηση αυτών. Στη συνέχεια τις αξιολογεί, τις ιεραρχεί και σχεδιάζει και υλοποιεί προγράμματα και δράσεις με κριτήρια την κάλυψη πραγματικών και σημαντικών αναγκών της εκάστοτε τοπικής κοινωνίας, αλλά και εκείνων που είναι περισσότερο ευθυγραμμισμένες με τη στρατηγική κοινωνικής υπευθυνότητας του Ομίλου (στήριξη ευπαθών κοινωνικών ομάδων και κυρίως των παιδιών), τον αριθμό των επωφελούμενων, καθώς και τη φύση των δραστηριοτήτων του. Επιπλέον, σε περιπτώσεις όπου συντρέχουν ειδικές συνθήκες, (π.χ. πανδημία, φυσικές καταστροφές), είτε αναπροσαρμόζει τα προγράμματά του είτε εντάσσει σε αυτά και δράσεις που στόχο έχουν την αντιμετώπιση των εκτάκτων αυτών αναγκών, για την ανακούφιση της κοινωνίας και των πολιτών.

Η Διεύθυνση Βιώσιμης Ανάπτυξης και Κοινωνικής Υπευθυνότητας βρίσκεται σε διαρκή και στενή επικοινωνία και συνεργασία με στελέχη του συνόλου των εταιρειών του Ομίλου, προκειμένου να σχεδιάζουν, να συντονίζουν και να υλοποιούν, από κοινού, τις δράσεις αυτές.

Η Εταιρεία, ως μέλος του Ομίλου FOURLIS, ακολουθεί τη στρατηγική του ως προς τη στήριξη της κοινωνίας και των τοπικών κοινωνιών.

δ2. Εργασιακά θέματα

Δημιουργία και διατήρηση απασχόλησης

Ο Όμιλος FOURLIS είναι οι άνθρωποί του, όλοι εκείνοι δηλαδή που καθημερινά στηρίζουν τη λειτουργία του. Στον Όμιλο FOURLIS, και κατ' επέκταση στην Εταιρεία, η δημιουργία και η διαφύλαξη των θέσεων εργασίας, η διασφάλιση ενός υγιούς και ασφαλούς εργασιακού περιβάλλοντος, η αξιοκρατία και η προσωπική ανάπτυξη, ο σεβασμός των ανθρωπίνων δικαιωμάτων, αλλά και η παροχή ίσων ευκαιριών εκπαίδευσης, αξιολόγησης, ανάπτυξης και επιβράβευσης για όλους, αποτελούν το επίκεντρο της φιλοσοφίας και των πρακτικών του.

Η προσέγγιση του Ομίλου, και κατ' επέκταση και της TRADE ESTATES, στο ζήτημα της απασχόλησης και οι σχέσεις με τους εργαζομένους του επηρεάζουν άμεσα την απόδοση, τη διατήρηση και εξέλιξή τους, ενώ αποτελούν σημαντικά θέματα για τη μακροπρόθεσμη βιώσιμη ανάπτυξή του. Ακολουθούν οι βασικοί άξονες της πολιτικής σχετικά με τις προσλήψεις προσωπικού και την επαγγελματική εξέλιξη του ανθρώπινου δυναμικού:

- Τα κοινά κριτήρια αξιολόγησης προσλήψεων σε όλες τις εταιρείες του Ομίλου, ώστε να

διασφαλίζεται η ισότητα των ευκαιριών και η καταπολέμηση των διακρίσεων.

- Η παροχή ίσων ευκαιριών εξέλιξης μέσα από διαδικασίες εσωτερικής μετακίνησης και προαγωγών σε όλους τους εργαζόμενους του Ομίλου.
- Η πολιτική αμοιβών και παροχών η οποία βασίζεται στα οικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου, στην ετήσια αξιολόγηση της απόδοσης των εργαζομένων και στις τάσεις της αγοράς του real estate αναφορικά με τις αμοιβές, σε ό,τι αφορά την TRADE ESTATES.
- Η διατήρηση των ισορροπιών μεταξύ των δύο φύλων, εθνικοτήτων, θρησκείας, πολιτικών ή άλλων φρονημάτων, καθώς και σε θέματα όπως η αναπηρία, ο σεξουαλικός προσανατολισμός κ.λπ., στις διαδικασίες επιλογής και ανάπτυξης των εργαζομένων, καθώς και στις πολιτικές αμοιβών και παροχών.

Στην Εταιρεία, όταν παρουσιάζεται ανάγκη κάλυψης νέων θέσεων εργασίας, τότε αυτές καλύπτονται άμεσα είτε με εσωτερική μετακίνηση/προαγωγή εργαζομένων (μέσω της διαδικασίας Ανοιχτής Στελέχωσης), είτε με απευθείας πρόταση αλλαγής θέσης/προαγωγής σε κάποιον εργαζόμενο (για υψηλόβαθμα στελέχη), είτε με νέα πρόσληψη.

Κατάρτιση και εκπαίδευση εργαζομένων

Εκπαίδευση

Η ανάγκη για εκπαίδευση των εργαζομένων είναι συνεχής και αυξανόμενη, καθώς ο ανταγωνισμός και οι σύγχρονες απαιτήσεις της αγοράς δημιουργούν διαρκώς νέες ανάγκες εκπαίδευσης και κατάρτισης. Για το λόγο αυτό, η εκπαίδευση του κάθε εργαζόμενου στον Όμιλο FOURLIS, και κατ' επέκταση και στην TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ, ξεκινάει από την πρόσληψή του, ενώ η διασφάλιση της συνεχούς κατάρτισης και εκπαίδευσης των εργαζομένων επιτυγχάνεται μέσω της τήρησης του εκπαιδευτικού πλάνου που συντάσσεται με την ολοκλήρωση της ετήσιας αξιολόγησης της απόδοσης.

Το πρώτο εκπαιδευτικό πρόγραμμα για κάθε εργαζόμενο στον Όμιλο FOURLIS και κατ' επέκταση και στην TRADE ESTATES, είναι ένα εισαγωγικό πρόγραμμα, μέσα από το οποίο οι νεοπροσληφθέντες εργαζόμενοι ενημερώνονται σχετικά με:

- Την ιστορία, τις Αρχές και τη δομή του Ομίλου.
- Τον Γενικό Κανονισμό Προστασίας Δεδομένων (GDPR).
- Το σύστημα Αξιολόγησης της Απόδοσης του Ομίλου (Performance Appraisal).
- Τον ψηφιακό μετασχηματισμό (Digital Transformation).

Το πρόγραμμα αυτό υλοποιείται διά ζώσης, αλλά και εξ' αποστάσεως (e-learning). Επίσης οι νέοι εργαζόμενοι ενημερώνονται μέσω του εσωτερικού εργαλείου επικοινωνίας (F2F) για τη Διαδικασία Πρόληψης, Εντοπισμού και Διαχείρισης Συγκρούσεων Συμφερόντων και για τον Κώδικα Δεοντολογίας και λαμβάνουν τον Εσωτερικό Κανονισμό Εργασίας κάθε εταιρείας.

Εντός του 2022 ξεκίνησε η προετοιμασία για τις e-learning εκπαιδεύσεις σε θέματα όπως η Διαφορετικότητα και Συμπεριληψη (Diversity & Inclusion), το Σύστημα Κανονιστικής Συμμόρφωσης &

Διαχείρισης Συγκρούσεων αλλά και τη Διαχείριση Κινδύνων, ενώ το 1^ο εξάμηνο του 2023 ξεκίνησε η προετοιμασία για την εκπαίδευση στην Ασφάλεια Πληροφοριών. Οι εκπαιδευσεις αυτές θα είναι υποχρεωτικές για όλους και θα πραγματοποιηθούν εντός του 2023. Το 1^ο εξάμηνο του 2023 ξεκίνησε η εκπαίδευση για τη Διαφορετικότητα και Συμπερίληψη η οποία και βρίσκεται σε εξέλιξη.

Το σύνολο των εργαζομένων είναι μέλη στην Ακαδημία Εκπαίδευσης του Ομίλου «FOURLIS Learning Academy», η οποία λειτουργεί από το 2011, και συμμετέχουν σε προγράμματα ανάλογα με τις απαιτήσεις του ρόλου τους και τις ανάγκες τους για προσωπική ανάπτυξη.

Το 1^ο εξάμηνο του 2023 εκπαιδευσεις υλοποιήθηκαν είτε μέσω elearning είτε μέσω σύγχρονης εκπαίδευσης (εξ' αποστάσεως), είτε δια ζώσης.

Αξιολόγηση της Απόδοσης και Ανάπτυξης

Η Εταιρεία εφαρμόζει ένα ετήσιο ενιαίο Σύστημα Αξιολόγησης της Απόδοσης και Ανάπτυξης για όλους τους εργαζομένους της, προκειμένου να εξασφαλιστεί ότι η διαδικασία αξιολόγησης είναι και θα παραμείνει διαφανής. Με αυτόν τον τρόπο διασφαλίζει ένα δίκαιο εργασιακό περιβάλλον και δημιουργεί ένα λειτουργικό πλάνο διαδοχής στελεχών σε θέσεις υψηλής ευθύνης. Το 2020 η διαδικασία της Αξιολόγησης και Ανάπτυξης ανανεώθηκε προκειμένου να καλύπτει τις τρέχουσες επιχειρησιακές ανάγκες. Συγκεκριμένα ανανεώθηκαν τα competences αξιολόγησης των εργαζομένων, ώστε να εναρμονιστούν με την εποχή και τις στρατηγικές προτεραιότητες του Ομίλου και επιπλέον έγινε υποχρεωτική η αυτοαξιολόγηση του εργαζόμενου και η συμπλήρωση ενός νέου ερωτηματολογίου επαγγελματικών φιλοδοξιών. Το 1^ο εξάμηνο του 2023 ολοκληρώθηκαν οι αξιολογήσεις για την προηγούμενη χρονιά.

Υγεία, ασφάλεια και ευεξία εργαζομένων στην εργασία

Δεδομένου ότι η δημιουργία ενός ασφαλούς και υγιούς περιβάλλοντος εργασίας αποτελεί βασική αρχή για τον Όμιλο FOURLIS, και κατ' επέκταση και για την TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ, η οποία προβάλλεται και μέσα από τις Αξίες του, όχι μόνο ακολουθούνται οι διατάξεις της εργατικής νομοθεσίας των χωρών όπου δραστηριοποιείται, αλλά εκτιμώνται και οι πιθανοί κίνδυνοι που μπορεί να αντιμετωπίσει και λαμβάνει τα απαραίτητα μέτρα, ώστε να πετύχει την πρόληψη τυχόν ατυχημάτων.

Σημαντική προτεραιότητα αποτελεί η διασφάλιση της τήρησης της Πολιτικής Υγιεινής και Ασφάλειας. Υπεύθυνη για την εφαρμογή της πολιτικής είναι η Διεύθυνση Ανθρώπινου Δυναμικού του Ομίλου FOURLIS και συγκεκριμένα το Τμήμα Υγιεινής και Ασφάλειας.

Στην TRADE ESTATES, όπως και στον Όμιλο FOURLIS, έχει αναπτυχθεί και εφαρμόζεται σύστημα διαχείρισης της Υγιεινής και Ασφάλειας στην εργασία, το οποίο ακολουθεί όλες τις νομοθετικές απαιτήσεις καθώς και τις απαιτήσεις της "ILO Code of Practice on Recording and Notification of Occupational Accidents and Diseases". Το σύστημα αφορά όλες τις δραστηριότητες, τα καταστήματα και τις εγκαταστάσεις του Ομίλου, καθώς και όλους τους εργαζομένους (100%) αλλά και προμηθευτές και συνεργάτες (π.χ. προσωπικό καθαριότητας) που εργάζονται ή επισκέπτονται τις εγκαταστάσεις του. Για το σύστημα υπεύθυνος είναι ο Διευθυντής Υγιεινής και Ασφάλειας του Ομίλου FOURLIS. Το

σύστημα δεν είναι πιστοποιημένο κατά ISO 45001, οπότε και δεν γίνεται εξωτερική επιθεώρηση αυτού από εξωτερικό ανεξάρτητο μέρος, ωστόσο πραγματοποιείται εσωτερική επιθεώρηση από τη Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου του Ομίλου.

Επιπλέον, στον Όμιλο παρέχονται υπηρεσίες Ιατρού εργασίας, οι οποίες καλύπτουν και την TRADE ESTATES. Οι εργαζόμενοι μπορούν να επισκεφθούν τον Ιατρό εργασίας εντός του ωραρίου εργασίας τους, εφόσον το χρειαστούν. Το ιατρικό απόρρητο τηρείται αυστηρά.

Η Εταιρεία επενδύει στη συνεχή και τακτική εκπαίδευση του συνόλου των εργαζομένων, ώστε να μπορούν να ανταποκριθούν σε έκτακτα περιστατικά που επηρεάζουν τόσο την ασφάλεια των ίδιων όσο και των επισκεπτών και συνεργατών στις εγκαταστάσεις του.

Επίσης, με στόχο την ενημέρωση των εργαζομένων σε θέματα υγείας και ευεξίας και την παρακίνησή τους για την υιοθέτηση ενός πιο υγιεινού μοντέλου ζωής, η Διεύθυνση Κοινωνικής Υπευθυνότητας του Ομίλου FOURLIS εφάρμοσε για 13η συνεχή χρονιά το πρόγραμμα EY ZHN το οποίο αφορά και εργαζόμενους της TRADE ESTATES. Στο πλαίσιο του προγράμματος αυτού κάθε χρόνο πραγματοποιούνται δράσεις που αφορούν την υγιεινή διατροφή, την υγεία και πρόληψη, την ψυχική υγεία, την άσκηση κ.ά. Το 1ο εξάμηνο του 2023 υλοποιήθηκαν οι παρακάτω δράσεις:

- Διαδικτυακό πρόγραμμα γυμναστικής pilates.
- Συνεδρίες με διαιτολόγους/διατροφολόγους.
- Πρόγραμμα Μεσογειακής Διατροφής με εβδομαδιαίο ενδεικτικό μενού με προτεινόμενες συνταγές, βασισμένες στη μεσογειακή διατροφή, καθώς και τακτική ενημέρωση για άλλα σχετικά θέματα, σε συνεργασία με έμπειρους διαιτολόγους-διατροφολόγους.
- Λειτουργία Γραμμής συμβουλευτικής/ψυχολογικής υποστήριξης για τους εργαζόμενους του Ομίλου, σε συνεργασία με εξειδικευμένους συμβούλους/ψυχολόγους. Η Γραμμή λειτουργεί 24/7/365 και τόσο οι εργαζόμενοι όσο και συγγενείς τους (σύζυγοι, ενήλικα παιδιά) μπορούν να καλούν ανώνυμα και να συνομιλούν με τους συμβούλους/ψυχολόγους προκειμένου να λάβουν, με απόλυτη εχεμύθεια, άμεση συμβουλευτική υποστήριξη και καθοδήγηση σε θέματα που τους απασχολούν και επηρεάζουν την προσωπική, οικογενειακή και επαγγελματική ζωή τους.
- Στο πλαίσιο λειτουργίας της Γραμμής Συμβουλευτικής/Ψυχολογικής Υποστήριξης, συνεχίστηκε και η παροχή της υπηρεσίας ατομικών διαδικτυακών συνεδριών με ψυχολόγους, που εγκαινιάστηκε το 2022 για τους εργαζόμενους του Ομίλου.

ε) Σεβασμός των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου

Ο Όμιλος FOURLIS, και κατ' επέκταση και η TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ, προσεγγίζει τα θέματα σεβασμού και προστασίας των Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων με συστηματικό τρόπο, μέσω των

πολιτικών που υιοθετεί και των πρωτοβουλιών που αναλαμβάνει. Η προσπάθεια αυτή έχει σαν βασικούς της άξονες:

- Τη συμμετοχή του στο Οικουμενικό Σύμφωνο του ΟΗΕ (UN GLOBAL COMPACT) μέσω του οποίου δεσμεύεται να τηρεί τις αντίστοιχες Αρχές, όπως για παράδειγμα εκείνες που αφορούν την προάσπιση της ελευθερίας του συνδικαλιζέσθαι, την εξάλειψη της παιδικής και της καταναγκαστικής εργασίας, καθώς και των διακρίσεων στο χώρο εργασίας και στην εφοδιαστική του αλυσίδα.
- Τον Εσωτερικό Κανονισμό Εργασίας του Ομίλου FOURLIS.
- Την Πολιτική Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων του Ομίλου FOURLIS.
- Την Πολιτική Καταπολέμησης της Βίας και Παρενόχλησης στην Εργασία του Ομίλου FOURLIS.
- Τον Κώδικα Δεοντολογίας του Ομίλου FOURLIS.
- Τον Κώδικα Δεοντολογίας προμηθευτών του Ομίλου FOURLIS.
- Την Πολιτική και Διαδικασία Ανοιχτής Στελέχωσης (Open Resourcing) του Ομίλου FOURLIS.
- Την Πολιτική Υγιεινής και Ασφάλειας του Ομίλου FOURLIS.

Επίσης, σε 24ωρη βάση λειτουργεί η Γραμμή Κώδικα Δεοντολογίας/Σύστημα Παροχής Ανώνυμης Πληροφόρησης (whistleblowing) του Ομίλου, καλώντας την οποία μπορεί κανείς να αναφέρει ανώνυμα ή επώνυμα οποιουσδήποτε προβληματισμούς για παραβιάσεις του Κώδικα Δεοντολογίας ή μη συμμόρφωσης με την κείμενη νομοθεσία, συμπεριλαμβανομένων θεμάτων που αφορούν σε ανθρώπινα δικαιώματα.

Ο Όμιλος FOURLIS διαθέτει Πολιτική Ίσων Ευκαιριών και Πολυμορφίας και Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του Δ.Σ., για τις οποίες περισσότερες πληροφορίες είναι διαθέσιμες στη Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης (www.fourlis.gr).

Επιπλέον, το 1^ο εξάμηνο του 2023 ο Όμιλος FOURLIS εστίασε ακόμα περισσότερο σε θέματα διαφορετικότητας και συμπερίληψης (Diversity & Inclusion) υλοποιώντας τις παρακάτω δράσεις που αφορούσαν και τους εργαζόμενους της TRADE ESTATES:

- **Παγκόσμια Ημέρα Γυναίκας:** Με αφορμή την Παγκόσμια Ημέρα Γυναίκας, ο Όμιλος προσκάλεσε όλους τους εργαζόμενους να συμμετέχουν στον εορτασμό αυτής της ξεχωριστής ημέρας, αφήνοντας ένα σχόλιο, σε σχετική ανάρτηση σε εσωτερικό εργαλείο επικοινωνίας, αναφορικά με το λόγο για τον οποίο θαυμάζουν και σέβονται μία ξεχωριστή γυναίκα της ζωής τους. Οι συμμετέχοντες έλαβαν ως δώρο ένα βιβλίο σχετικό με την ενδυνάμωση κοριτσιών και γυναικών.
- **#IAmRemarkable:** Ο Όμιλος συμμετείχε για 2η φορά στην παγκόσμια πρωτοβουλία της Google #IAmRemarkable, με στόχο να ενισχύσει την αυτοπεποίθηση των εργαζομένων του. Στην καρδιά της πρωτοβουλίας #IAmRemarkable βρίσκεται ένα workshop 120 λεπτών που βοηθά τους συμμετέχοντες να μάθουν τη σημασία της αυτοπροώθησης στην προσωπική και επαγγελματική τους ζωή και τους δίνει τα εργαλεία ώστε να αναπτύξουν ένα σύνολο

δεξιοτήτων κι έτσι να μπορέσουν να αμφισβητήσουν τις κοινωνικές αντιλήψεις που στέκονται εμπόδιο στην επίτευξη των στόχων τους. Στο σεμινάριο, οι εργαζόμενοι είχαν την ευκαιρία να εκφράσουν τα επιτεύγματά τους στην επαγγελματική και προσωπική τους ζωή.

στ) Καταπολέμηση της διαφθοράς και θέματα σχετικά με τη δωροδοκία

Με στόχο την καταπολέμηση της διαφθοράς, δωροδοκίας και απάτης, ο Όμιλος έχει θεσπίσει και εφαρμόζει τους παρακάτω κώδικες, κανονισμούς, πολιτικές και διαδικασίες που καλύπτουν και τις θυγατρικές του εταιρείες και αντίστοιχα την Εταιρεία και για τα οποία αναλυτική πληροφορία είναι διαθέσιμη, για το σύνολο των ενδιαφερόμενων μερών του, στο www.fourlis.gr:

- Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης,
- Κώδικα Δεοντολογίας όπου περιλαμβάνεται και η Γραμμή Κώδικα Δεοντολογίας/Σύστημα Παροχής Ανώνυμης Πληροφόρησης (whistleblowing),
- Κανονισμό Λειτουργίας,
- Κανονισμό Λειτουργίας Δ.Σ,
- Πολιτική και Έκθεση Αποδοχών,
- Πολιτική πρόληψης και καταπολέμηση της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας,
- Διαδικασία Αξιολόγησης συστήματος εσωτερικού ελέγχου,
- Διαδικασία συμμόρφωσης σχετικά με τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.

Παράλληλα, ο Όμιλος FOURLIS έχει συστήσει τις ακόλουθες επιτροπές και μονάδες για την υποστήριξη τόσο του Διοικητικού Συμβουλίου όσο και του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, πιο αναλυτικές πληροφορίες για τις οποίες είναι επίσης διαθέσιμες στο www.fourlis.gr:

- Επιτροπή Ελέγχου,
- Επιτροπή Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών,
- Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου,
- Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης,
- Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων,
- Μονάδα Ασφάλειας Πληροφοριακών Συστημάτων.

Τα παραπάνω έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο του Ομίλου FOURLIS και λαμβάνουν υπόψη την αρχή της προφύλαξης και η σχετική πληροφορία είναι διαθέσιμη στο www.fourlis.gr, ώστε να είναι προσβάσιμη από όλους. Επιπλέον, ο Όμιλος εφαρμόζει διαδικασία διαχείρισης για κάθε περιστατικό απάτης διαφθοράς ή δωροδοκίας και ενημερώνεται σε κάθε περίπτωση η Ανώτατη Διοίκηση, η Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου και η Διεύθυνση Κανονιστικής Συμμόρφωσης.

ζ) Περιβαλλοντικά θέματα/Κλιματική αλλαγή

Ο Όμιλος FOURLIS αναγνωρίζει τη σημασία της προστασίας του περιβάλλοντος, καθώς επίσης και τις προκλήσεις που προκύπτουν από την κλιματική αλλαγή και παρακολουθεί τις επιδράσεις των

δραστηριοτήτων του και πραγματοποιεί μια σειρά εθελοντικών δράσεων και παρεμβάσεων που στόχο έχουν τη μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος, μέσα από την εξοικονόμηση και ανακύκλωση φυσικών πόρων, τη μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου που εκλύονται από τη λειτουργία του, καθώς και την ευαισθητοποίηση των εργαζομένων, συμπεριλαμβανομένων και των εργαζομένων της TRADE ESTATES, καθώς και του κοινού σε θέματα προστασίας του περιβάλλοντος και υιοθέτησης μιας υπεύθυνης στάσης ζωής.

Παράλληλα, η TRADE ESTATES αξιολογεί τις νέες επενδύσεις και λαμβάνοντας υπόψη:

- τους πιο σύγχρονους περιβαλλοντικούς όρους για τη λειτουργία των προς απόκτηση ή ανέγερση εμπορικών πάρκων,
- τη συμπερίληψη στοιχείων πρασίνου και φωτοβολταϊκών εγκαταστάσεων στις στέγες των υπό ανάπτυξη ακινήτων.

Ο Όμιλος είναι σε διαδικασία επισκόπησης των υποχρεώσεων που απορρέουν από τον Εθνικό Κλιματικό Νόμο, με στόχο να υλοποιήσει τις απαιτήσεις για τη δημοσίευση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου, όπως ορίζει ο νόμος, οι οποίες και θα είναι βάσει του πρωτοκόλλου GHG (Greenhouse Gas Protocol) και του ISO14064.

η) Ζητήματα εφοδιαστικής αλυσίδας

Η επιχειρησιακή συνέχεια της Εταιρείας είναι κρίσιμη για την αδιάλειπτη παροχή υπηρεσιών υψηλής ποιότητας. Η Εταιρεία στοχεύει στη μεγιστοποίηση της ικανοποίησης των πελατών της και μεριμνά για την ανάπτυξη μηχανισμών που στόχο έχουν την έγκαιρη αναγνώριση και αντιμετώπιση καταστάσεων που ενδέχεται να επιδράσουν αρνητικά την επιχειρησιακή συνέχεια των κρίσιμων λειτουργιών της. Η Εταιρεία, ως μέλος του Ομίλου FOURLIS ακολουθεί τις παρακάτω Πολιτικές και Κώδικες του Ομίλου όσον αφορά τους συνεργάτες/προμηθευτές της:

- **Κώδικα Δεοντολογίας Προμηθευτών**, σκοπός του οποίου είναι να λειτουργήσει ως μια δέσμη κατευθυντήριων οδηγιών που θα ορίζει τα βασικά πρότυπα της δεοντολογικής συμπεριφοράς, των αξιών και των αρχών της Βιώσιμης Ανάπτυξης, τις οποίες ο Όμιλος αναμένει να υιοθετούνται από προμηθευτές/συνεργάτες του κατά τις συναλλαγές τους με τον Όμιλο.
- **Πολιτική δέουσας επιμέλειας συνεργατών.**

11. Συναλλαγές μεταξύ συνδεδεμένων μερών

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται αναλυτικά στη Σημείωση 29 των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Οικονομικών Καταστάσεων της περιόδου 1/1 – 30/6/2023.

12. Απασχολούμενο ανθρώπινο δυναμικό

Την 30/6/2023 ο αριθμός του απασχολούμενου ανθρώπινου δυναμικού του Ομίλου ανέρχεται σε 13 άτομα (31/12/2022: 11 άτομα) και της Εταιρείας ανέρχεται σε 12 άτομα (31/12/2022: 10 άτομα).

13. Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της Διοίκησης

Οι συναλλαγές και αμοιβές των διευθυντικών στελεχών και μελών της Διοίκησης αναφέρονται αναλυτικά στη Σημείωση 29 των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Οικονομικών Καταστάσεων της περιόδου 1/1 – 30/6/2023.

14. Ίδιες μετοχές

Την 30/6/2023 η Εταιρεία δε διαθέτει ίδιες μετοχές.

15. Σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία σύνταξης των Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων της περιόδου 1/1/2023 – 30/6/2023

Δεν υπάρχουν γεγονότα μεταγενέστερα της 30/6/2023 που να επηρεάζουν σημαντικά την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα του Ομίλου εκτός του κάτωθι:

Με την από 31/7/2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε η αναπροσαρμογή του Προγράμματος Παραχώρησης Μετοχών που αποφάσισε η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 30/6/2022 και αναθεώρησε/ επικαιροποίησε η από 20/1/2023 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας ως εξής:

- Με αντικατάσταση του ισχύοντος μέχρι σήμερα Α. «Προγράμματος Εφάπαξ επιβράβευσης για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας προς διαπραγμάτευση στην οργανωμένη (ρυθμιζόμενη) αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών», από το «Πρόγραμμα Δωρεάν Διάθεσης Μετοχών ("FOUNDERS'S GRANT"), ως Εφάπαξ Επιβράβευση Εισαγωγής της εταιρείας στο Χρηματιστήριο».

Το ισχύον πρόγραμμα προσδιόρισε τον ανώτατο αριθμό των προς διάθεση μετοχών σε 1% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας, κατά την ημερομηνία της απόφασης της ΓΣ της 31/7/2023, τις κατηγορίες των δικαιούχων αυτών, το ποσοστό διάθεσης των μετοχών καθώς και ότι α) η διάθεση προς τους δικαιούχους (όπως αυτοί θα προσδιορισθούν κατόπιν απόφασης του ΔΣ και σχετικής εισήγησης της Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών) και β) ο αριθμός των μετοχών, που θα διατίθεται σε έκαστο αυτών, θα πραγματοποιηθεί ταυτόχρονα με την εισαγωγή των μετοχών στο Χρηματιστήριο (IPO).

- ακύρωση του Β. Προγράμματος Μακροχρόνιας Επιβράβευσης.

Μαρούσι, 31 Αυγούστου 2023

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Οι Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις (Ενοποιημένες και Εταιρικές) της περιόδου 1/1 – 30/6/2023 που παρατίθενται στις σελίδες 43 έως 97, συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 31/8/2023 και υπογράφονται από τους:

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Βασίλειος Στ. Φουρλής
ΑΤ/ ΑΜ - 587167

Δημήτριος Αθαν. Παπούλης
Α.Δ.Τ. Μ - 391322

Ο Οικονομικός Διευθυντής

Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου

Ιωάννης Ευάγ. – Γεώρ. Μεσσήνης
Α.Δ.Τ. ΑΜ - 599339

Χρήστος Γρηγ. Βασιλόπουλος
ΑΤ/ Χ - 067556
ΑΡ. ΑΔ. Ο.Ε.Ε. 62815 Α ΤΑΞΗΣ

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Προς τους Μετόχους της εταιρείας TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας «TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ», της 30ης Ιουνίου 2023 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων, συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξάμηνης περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του Ν.3556/2007.

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

Εύρος Επισκόπησης

Διενεργήσαμε την επισκόπησή μας σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Επισκόπησης (ΔΠΑΕ) 2410 “Επισκόπηση ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που διενεργείται από τον ανεξάρτητο ελεγκτή της οντότητας”. Η επισκόπηση της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης συνίσταται στην υποβολή διερευνητικών ερωτημάτων κυρίως σε πρόσωπα που είναι υπεύθυνα για χρηματοοικονομικά και λογιστικά θέματα και στην εφαρμογή αναλυτικών και άλλων διαδικασιών επισκόπησης. Η επισκόπηση έχει ουσιαστικά μικρότερο εύρος από τον έλεγχο, ο οποίος διενεργείται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και συνεπώς, δεν μας 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 καταρτισθεί, από κάθε ουσιαστική άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

Αθήνα, 5 Σεπτεμβρίου 2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ανδρέας Χατζηδαμιανού

ΑΜ ΣΟΕΛ: 61391

ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)

Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.

Χειμάρρας 8B

15125 Μαρούσι

Ελλάδα

Α.Μ. ΣΟΕΛ 107

Ενδιάμεση Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Ενοποιημένη και Εταιρική) της 30^{ης} Ιουνίου 2023

(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

	Σημείωση	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
		30/6/2023	31/12/2022	30/6/2023	31/12/2022
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	8	323	308	153	185
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	9	277	312	277	312
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	344,718	303,612	126,972	98,923
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	10	102	65	75	59
Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς	11	9,023	11,143	167,311	162,650
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		577	1,653	390	1,545
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	12	7,020	7,264	37,066	36,724
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων ενεργητικού		362,040	324,357	332,245	300,398
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού					
Φόρος εισοδήματος εισπρακτέος		88	95	0	0
Απαιτήσεις από πελάτες		617	1,738	484	866
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		2,959	1,561	285	7,788
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	12	2,239	2,039	3,032	2,832
Ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα		14,347	14,524	4,664	3,211
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		20,251	19,958	8,465	14,697
Σύνολο Ενεργητικού		382,291	344,315	340,710	315,095
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής					
Μετοχικό κεφάλαιο	13	144,825	138,822	144,825	138,822
Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	13	1,963	(34)	1,991	(6)
Αποθεματικά		45,474	45,271	45,362	45,159
Αδιανέμητα κέρδη		32,752	26,835	13,065	15,254
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής		225,014	210,894	205,243	199,229
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		225,014	210,894	205,243	199,229
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	16	129,115	111,283	129,115	111,283
Υποχρεώσεις μίσθωσης	17	14,220	14,445	142	182
Παροχές προσωπικού	15	18	17	18	17
Αναβαλλόμενοι φόροι		945	701	0	0
Άλλες μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		1,194	1,163	29	15
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων		145,492	127,608	129,304	111,496
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις για κεφάλαιο κίνησης	16	2,500	0	0	0
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων	16	2,033	2,033	2,033	2,033
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων μίσθωσης	17	513	505	144	141
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	24	659	191	359	145
Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		6,080	3,083	3,625	2,051
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		11,785	5,813	6,162	4,370
Σύνολο Υποχρεώσεων		157,277	133,421	135,466	115,866
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		382,291	344,315	340,710	315,095

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

Ενδιάμεση Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Ενοποιημένη) για την περίοδο 1/1 - 30/6/2023

(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

		Ο Όμιλος	
	Σημείωση	1/1-30/6/2023	1/1-30/6/2022
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	18	10,774	8,817
Λοιπά έσοδα	25	1,028	421
Σύνολο Εσόδων		11,802	9,238
Καθαρά κέρδη από αναπρ. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	7	9,014	7,423
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	19	(1,002)	(801)
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	23	(522)	(509)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	20	(1,163)	(370)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	21	(873)	(587)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	8,9,10	(128)	(87)
Λειτουργικά κέρδη		17,127	14,308
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	22	523	44
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	22	(3,527)	(1,590)
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	11	386	761
Κέρδη προ φόρων		14,509	13,522
Φόρος	24	(1,118)	(462)
Κέρδη μετά φόρων		13,391	13,061
Κέρδη Χρήσεως		13,391	13,061
Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά (σε €)	26	0.1530	0.1505
Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή - απομειωμένα (σε €)	26	0.1530	0.1505

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

**Ενδιάμεση Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος (Ενοποιημένη) για την εξαμήνη
περίοδο 1/1 – 30/6/2023**

(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Σημείωση	Ο Όμιλος	
	1/1-30/6/2023	1/1-30/6/2022
Καθαρα κέρδη (Α)	13,391	13,061
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές)		
Λοιπά Εισοδήματα / (ζημιές) που δύναται να μεταφερθούν στα αποτελέσματα		
Αποτίμηση στην εύλογη αξία μέσων αντιστάθμισης ταμειακών ροών	(204)	3,385
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων / (ζημιών) που μεταφέρονται στα αποτελέσματα (Β)	(204)	3,385
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (Α)+(Β)	13,188	16,445
Τα συγκεντρωτικά εισοδήματα μετά από φόρους κατανέμονται σε:		
Ιδιοκτήτες μητρικής	13,188	16,445
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (Α)+(Β)	13,188	16,445

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

Ενδιάμεση Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Εταιρική) για την εξαμηνιαία περίοδο 1/1 – 30/6/2023

(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

	Σημείωση	Η Εταιρεία	
		1/1-30/6/2023	1/1-30/6/2022
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	18	3,579	3,429
Λοιπά έσοδα	25	157	123
Σύνολο Εσόδων		3,736	3,552
Καθαρά κέρδη από αναпр. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	7	5,642	2,706
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	19	(165)	(193)
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	23	(145)	(142)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	20	(1,145)	(353)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	21	(616)	(487)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	8,9,10	(114)	(86)
Λειτουργικά κέρδη		7,194	4,998
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	22	1,452	38
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	22	(3,355)	(1,021)
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	11	386	761
Κέρδη προ φόρων		5,678	4,776
Φόρος	24	(392)	(92)
Κέρδη μετά φόρων		5,286	4,684

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

**Ενδιάμεση Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος (Εταιρική) για την εξαμηνιαία περίοδο
1/1 – 30/6/2023**

(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Σημείωση	Η Εταιρεία	
	1/1-30/6/2023	1/1-30/6/2022
Καθαρά κέρδη (Α)	5,286	4,684
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές)		
Λοιπά Εισοδήματα / (ζημιές) που δύναται να μεταφερθούν στα αποτελέσματα		
Αποτίμηση στην εύλογη αξία μέσω αντιστάθμισης ταμειακών ροών	(204)	3,312
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων/(ζημιών) που μεταφέρονται στα αποτελέσματα (Β)	(204)	3,312
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (Α)+(Β)	5,082	7,996
Τα συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους κατανέμονται σε:		
Ιδιοκτήτες μητρικής	5,082	7,996
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (Α)+(Β)	5,082	7,996

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Ενοποιημένη) για την περίοδο 1/1 – 30/6/2023

(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αδιανέμητα κέρδη / (Συσσωρευμένες ζημιές)	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1.1.2022		173,527	0	3,279	8,046	184,853
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές) περιόδου						
Καθαρά κέρδη		0	0	0	13,061	13,061
Αποτίμηση στην εύλογη αξία μέσων αντιστάθμισης ταμειακών ροών		0	0	3,385	0	3,385
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων / (ζημιών)		0	0	3,385	0	3,385
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές) μετά από φόρους		0	0	3,385	13,061	16,445
Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες απ' ευθείας στην καθαρή θέση						
Αποθεματικό δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών		0	0	11	0	11
Καθαρό εισόδημα καταχωρημένο απευθείας στην κατ.μεταβολών ιδίων κεφαλαίων		0	(17)	0	0	(17)
Διανεμηθέντα μερίσματα		0	0	0	(5,206)	(5,206)
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους		0	(17)	11	(5,206)	(5,212)
Υπόλοιπο την 30.6.2022		173,527	(17)	6,674	15,901	196,087
Υπόλοιπο την 1.1.2023		138,822	(34)	45,271	26,835	210,894
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές) περιόδου						
Καθαρά κέρδη		0	0	0	13,391	13,391
Αποτίμηση στην εύλογη αξία μέσων αντιστάθμισης ταμειακών ροών		0	0	(204)	0	(204)
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων / (ζημιών)		0	0	(204)	0	(204)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές) μετά από φόρους		0	0	(204)	13,391	13,188
Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες απ' ευθείας στην καθαρή θέση						
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	13	6,003	1,997	0	0	8,000
Αποθεματικό δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών	15	0	0	407	0	407
Μερίσματα	14	0	0	0	(7,474)	(7,474)
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους		6,003	1,997	407	(7,474)	932
Υπόλοιπο την 30.6.2023		144,825	1,963	45,474	32,752	225,014

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Εταιρική) για την περίοδο 1/1 – 30/6/2023

(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αδιανέμητα κέρδη / (Συσσωρευμένες ζημιές)	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1.1.2022		173,527	0	3,240	7,636	184,404
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές) περιόδου						
Καθαρά κέρδη		0	0	0	4,684	4,684
Αποτίμηση στην εύλογη αξία μέσων αντιστάθμισης ταμειακών ροών		0	0	3,312	0	3,312
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων / (ζημιών)		0	0	3,312	0	3,312
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές) μετά από φόρους		0	0	3,312	4,684	7,996
Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες απ' ευθείας στην καθαρή θέση						
Αποθεματικό δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών		0	0	11	0	11
Διανεμηθέντα μερίσματα		0	0	0	(5,206)	(5,206)
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους		0	0	11	(5,206)	(5,195)
Υπόλοιπο την 30.6.2022		173,527	0	6,563	7,115	187,205
Υπόλοιπο την 1.1.2023		138,822	(6)	45,159	15,254	199,229
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές) περιόδου						
Καθαρά κέρδη		0	0	0	5,286	5,286
Αποτίμηση στην εύλογη αξία μέσων αντιστάθμισης ταμειακών ροών		0	0	(204)	0	(204)
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων / (ζημιών)		0	0	(204)	0	(204)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές) μετά από φόρους		0	0	(204)	5,286	5,082
Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες απ' ευθείας στην καθαρή θέση						
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	13	6,003	1,997	0	0	8,000
Αποθεματικό δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών	15	0	0	407	0	407
Μερίσματα	14	0	0	0	(7,474)	(7,474)
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους		6,003	1,997	407	(7,474)	932
Υπόλοιπο την 30.6.2023		144,825	1,991	45,362	13,065	205,243

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Ενοποιημένη και Εταιρική) για την εξαμηνιαία περίοδο 1/1 – 30/6/2023

(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Σημείωση	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2023	30/6/2022	30/6/2023	30/6/2022
Λειτουργικές Δραστηριότητες				
Καθαρά κέρδη προ φόρων	14,509	13,522	5,678	4,776
Πλέον / μείον προσαρμογές για				
Αποσβέσεις / Απομειώσεις	128	87	114	86
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	7 (9,014)	(7,423)	(5,642)	(2,706)
Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό	408	12	408	12
Συναλλαγματικές διαφορές	3	0	0	0
Αποτελέσματα (έσοδα - έξοδα - κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	(422)	(805)	(1,351)	(799)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	3,359	1,590	3,190	1,021
Πλέον/μείον προς. για μεταβ.λογ. κεφαλαίου κίνησης σχετικές με λειτ. δραστ. :				
(Αύξηση) / μείωση λογαριασμών απαιτήσεων	(161)	(2,830)	211	(1,978)
Αύξηση / (μείωση) λογαριασμών υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	328	605	1	557
Μείον				
Χρεωστικοί τόκοι, τόκοι μισθώσεων και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(3,227)	(1,563)	(3,056)	(994)
Καταβεβλημένοι φόροι	(345)	(85)	(177)	(84)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	5,568	3,110	(625)	(109)
Επενδυτικές Δραστηριότητες				
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	8,10 (78)	(215)	(29)	(211)
Αγορές Επενδυτικών Ακινήτων	7 (13,662)	(0)	(13,662)	0
Βελτιώσεις Επενδυτικών Ακινήτων	7 (2,963)	(5,281)	(581)	(22)
Προκαταβολές Αγοράς Επενδυτικών Ακινήτων	(180)	0	(180)	0
Αγορές θυγατρικών	11 (3,030)	(31,036)	(3,164)	(40,320)
Αγορές συγγενών	11 (1,112)	(2,104)	(1,112)	(2,104)
Τόκοι εισπραχθέντες	35	44	965	38
Μερίσματα εισπραχθέντα	0	0	7,500	0
Χορηγηθέντα δάνεια σε θυγατρικές και συγγενείς	29,30 (85)	(1,816)	(1,085)	(15,616)
Εισπραχθέντα δάνεια από θυγατρικές και συγγενείς	29,30 0	0	414	0
Σύνολο (εκροών) / εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(21,074)	(40,407)	(10,933)	(58,235)
Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες				
Πληρωμή εξόδων που αφορούν την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	(17)	0	0
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	16 72,500	99,761	70,000	99,761
Εξοφλήσεις δανείων	16 (51,048)	(50,287)	(51,048)	(35,582)
Μερίσματα πληρωθέντα	(5,872)	0	(5,872)	0
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από μισθώσεις	17 (251)	(241)	(70)	(64)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	15,329	49,215	13,010	64,114
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα χρηματικά διαθέσιμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	(177)	11,918	1,453	5,771
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	14,524	11,089	3,211	2,898
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	14,347	23,007	4,664	8,668

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων (Ενοποιημένες και Εταιρικές) της 30^{ης} Ιουνίου 2023

1. Σύσταση και δραστηριότητες Ομίλου

1.1 Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Εταιρικές και Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, (εφεξής Οικονομικές Καταστάσεις») περιλαμβάνουν τις Εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της «TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (εφεξής η «Εταιρεία») με το διακριτικό τίτλο TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ και τις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της (εφεξής ο «Όμιλος») για την περίοδο 1/1 έως 30/6/2023.

Την 12/7/2021 καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης (Κ.Α.Κ.) 2580689 η με αριθμό 73223/12.07.2021 απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Εταιρειών, της Γενικής Διεύθυνσης Αγοράς, της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου και Προστασίας Καταναλωτή του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων με την οποία εγκρίθηκε η σύσταση της εταιρείας, δια εισφοράς αποσχισθέντος κλάδου, δια εισφορών εις είδος και δια καταβολής μετρητών σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4601/2019, του ν. 4548/2018 και του ν. 2778/1999 (άρθρο 21 παρ.1), καθώς και το καταστατικό αυτής, όπως αυτό καταρτίστηκε με την υπ' αρ. 21422/30.06.2021 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών κας Μαρίας Π. Τσαγγάρη και έλαβε αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 160110060000 (Σχετική η υπ'αρ. 77263/12.07.2021 Ανακοίνωση της ως άνω Διευθύνσεως Εταιρειών).

Η Εταιρεία είναι άμεση και έμμεση θυγατρική της FOURLIS A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ η οποία μετέχει μέσω άμεσων θυγατρικών της στο μετοχικό κεφάλαιό της. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 30/6/2023 είναι ποσό ευρώ 144,825 χιλ. (31/12/2022: 138,822).

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας κατά την 30/6/2023 είχε ως εξής:

Μητρική	Έδρα	% συμμετοχής
HOUSEMARKET A.E	Ελλάδα	27.39
HOUSE MARKET BULGARIA EAD	Βουλγαρία	16.25
HM HOUSEMARKET (CYPRUS) LTD	Κύπρος	9.53
TRADE LOGISTICS A.E.B.E.	Ελλάδα	6.18
AUTOHELLAS ATEE	Ελλάδα	11.92
FOURLIS A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	Ελλάδα	28.73

Η έδρα και τα γραφεία της Εταιρείας βρίσκονται στο Δήμο Αμαρουσίου, στην οδό Χ. Σαμπάγ – Σ. Χούρι αριθμ. 3.

Η διάρκεια της Εταιρείας, σύμφωνα με το Καταστατικό της λήγει την 31η Δεκεμβρίου 2051. Η σημερινή σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας είναι η ακόλουθη:

1. Βασίλειος Φουρλής του Στυλιανού, Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου, Εκτελεστικό μέλος, Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής.

2. Γεώργιος Αλεβίζος του Κωνσταντίνου-Βασιλείου, Αντιπρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου, Εκτελεστικό μέλος, Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής.
3. Χριστόδουλος Αίσωπος του Αλεξάνδρου, Σύμβουλος, Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος, Ανεξάρτητος Αντιπρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου, Πρόεδρος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών.
4. Δημήτριος Παπούλης του Αθανασίου, Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό μέλος, Πρόεδρος Επενδυτικής Επιτροπής.
5. Ευτύχιος Βασιλάκης του Θεοδώρου, Σύμβουλος, Μη εκτελεστικό μέλος.
6. Αλέξιος Πιλάβιος του Ανδρέα, Σύμβουλος, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος, Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου, Μέλος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών.
7. Νατάσα Μαρτσέκη του Μιχαήλ, Σύμβουλος, Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος, μέλος Επιτροπής Ελέγχου, μέλος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών.

Ο αριθμός του απασχολούμενου ανθρώπινου δυναμικού του Ομίλου την 30/6/2023 ανέρχεται σε 13 και την 31/12/2022 ανερχόταν σε 11 άτομα και αντίστοιχα, το ανθρώπινο δυναμικό της Εταιρείας την 30/6/2023 ανέρχεται σε 12 άτομα και την 31/12/2022 ανερχόταν σε 10 άτομα.

1.2 Αντικείμενο δραστηριότητας

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται με αποκλειστικό σκοπό τη διαχείριση χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας και κινητών αξιών σύμφωνα με τον Ν. 2778/1999, όπως ισχύει. Η κύρια δραστηριότητά της είναι η εκμίσθωση εμπορικών ακινήτων μέσω λειτουργικής μίσθωσης.

Οι άμεσες και έμμεσες θυγατρικές εταιρείες και οι συγγενείς εταιρείες του Ομίλου, που περιλαμβάνονται στις Οικονομικές Καταστάσεις είναι οι εξής:

			%
Άμεσες θυγατρικές	Μητρική	Έδρα	συμμετοχής
TRADE ESTATES BULGARIA EAD	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Βουλγαρία	100
H.M. ESTATES CYPRUS LTD	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Κύπρος	100
BERSENCO M.A.E.	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ελλάδα	100
ΡΕΝΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ελλάδα	100
ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε.	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ελλάδα	100
VOLYRENCO M.A.E.	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ελλάδα	100
POLIKENCO A.E.	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ελλάδα	100
Έμμεσες θυγατρικές			
TRADE ESTATES CYPRUS LTD	H.M. ESTATES CYPRUS LTD	Κύπρος	100
Συγγενείς			
ΜΑΝΤΕΝΚΟ Α.Ε.	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ελλάδα	50
SEVAS TEN Α.Ε.	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ελλάδα	50
ΡΕΤΣ Α.Ε.	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ελλάδα	50

Την περίοδο από 1/1/2023 έως 30/6/2023 πραγματοποιήθηκαν οι παρακάτω μεταβολές μετοχικού κεφαλαίου στη μητρική εταιρεία:

TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Την 24^η Μαΐου 2023, κατά τη συνεδρίαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της εταιρείας, αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με εισφορά ακινήτου (η Έκθεση Εκτίμησης του ακινήτου, σύμφωνα με το άρθρο 17 του ν. 4548/2018, δημοσιεύτηκε στο ΓΕΜΗ με αριθμό Πρωτοκόλλου 2972006/01.06.2023) κατά το ποσό των ευρώ έξι εκατομμυρίων τριών χιλιάδων εκατόν οκτώ και ογδόντα λεπτών (6,003,108.80 ευρώ), με την έκδοση 3,751,943 νέων κοινών ονομαστικών μετά δικαιώματος ψήφου μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ και εξήντα λεπτών (1.60 ευρώ) εκάστης και τιμή διάθεσης 2.13222 ευρώ εκάστης και η αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας. Η διαφορά των 0.53222 ευρώ ανά μετοχή, μεταξύ της τιμής υπέρ το άρτιο και της ονομαστικής αξίας κάθε μετοχής, συνολικού ύψους ενός εκατομμυρίου εννιακοσίων ενενήντα έξι χιλιάδων οκτακοσίων πενήντα εννέα και δέκα λεπτών (1,996,859.10 ευρώ) καταβλήθηκε σύμφωνα με τον νόμο σε πίστωση του λογαριασμού «ΕΙΔΙΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΟ ΑΠΟ ΕΚΔΟΣΗ ΜΕΤΟΧΩΝ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ». Το συνολικό ποσό της αύξησης των επτά εκατομμυρίων εννιακοσίων ενενήντα εννέα χιλιάδων εννιακοσίων εξήντα επτά και ενενήντα λεπτών (7,999,967.90 ευρώ) καλύφθηκε μέσω της εισφοράς του ακινήτου εκτιμηθείσας αξίας €8.054.478 της μετόχου «ΑΥΤΟHELLAS ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», η οποία ολοκληρώθηκε την 30/06/2023 με τη μεταβίβαση του ακινήτου στην Εταιρεία.

Η τροποποίηση του καταστατικού της Εταιρείας εγκρίθηκε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς με την υπ' αριθμ. 1/1901/16.6.2023 απόφαση της Εκτελεστικής της Επιτροπής, σύμφωνα με το άρθρο 21 παρ. 5 του Ν.2778/1999.

Μετά την παραπάνω αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, που καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) την 20.06.2023 (Κ.Α.Κ. 3656710), εκδοθείσας προς τούτο της με αριθμό 2979243/20.06.2023 ανακοίνωσης της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ. του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, το μετοχικό κεφάλαιο της παραπάνω εταιρείας ανέρχεται εκατόν σαράντα τέσσερα εκατομμύρια οκτακόσιες είκοσι πέντε χιλιάδες έντεκα και είκοσι λεπτά (144,825,011.20 ευρώ), διαιρεμένο σε ενενήντα εκατομμύρια πεντακόσιες δεκαπέντε χιλιάδες εξακόσιες τριάντα δυο (90,515,632) κοινές μετά ψήφου ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας ευρώ ενός και εξήντα λεπτών (1.60 ευρώ) εκάστη.

Με την από 18.07.2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας πιστοποιήθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας σύμφωνα με την από 24/05/2023 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων με εισφορά σε είδος, ποσού ύψους έξι εκατομμυρίων τριών χιλιάδων εκατόν οκτώ Ευρώ και ογδόντα λεπτών (6,003,108.80 ευρώ), με την έκδοση τριών εκατομμυρίων επτακοσίων πενήντα μιας χιλιάδων εννιακοσίων σαράντα τριών (3,751,943) νέων κοινών μετά ψήφου ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ και εξήντα λεπτών (1.60 ευρώ), σύμφωνα με το άρθρο 20 παρ. 8 του ν. 4548/2018, την υπ' αριθμ. 22.340/30.06.2023 Συμβολαιογραφική πράξη μεταβίβασης ακινήτου της Μαρίας Τσαγγάρη του Παναγιώτη και την υπ' αριθμ. 16.222/17.07.2023 πράξη καταχώρησης στο

Κτηματολογικό Γραφείο Αττικής Υποκατάστημα Ελευσίνας. Η απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου δεν έχει λάβει ακόμη αριθμό καταχώρησης στο Γ.Ε.ΜΗ.

Πέραν των ανωτέρω δεν πραγματοποιήθηκαν άλλες μεταβολές στο μετοχικό κεφάλαιο της TRADE ESTATES ΑΕΑΑΠ κατά τη χρήση 2023.

2. Βάση παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων

2.1 Βάση κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων

Οι συνημμένες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις (εφ' εξής Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις) έχουν συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 34 περί Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων όπως υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνεπώς δεν περιέχουν όλες τις πληροφορίες που απαιτούνται για τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις και θα πρέπει να αναγνωστούν σε συνδυασμό με τις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου της 31/12/2022 που έχουν αναρτηθεί στο διαδίκτυο, στην ηλεκτρονική διεύθυνση <https://www.trade-estates.com>. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ενέκρινε τις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις την 31/8/2023.

Οι Οικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί βάσει της αρχής του ιστορικού κόστους, εκτός από την αποτίμηση συγκεκριμένων στοιχείων του Ενεργητικού και Παθητικού (επενδυτικά ακίνητα, χρηματοοικονομικά μέσα αντιστάθμισης κινδύνου) που έγινε σε εύλογες αξίες και βάσει της αρχής της συνέχισης της λειτουργίας του Ομίλου.

Η Διοίκηση εξέτασε τον αντίκτυπο της ενεργειακής κρίσης και της πανδημίας του COVID-19 μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι η κατάλληλη βάση για την κατάρτισή τους. Η Διοίκηση παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και είναι έτοιμη να λάβει όλα τα απαιτούμενα μέτρα για την αντιμετώπιση τυχόν συνεπειών στις λειτουργικές της δραστηριότητες τόσο από τις γεωπολιτικές εξελίξεις όσο και από την ενεργειακή κρίση και την πανδημία του COVID-19.

Όσον αφορά τις εξελίξεις στην Ουκρανία, ο Όμιλος δηλώνει ότι δεν έχει θυγατρικές, μητρική ή συνδεδεμένες εταιρείες με έδρα τη Ρωσία ή την Ουκρανία, ούτε σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη από την Ρωσία ή την Ουκρανία. Επίσης, ο Όμιλος δηλώνει ότι δεν έχει σημαντικούς πελάτες ή προμηθευτές ή υπεργολάβους ή συνεργάτες από τη Ρωσία ή την Ουκρανία. Ο Όμιλος δηλώνει ότι δε διατηρεί λογαριασμούς ούτε έχει δάνεια με Ρώσικες Τράπεζες. Η Διοίκηση παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και είναι έτοιμη να λάβει όλα τα απαιτούμενα μέτρα για την αντιμετώπιση τυχόν συνεπειών στις λειτουργικές της δραστηριότητες.

Η Διοίκηση κατέληξε στο συμπέρασμα πως ο Όμιλος είναι σε θέση να εκπληρώσει έγκαιρα όλες τις υποχρεώσεις του, τουλάχιστον για διάστημα 12 μηνών από την ημερομηνία του Ισολογισμού και ότι δεν υπάρχουν ουσιώδεις αβεβαιότητες που μπορεί να θέτουν υπό αμφισβήτηση την ικανότητά του να

λειτουργεί βάσει της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Οι Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται σε χιλιάδες ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά και διαφοροποιήσεις σε ποσά οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

3. Βασικές λογιστικές αρχές – Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεις

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν συνάδουν με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί κατά την προηγούμενη οικονομική χρήση εκτός από τις παρακάτω λογιστικές πολιτικές και πρότυπα, τα οποία ο Όμιλος και η Εταιρεία έχει υιοθετήσει κατά την 1 Ιανουαρίου 2023.

Πρότυπα και τροποποιήσεις που είναι εφαρμόσιμα και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

- **ΔΠΧΑ 17: Ασφαλιστήρια Συμβόλαια**

Το πρότυπο εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή υπό την προϋπόθεση ότι η οικονομική οντότητα εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα κατά ή πριν από την ημερομηνία που θα εφαρμόσει για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 17. Το νέο πρότυπο καλύπτει την αναγνώριση, την επιμέτρηση, την παρουσίαση και τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις όλων των τύπων ασφαλιστηρίων συμβολαίων, καθώς και ορισμένων εγγυήσεων και χρηματοοικονομικών μέσων με χαρακτηριστικά προαιρετικής συμμετοχής. Η Εταιρεία/Όμιλος δεν εκδίδει συμβόλαια στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 17, επομένως η εφαρμογή του προτύπου δεν έχει επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις ταμειακές ροές της Εταιρείας/Ομίλου.

- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2: Γνωστοποίηση των Λογιστικών Πολιτικών (Τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την εφαρμογή κρίσης επί της σημαντικότητας στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αντικαθιστούν την απαίτηση γνωστοποίησης «σημαντικών» λογιστικών πολιτικών με την απαίτηση γνωστοποίησης «ουσιωδών» λογιστικών πολιτικών. Επίσης, προστίθενται οδηγίες και επεξηγηματικά παραδείγματα στη Δήλωση Πρακτικής για να βοηθήσουν στην εφαρμογή της έννοιας του ουσιώδους κατά τη διενέργεια κρίσεων στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

- **ΔΛΠ 8 Λογιστικές πολιτικές, αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων (Τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή και ισχύουν για αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και αλλαγές σε λογιστικές εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται κατά ή μετά την έναρξη αυτής της περιόδου. Οι τροποποιήσεις εισάγουν νέο ορισμό της λογιστικής εκτίμησης ως νομισματικά ποσά στις οικονομικές καταστάσεις που υπόκεινται σε αβεβαιότητα επιμέτρησης, εάν δεν προκύπτουν από διόρθωση σφάλματος προηγούμενης περιόδου. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ποιες είναι οι αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και πώς διαφέρουν από τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και τις

διορθώσεις λαθών. Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

- **ΔΛΠ 12 Αναβαλλόμενη φορολογία σχετιζόμενη με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις από μια μεμονωμένη συναλλαγή (τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις περιορίζουν το πεδίο εφαρμογής και παρέχουν περαιτέρω σαφήνεια σχετικά με την εξαίρεση της αρχικής αναγνώρισης του ΔΛΠ 12, καθορίζοντας τον τρόπο με τον οποίο οι εταιρείες πρέπει να αντιμετωπίσουν λογιστικά την αναβαλλόμενη φορολογία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που προκύπτουν από μια μεμονωμένη συναλλαγή, όπως μισθώσεις και υποχρεώσεις παροπλισμού. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την εφαρμογή κρίσης, συμπεριλαμβανομένου της εξέτασης της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας, όπου οι πληρωμές για τον διακανονισμό μιας υποχρέωσης εκπίπτουν φορολογικά, εάν οι εκπτώσεις αυτές αποδίδονται, για φορολογικούς σκοπούς, στην υποχρέωση ή στο σχετικό περιουσιακό στοιχείο. Σύμφωνα με τις τροποποιήσεις, η αρχική εξαίρεση αναγνώρισης δεν ισχύει για συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, δημιουργούν ίσες φορολογητέες και εκπεστές προσωρινές διαφορές. Ισχύει μόνο εάν η αναγνώριση ενός περιουσιακού στοιχείου μίσθωσης και υποχρέωσης μίσθωσης (ή υποχρέωσης παροπλισμού και περιουσιακού στοιχείου παροπλισμού) δημιουργεί προσωρινές φορολογητέες ή εκπεστές διαφορές που δεν είναι ίσες. Η Διοίκηση του Ομίλου/Εταιρείας εκτιμά ότι οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις.

Πρότυπα και τροποποιήσεις που είναι εφαρμόσιμα και δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

- **ΔΛΠ 12 Διεθνής Φορολογική Μεταρρύθμιση - Πρότυποι Κανόνες του Πυλώνα II (τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται με την έκδοσή τους, αλλά ορισμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης εφαρμόζονται αργότερα. Ο Οργανισμός Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ) δημοσίευσε τους πρότυπους κανόνες του Πυλώνα II, τον Δεκέμβριο του 2021, για να διασφαλίσει ότι οι μεγάλες πολυεθνικές εταιρείες θα υπόκεινται σε ελάχιστο φορολογικό συντελεστή 15%. Στις 23 Μαΐου 2023, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τις τροποποιήσεις του ΔΛΠ 12 - Διεθνής Φορολογική Μεταρρύθμιση - Πρότυποι Κανόνες του Πυλώνα II. Οι τροποποιήσεις εισάγουν μια υποχρεωτική προσωρινή εξαίρεση στη λογιστική αναγνώριση αναβαλλόμενων φόρων που προκύπτουν από την εφαρμογή των πρότυπων κανόνων του Πυλώνα II και στις πρόσθετες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων των επηρεαζόμενων οικονομικών οντοτήτων. Οι τροποποιήσεις απαιτούν, για περιόδους κατά τις οποίες έχει θεσπιστεί (ουσιαστικά) η νομοθεσία του Πυλώνα II, αλλά δεν έχει ακόμη τεθεί σε ισχύ, τη γνωστοποίηση γνωστών ή εύλογα εκτιμώμενων πληροφοριών που βοηθούν τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν την έκθεση της οικονομικής οντότητας στους κανόνες του Πυλώνα II. Για να συμμορφωθεί με αυτές τις απαιτήσεις μια οικονομική οντότητα, απαιτείται να γνωστοποιεί ποιοτικές και ποσοτικές πληροφορίες στο τέλος της περιόδου αναφοράς, σχετικά με την έκθεσή της στο φόρο εισοδήματος που σχετίζεται με τους κανόνες του Πυλώνα II. Η γνωστοποίηση του τρέχοντος φόρου που σχετίζεται με τους κανόνες του Πυλώνα II και οι γνωστοποιήσεις σε σχέση με περιόδους πριν από την έναρξη ισχύος της νομοθεσίας απαιτούνται

για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, αλλά δεν απαιτούνται για ενδιάμεσες περιόδους που λήγουν την ή πριν από τις 31 Δεκεμβρίου 2023. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Ομίλου/Εταιρείας εκτιμά ότι οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις.

Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και η Εταιρεία και ο Όμιλος δεν έχει υιοθετήσει νωρίτερα

- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (τροποποιήσεις)**
Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 1 για την ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την έννοια του δικαιώματος αναβολής διακανονισμού υποχρέωσης, την απαίτηση να υπάρχει το δικαίωμα αυτό κατά την περίοδο αναφοράς και ότι η πρόθεση εξάσκησης του δικαιώματος από τη διοίκηση αλλά και το δικαίωμα αντισυμβαλλομένου για διακανονισμό της υποχρέωσης μέσω μεταβίβασης συμμετοχικών τίτλων της εταιρείας, δεν επηρεάζουν την βραχυπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη ταξινόμηση. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μόνο οι όροι συμμόρφωσης με τους οποίους μια οικονομική οντότητα πρέπει να συμμορφώνεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς, θα επηρεάσουν την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης. Ακόμη, απαιτούνται πρόσθετες γνωστοποιήσεις για μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις που προκύπτουν από συμβάσεις δανείων που υπόκεινται στην τήρηση ορών συμμόρφωσης εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας βρίσκεται στην διαδικασία αξιολόγησης της επίδρασης των ανωτέρω στις οικονομικές καταστάσεις.
- **ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης (τροποποιήσεις)**
Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των απαιτήσεων που εφαρμόζει ο πωλητής-μισθωτής για την επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης, που προκύπτει από μια συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης κατά το ΔΠΧΑ 16, ενώ δεν αλλάζει την λογιστική αντιμετώπιση για μισθώσεις που δεν σχετίζονται με συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης. Ειδικότερα, ο πωλητής-μισθωτής καθορίζει τις «πληρωμές μισθωμάτων» ή τις «αναθεωρημένες πληρωμές μισθωμάτων» ώστε να μην αναγνωρίζει κέρδος ή ζημιά που σχετίζεται με το δικαίωμα χρήσης που διατηρεί. Η εφαρμογή αυτών των απαιτήσεων δεν εμποδίζει τον πωλητή-μισθωτή να αναγνωρίσει, στα αποτελέσματα χρήσης, οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά που σχετίζεται με τη μερική ή πλήρη λύση μιας μίσθωσης. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που πραγματοποιούνται μετά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής, που είναι η αρχή της ετήσιας περιόδου αναφοράς κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 16. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί

από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας βρίσκεται στην διαδικασία αξιολόγησης της επίδρασης των ανωτέρω στις οικονομικές καταστάσεις.

- **ΔΛΠ 7 Κατάσταση Ταμειακών Ροών και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Συμφωνίες χρηματοδότησης της εφοδιαστικής αλυσίδας (τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις συμπληρώνουν τις απαιτήσεις που υπάρχουν ήδη στα ΔΠΧΑ και απαιτούν από την οικονομική οντότητα να γνωστοποιεί τους όρους και τις συνθήκες των συμφωνιών χρηματοδότησης της εφοδιαστικής αλυσίδας. Επιπρόσθετα, οι οντότητες υποχρεούνται να γνωστοποιούν στην αρχή και στο τέλος της περιόδου αναφοράς τη λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων των συμφωνιών χρηματοδότησης και τα κονδύλια στα οποία παρουσιάζονται οι εν λόγω υποχρεώσεις, καθώς και τη λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και τα κονδύλια παρουσίασής τους, για τα οποία οι πάροχοι χρηματοδότησης έχουν ήδη διακανονίσει τις αντίστοιχες εμπορικές υποχρεώσεις. Οι οντότητες θα πρέπει επίσης να γνωστοποιούν το είδος και την επίδραση των μη ταμειακών μεταβολών στην λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων των συμφωνιών χρηματοδότησης, οι οποίες εμποδίζουν τη συγκρισιμότητα της λογιστικής αξίας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις απαιτούν από την οικονομική οντότητα να γνωστοποιεί στην αρχή και στο τέλος της περιόδου αναφοράς το εύρος των ημερομηνιών λήξης πληρωμής των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων των συμφωνιών χρηματοδότησης καθώς και των συγκρίσιμων εμπορικών υποχρεώσεων που δεν αποτελούν μέρος αυτών των συμφωνιών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας βρίσκεται στην διαδικασία αξιολόγησης της επίδρασης των ανωτέρω στις οικονομικές καταστάσεις.

- **ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του**

Οι τροποποιήσεις αντιμετωπίζουν μια αναγνωρισμένη ασυνέπεια μεταξύ των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 10 και εκείνες του ΔΛΠ 28, για την αντιμετώπιση της πώλησης ή της εισφοράς των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι ένα πλήρες κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση (είτε στεγάζεται σε μια θυγατρική είτε όχι). Ένα μερικό κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμη και αν τα στοιχεία αυτά στεγάζονται σε θυγατρική. Το Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας βρίσκεται στην διαδικασία αξιολόγησης της επίδρασης των ανωτέρω στις οικονομικές καταστάσεις.

- **ΔΛΠ 21 Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος: Έλλειψη ανταλλαξιμότητας (Τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2025, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις θα απαιτούν από τις εταιρείες, να εφαρμόζουν μια συνεπή προσέγγιση στην αξιολόγηση του κατά πόσον ένα νόμισμα μπορεί να ανταλλάσσεται σε άλλο νόμισμα και, όταν δεν μπορεί, να παρέχουν πληροφόρηση για την συναλλαγματική ισοτιμία που θα χρησιμοποιηθεί καθώς και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας βρίσκεται στην διαδικασία αξιολόγησης της επίδρασης των ανωτέρω στις οικονομικές καταστάσεις.

4. Διαχείριση κινδύνου

Οι πολιτικές διαχείρισης χρηματοοικονομικού κινδύνου και διαχείρισης κεφαλαίου του Ομίλου είναι αυτές που αναλύονται στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31/12/2022.

5. Εκτιμήσεις της Διοίκησης

Η σύνταξη των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Οικονομικών Καταστάσεων βάσει των ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, απαιτεί τη διενέργεια εκτιμήσεων και την υιοθέτηση παραδοχών, οι οποίες δύνανται να επηρεάσουν τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις, κατά την ημερομηνία σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων, καθώς επίσης και τα ποσά των εσόδων και εξόδων που αναγνωρίστηκαν κατά τη διάρκεια της παρούσας περιόδου. Η χρήση της διαθέσιμης πληροφόρησης και η εφαρμογή υποκειμενικής κρίσης αποτελούν αναπόσπαστα στοιχεία για τη διενέργεια εκτιμήσεων. Τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τις ανωτέρω εκτιμήσεις. Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της Διοίκησης είναι υπό συνεχή επανεξέταση με βάση τα ιστορικά δεδομένα και τις προσδοκίες για τα μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα. Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της Διοίκησης είναι συνεπείς με αυτές που ακολουθήθηκαν στην κατάρτιση των ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31/12/2022. Ωστόσο, η Διοίκηση θα συνεχίσει να παρακολουθεί τις εξελίξεις για το υπόλοιπο του έτους και να προσαρμόζει ανάλογα τις εκτιμήσεις της.

Εύλογη αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων

Δεν υφίσταται διαφορά μεταξύ των εύλογων αξιών και των αντίστοιχων λογιστικών των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού (δηλαδή των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων, των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων, των παράγωγων χρηματοοικονομικών μέσων, των δανείων και των χρηματοδοτικών μισθώσεων). Η εύλογη αξία ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου είναι το ποσό που εισπράττεται για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή πληρώνεται για το διακανονισμό μιας υποχρέωσης σε μία συναλλαγή υπό

κανονικές συνθήκες μεταξύ δύο εμπορικά συναλλασσόμενων κατά την ημερομηνία αποτίμησης της. Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων των Οικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2022 προσδιορίστηκε με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση από τη Διοίκηση. Σε περιπτώσεις όπου δεν υπάρχουν διαθέσιμα δεδομένα ή είναι αυτά περιορισμένα από ενεργές χρηματαγορές οι αποτιμήσεις των εύλογων αξιών έχουν προκύψει από την εκτίμηση της Διοίκησης σύμφωνα με τις διαθέσιμες πληροφορίες που υπάρχουν.

Οι μέθοδοι αποτίμησης της εύλογης αξίας ιεραρχούνται σε τρία επίπεδα:

- Επίπεδο 1: Χρηματιστηριακές αξίες από ενεργές χρηματαγορές για ακριβώς ίδια εμπορεύσιμα στοιχεία,
- Επίπεδο 2: Αξίες που δεν είναι επιπέδου 1 αλλά μπορεί να εντοπισθούν ή να προσδιορισθούν άμεσα ή έμμεσα μέσω χρηματιστηριακών τιμών από ενεργές χρηματαγορές,
- Επίπεδο 3: Αξίες για περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που δεν βασίζονται σε χρηματιστηριακές τιμές από ενεργές χρηματαγορές.

Οι παρακάτω μέθοδοι και παραδοχές χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της εύλογης αξίας για κάθε κατηγορία χρηματοοικονομικού στοιχείου:

- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις: Η λογιστική αξία είναι σχεδόν ίδια με την εύλογη επειδή είτε η λήξη αυτών των χρηματοοικονομικών στοιχείων είναι βραχυπρόθεσμη είτε δεν υπάρχει συναλλαγματικός κίνδυνος που να επηρεάζει την εύλογη αξία.
- Δάνεια: Η λογιστική αξία είναι σχεδόν ίδια με την εύλογη επειδή τα δάνεια αυτά είναι σε τοπικό νόμισμα και έντοκα με κυμαινόμενο επιτόκιο.
- Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα: Η μέθοδος αποτίμησης προσδιορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη όλους τους παράγοντες προκειμένου να προσδιοριστεί με ακρίβεια η εύλογη αξία, όπως η τρέχουσα και μελλοντική πορεία των επιτοκίων καθώς και η διάρκεια και είναι επιπέδου 2.
- Επενδύσεις σε ακίνητα: Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας επιμετρώνται στην εύλογη αξία και κατηγοριοποιούνται στο επίπεδο 3. Περισσότερες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Σημείωση 7.

Κατά τη διάρκεια της περιόδου δεν υπήρξαν μεταφορές μεταξύ των επιπέδων 1 και 2 ούτε μεταφορές εντός και εκτός του επιπέδου 3 κατά την επιμέτρηση της εύλογης αξίας. Επίσης, κατά τη διάρκεια της ίδιας περιόδου δεν υπήρξε μεταβολή στο σκοπό κάποιου χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που θα οδηγούσε σε διαφορετική ταξινόμηση αυτού του στοιχείου.

6. Λειτουργικοί τομείς

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

- τομέας καταστημάτων
- τομέας αποθηκών

Το κύριο ενδιαφέρον χρηματοοικονομικής πληροφόρησης επικεντρώνεται στην επιχειρηματική κατανομή της δραστηριότητας του Ομίλου στους ανωτέρω λειτουργικούς τομείς, όπου τα διαφορετικά λειτουργικά περιβάλλοντα συνοδεύονται από διαφορετικούς κινδύνους και οφέλη. Επιπλέον, ο Όμιλος δραστηριοποιείται κυρίως σε έναν γεωγραφικό τομέα, αυτόν του ευρύτερου Ευρωπαϊκού Χώρου, με κύρια χώρα δραστηριότητας την Ελλάδα και πρόσθετα τις χώρες Νοτιοανατολικής Ευρώπης (Βουλγαρία και Κύπρο).

Τα έσοδα του Ομίλου κατά την περίοδο 1/1 έως 30/6/2023 προκύπτουν κατά 70% (1/1 – 30/6/2022: 63%) από τη δραστηριότητα στην Ελλάδα και κατά 30% (1/1 – 30/6/2022: 37%) από τις άλλες χώρες της Νοτιοανατολικής Ευρώπης που αναλύεται σε 16% (1/1 – 30/6/2022: 20%) από την Βουλγαρία και σε 14% (1/1 – 30/6/2022: 17%) από την Κύπρο.

6.1 Αποτελέσματα ανά λειτουργικό τομέα

Τα αποτελέσματα των λειτουργικών τομέων κατά την περίοδο 1/1 έως 30/6/2023 για τον Όμιλο έχουν ως εξής:

	Καταστήματα	Αποθήκες	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	9,297	1,477	10,774
Λοιπά έσοδα	916	112	1,028
Σύνολο Εσόδων	10,213	1,589	11,802
Καθαρά κέρδη από αναпр. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	7,702	1,312	9,014
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(864)	(138)	(1,002)
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	(442)	(81)	(522)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(674)	(489)	(1,163)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(610)	(263)	(873)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	(80)	(48)	(128)
Λειτουργικά κέρδη	15,245	1,882	17,127
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	488	35	523
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	(3,527)	0	(3,527)
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	429	(43)	386
Κέρδη προ φόρων	12,635	1,874	14,509
Φόρος	(1,118)	0	(1,118)
Κέρδη μετά φόρων	11,517	1,874	13,391

Αντίστοιχα, τα αποτελέσματα των λειτουργικών τομέων κατά την περίοδο 1/1 έως 30/6/2022 για τον Όμιλο έχουν ως εξής:

	Καταστήματα	Αποθήκες	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	7,420	1,398	8,817
Λοιπά έσοδα	324	96	421
Σύνολο Εσόδων	7,744	1,494	9,238
Καθαρά κέρδη από αναпр. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	5,637	1,786	7,423
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(702)	(99)	(801)
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	(432)	(77)	(509)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(221)	(149)	(370)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(382)	(205)	(587)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	(50)	(36)	(87)
Λειτουργικά κέρδη	11,594	2,714	14,308
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	39	5	44
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	(1,590)	0	(1,590)
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και κοινοπραξίες	21	740	761
Κέρδη προ φόρων	10,063	3,459	13,522
Φόρος	(462)	0	(462)
Κέρδη μετά φόρων	9,601	3,459	13,061

Στο λειτουργικό τομέα Καταστήματα περιλαμβάνονται:

- Κτίρια καταστημάτων στην Ελλάδα, Άγιος Ιωάννης Ρέντης (PENTHS EΠEΝΔΥΣEΙΣ AKINHΤΩΝ ANΩNYMOS EΤAΙPEIA).
- Κτίρια καταστημάτων στην Ελλάδα, Ιωάννινα (TRADE ESTATES AEEAΠ).
- Κτίρια καταστημάτων στην Ελλάδα, Θεσσαλονίκη (TRADE ESTATES AEEAΠ).
- Κτίρια καταστημάτων στην Ελλάδα, Λάρισα (TRADE ESTATES AEEAΠ).
- Κτίριο καταστήματος στη Βουλγαρία, Σόφια (TRADE ESTATES BULGARIA EAD).
- Κτίριο καταστήματος στη Κύπρο, Λευκωσία (TRADE ESTATES CYPRUS).
- Κτίρια καταστημάτων στην Ελλάδα, Πειραιώς (BERSENCO MAE).
- Κτίρια καταστημάτων στην Ελλάδα, Θεσσαλονίκη (KTHMATOΔOMH MAE).
- Κτίρια καταστημάτων στην Ελλάδα, Χαλάνδρι (VOLYRENCO MAE).
- Κτίρια καταστημάτων στην Ελλάδα, Ελευσίνα (POLIKENCO AE).

Στο λειτουργικό τομέα αποθήκες περιλαμβάνονται:

- Κτίρια βιομηχανικών αποθηκών στα Οινόφυτα Βοιωτίας (TRADE ESTATES AEEAΠ).
- Κτίρια βιομηχανικών αποθηκών στο Σχηματάρι Βοιωτίας (TRADE ESTATES AEEAΠ).
- Κτίρια βιομηχανικών αποθηκών στην Ελευσίνα (TRADE ESTATES AEEAΠ).

Τα αποτελέσματα των λειτουργικών τομέων κατά την περίοδο 1/1 έως 30/6/2023 για την Εταιρεία έχουν ως εξής:

	Καταστήματα	Αποθήκες	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	2,102	1,477	3,579
Λοιπά έσοδα	46	112	157
Σύνολο Εσόδων	2,147	1,589	3,736
Καθαρά κέρδη από αναпр. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	4,331	1,312	5,642
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(27)	(138)	(165)
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	(64)	(81)	(145)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(656)	(489)	(1,145)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(353)	(263)	(616)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	(65)	(48)	(114)
Λειτουργικά κέρδη	5,312	1,882	7,194
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	1,417	35	1,452
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	(3,355)	0	(3,355)
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	429	-43	386
Κέρδη προ φόρων	3,803	1,874	5,678
Φόρος	(392)	0	(392)
Κέρδη μετά φόρων	3,411	1,874	5,286

Αντίστοιχα, τα αποτελέσματα των λειτουργικών τομέων κατά την περίοδο 1/1 έως 30/6/2022 για την Εταιρεία έχουν ως εξής:

	Καταστήματα	Αποθήκες	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	2,031	1,398	3,429
Λοιπά έσοδα	27	96	123
Σύνολο Εσόδων	2,058	1,494	3,552
Καθαρά κέρδη από αναпр. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	920	1,786	2,706
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(94)	(99)	(193)
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	(65)	(77)	(142)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(204)	(149)	(353)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(282)	(205)	(487)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	(50)	(36)	(86)
Λειτουργικά κέρδη	2,284	2,714	4,998
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	33	5	38
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	(1,021)	0	(1,021)
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	21	740	761
Κέρδη προ φόρων	1,317	3,459	4,776
Φόρος	-92	0	-92
Κέρδη μετά φόρων	1.225	3.459	4.684

6.2 Αποτελέσματα ανά γεωγραφικό τομέα

Τα αποτελέσματα ανά γεωγραφικό τομέα κατά την περίοδο 1/1 έως 30/6/2023 για τον Όμιλο έχουν ως εξής:

	Ελλάδα	Κύπρος	Βουλγαρία	Όμιλος
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	7,384	1,615	1,775	10,774
Λοιπά έσοδα	911	18	99	1,028
Σύνολο Εσόδων	8,294	1,633	1,874	11,802
Καθαρά κέρδη από αναпр. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	6,945	319	1,750	9,014
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(983)	(12)	(7)	(1,002)
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	(379)	(1)	(143)	(522)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(1,145)	(18)	0	(1,163)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(829)	(38)	(6)	(873)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	(128)	0	0	(128)
Λειτουργικά κέρδη	11,775	1,883	3,469	17,127
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	523	0	0	523
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	(3,366)	(157)	(4)	(3,527)
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	386	0	0	386
Κέρδη προ φόρων	9,318	1,726	3,465	14,509
Φόρος	(634)	(172)	(313)	(1,118)
Κέρδη μετά φόρων	8,685	1,554	3,152	13,391

Αντίστοιχα, τα αποτελέσματα ανά γεωγραφικό τομέα κατά την περίοδο 1/1 έως 30/6/2022 για τον Όμιλο έχουν ως εξής:

	Ελλάδα	Κύπρος	Βουλγαρία	Όμιλος
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	5,525	1,568	1,724	8,817
Λοιπά έσοδα	336	0	85	421
Σύνολο Εσόδων	5,862	1,568	1,808	9,238
Καθαρά κέρδη από αναпр. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	7,882	(527)	69	7,423
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(788)	(12)	(2)	(801)
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	(382)	(1)	(126)	(509)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(353)	(17)	0	(370)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(535)	(19)	(33)	(587)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	(87)	0	0	(87)
Λειτουργικά κέρδη	11,599	992	1,717	14,308
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	7	0	37	44
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	(1,252)	(161)	(178)	(1,590)
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	761	0	0	761
Κέρδη προ φόρων	11,116	831	1,575	13,522
Φόρος	(133)	(106)	(223)	(462)
Κέρδη μετά φόρων	10,982	726	1,353	13,061

6.3 Διάρθρωση στοιχείων ενεργητικού και των υποχρεώσεων ανά γεωγραφικό τομέα

Η διάρθρωση των στοιχείων ενεργητικού και των υποχρεώσεων κατά την περίοδο 1/1 έως 30/6/2023 ανά γεωγραφικό τομέα αναλύεται ως εξής:

	Ελλάδα	Κύπρος	Βουλγαρία	Συνολο
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	323	0	0	323
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	277	0	0	277
Επενδύσεις σε ακίνητα	249,222	48,146	47,350	344,718
Λοιπά στοιχεία Μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	16,722	0	0	16,722
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	266,544	48,146	47,350	362,040
Σύνολο Ενεργητικού	283,905	50,294	48,091	382,291
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	129,115	0	0	129,115
Υποχρεώσεις μίσθωσης	142	14,078	0	14,220
Λοιπά στοιχεία Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	1,212	362	583	2,157
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων	130,469	14,440	583	145,492
Σύνολο υποχρεώσεων	141,505	15,013	760	157,277

Σημειώνεται ότι από τη διάρθρωση των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, ο Όμιλος και η Εταιρεία παρακολουθούν ανά λειτουργικό τομέα μόνο τις Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 7).

Αντίστοιχα, η διάρθρωση των στοιχείων ενεργητικού και των υποχρεώσεων κατά την περίοδο 1/1 έως 31/12/2022 ανά γεωγραφικό τομέα αναλύεται ως εξής:

	Ελλάδα	Κύπρος	Βουλγαρία	Συνολο
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	308	0	0	308
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	312	0	0	312
Επενδύσεις σε ακίνητα	210,185	47,827	45,600	303,612
Λοιπά στοιχεία Μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	20,124	0	0	20,124
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	230,930	47,827	45,600	324,357
Σύνολο Ενεργητικού	243,372	50,545	50,398	344,315
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	111,283	0	0	111,283
Υποχρεώσεις μίσθωσης	182	14,263	0	14,445
Λοιπά στοιχεία Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	1,179	362	339	1,880
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων	112,644	14,625	339	127,608
Σύνολο υποχρεώσεων	117,996	15,018	406	133,421

Σχετικά με τις παραπάνω αναλύσεις των λειτουργικών τομέων του Ομίλου αναφέρουμε ότι δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των λειτουργικών τομέων.

7. Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι Επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2023	31/12/2022	30/6/2023	31/12/2022
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	303,612	224,608	98,923	94,174
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	7,322	62,185	0	0
Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	21,662	0	21,662	0
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	3,143	3,694	761	297
Μεταφορά από ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	0	29	0	0
Λοιπές μεταβολές	(15)	(70)	(15)	(70)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία	8,995	13,167	5,642	4,523
Υπόλοιπο την 30.6.2023	344,718	303,612	126,972	98,923

Στα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου περιλαμβάνονται τα ακόλουθα ακίνητα της μητρικής και των θυγατρικών του εταιρειών:

- Οικόπεδο της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 70,445 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια βιομηχανικών αποθηκών ισογείου και 1ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 30,389 τ.μ. στα Οινόφυτα Βοιωτίας.
- Οικόπεδο της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 229,208.85 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 28,262 τ.μ. στα Ιωάννινα.
- Οικόπεδο της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 117,531 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 24,154 τ.μ. στη Θεσσαλονίκη.

- Οικόπεδο της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 103,269 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια βιομηχανικών αποθηκών ισογείου και 1ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 47,377 τ.μ. στο Σχηματάρι Βοιωτίας.
- Στις 30/6/2023 η Εταιρεία απέκτησε οριζόντιες ιδιοκτησίες που αντιστοιχούν σε 830.37 χιλιοστά εξ' αδιαιρέτου επί της συνολικής έκτασης 246,610.84 τ.μ. και περιλαμβάνουν κτίρια επιφανείας 30,359,35 τ.μ. και τα οποία βρίσκονται στην κτηματική περιφέρεια του Δ.Δ. Νίκαιας του Δήμου Κιλελέρ, της Π.Ε. Λάρισας. Ταυτόχρονα, η Εταιρεία απέκτησε αγροτεμάχιο στη θέση «Αμπέλια ή Λυκόπουλα» της κτηματικής περιφέρειας του Δ.Δ. Νίκαιας του Δήμου Κιλελέρ, της Π.Ε. Λάρισας, εκτάσεως 11,476 τ.μ. και αγροτεμάχιο στη θέση «Αμπέλια ή Λυκόπουλο» της κτηματικής περιφέρειας του Δ.Δ. Νίκαιας του Δήμου Κιλελέρ, της Π.Ε. Λάρισας, εκτάσεως 4,000 τ.μ.
- Στις 30/6/2023 η Εταιρεία απέκτησε μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου και εισφοράς σε είδους από υφιστάμενο μέτοχο οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 45,408.04 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια βιομηχανικών αποθηκών συνολικής επιφάνειας 16,655.47 τ.μ. στην Ελευσίνα.
- Στις 30/6/2023 η Εταιρεία απέκτησε κτίσματα συνολικής επιφάνειας 16,768.24 τ.μ. στα Ιωάννινα.
- Οικόπεδο της ελληνικής θυγατρικής εταιρείας ΡΕΝΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ συνολικής επιφάνειας 20,127 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων ισογείου και 1^{ου} ορόφου συνολικής επιφάνειας 6,608 τ.μ. στην Ελλάδα, Άγιος Ιωάννης Ρέντης.
- Οικόπεδο της βουλγαρικής θυγατρικής εταιρείας TRADE ESTATES BULGARIA EAD συνολικής επιφάνειας 60,737 τ.μ. και υφιστάμενο κτίριο καταστήματος συνολικής επιφάνειας 20,320 τ.μ. στην Βουλγαρία, Σόφια.
- Υφιστάμενο κτίριο καταστήματος της κυπριακής θυγατρικής εταιρείας TRADE ESTATES CYPRUS συνολικής επιφάνειας 40,886 τ.μ συμπεριλαμβανομένου δικαιώματος χρήσης γης (ποσού ευρώ 14,627 χιλ.) στην Κύπρο, Λευκωσία. Η μίσθωση λήγει το 2052.
- Οικόπεδο της ελληνικής θυγατρικής εταιρείας BERSENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ συνολικής επιφάνειας 14,895 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 14,555 τ.μ. στην Ελλάδα, Λεωφόρος Πειραιώς.
- Οικόπεδο της ελληνικής θυγατρικής εταιρείας ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ συνολικής επιφάνειας 135,967 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων υπό κατασκευή συνολικής επιφάνειας 39,232 τ.μ. στην Ελλάδα, Πυλαία Θεσσαλονίκης.
- Οικόπεδο της ελληνικής θυγατρικής εταιρείας VOLYRENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ συνολικής επιφάνειας 2,896.72 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 4,015.53 τ.μ. στην Ελλάδα, στο Χαλάνδρι.
- Στις 29/5/2023 η Εταιρεία απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας POLIKENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ. Η εν λόγω συμμετοχή αφορά οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 20,977.84 τ.μ. επί του οποίου ανεγείρεται

εμπορικό πάρκο συνολικής επιφάνειας 21,615 τ.μ. στη Πάτρα, τα οποία εμφανίζονται στη γραμμή Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών.

Επί των ανωτέρω ακινήτων έχουν πραγματοποιηθεί μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες (προσθήκες της περιόδου 1/1-30/6/2023) ποσού ευρώ 3,143 χιλ.

Το κονδύλι στη γραμμή Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων ποσού ευρώ 21,662 εκ. αφορά στην απόκτηση ακινήτων στην Λάρισα, στην Ελευσίνα και στα Ιωάννινα. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία απέκτησε οριζόντιες ιδιοκτησίες που αντιστοιχούν σε 830.37 χιλιοστά εξ' αδιαιρέτου επί της συνολικής έκτασης 246,610.84 τ.μ. και περιλαμβάνουν κτίρια επιφάνειας 30,359,35 και τα οποία βρίσκονται στην κτηματική περιφέρεια του Δ.Δ. Νίκαιας του Δήμου Κιλελέρ, της Π.Ε. Λάρισας. Ταυτόχρονα, η Εταιρεία απέκτησε αγροτεμάχιο, κείμενο στη θέση «Αμπέλια ή Λυκόπουλα» της κτηματικής περιφέρειας του Δ.Δ. Νίκαιας του Δήμου Κιλελέρ, της Π.Ε. Λάρισας, εκτάσεως 11,476 τ.μ. και αγροτεμάχιο κείμενο στη θέση «Αμπέλια ή Λυκόπουλο» της κτηματικής περιφέρειας του Δ.Δ. Νίκαιας του Δήμου Κιλελέρ, της Π.Ε. Λάρισας, εκτάσεως 4.000 τ.μ., οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 45,408.04 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια βιομηχανικών αποθηκών συνολικής επιφάνειας 16,655.47 τ.μ. στην Ελευσίνα και κτίσματα συνολικής επιφάνειας 16,768.24 τ.μ. στα Ιωάννινα. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία απέκτησε τα ακίνητα στη Λάρισα και στα Ιωάννινα από την HOUSE MARKET ΑΕ με συνολικό τίμημα ποσού ευρώ 13,5 εκ. και πραγματοποίησε κεφαλαιουχικές δαπάνες ποσού περίπου ευρώ 0.2 εκ.

Σημειώνεται επίσης το ακίνητο στην Ελευσίνα ποσού ευρώ 8 εκ. αποκτήθηκε μέσω εισφοράς σε είδος από την μέτοχο «AUTOHELLAS ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (Σημείωση 13).

Στον κάτωθι πίνακα αναλύονται οι επενδύσεις σε ακίνητα ανά λειτουργικό τομέα:

Ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα ανά λειτουργικό τομέα κατά την 30η Ιουνίου 2023

	Ο Όμιλος		
	Καταστήματα	Αποθήκες	Σύνολο
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	265,783	37,830	303,612
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	7,322	0	7,322
Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	13,524	8,137	21,662
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	3,143	0	3,143
Λοιπές μεταβολές	(15)	0	(15)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία	7,683	1,312	8,995
Υπόλοιπο την 30.6.2023	297,440	47,278	344,718

	Η Εταιρεία		
	Καταστήματα	Αποθήκες	Σύνολο
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	61,093	37,830	98,923
Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	13,524	8,137	21,662
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	761	0	761
Λοιπές μεταβολές	(15)	0	(15)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία	4,331	1,312	5,642
Υπόλοιπο την 30.6.2023	79,694	47,278	126,972

Ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα ανά λειτουργικό τομέα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022

	Ο Όμιλος		
	Καταστήματα	Αποθήκες	Σύνολο
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	189,058	35,550	224,608
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	62,185	0	62,185
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	3,616	77	3,694
Μεταφορά από ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	29	0	29
Λοιπές μεταβολές	0	(70)	(70)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία	10,894	2,273	13,167
Υπόλοιπο την 31.12.2022	265,783	37,830	303,612

	Η Εταιρεία		
	Καταστήματα	Αποθήκες	Σύνολο
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	58,624	35,550	94,174
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	219	77	297
Λοιπές μεταβολές	0	(70)	(70)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία	2,250	2,273	4,523
Υπόλοιπο την 31.12.2022	61,093	37,830	98,923

7.1 Εκτίμηση εύλογης αξίας

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

Η εκτίμηση της εύλογης αξίας κατά την 30/6/2023 διενεργήθηκε τον Ιούλιο του 2023 από πιστοποιημένους εκτιμητές, ήτοι της εταιρείας "ΚΕΝΤΡΙΚΗ – ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ & ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ι.Κ.Ε." με δ.τ. "SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε." και της εταιρείας "ΑΞΙΕΣ Α.Ε." σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999.

Σύμφωνα με τους ορκωτούς εκτιμητές ακινήτων, κατά την ημερομηνία εκτίμησης υπήρχε επαρκής όγκος συναλλαγών και συγκριτικά στοιχεία για να βασιστούν οι εκτιμήσεις τους.

Τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν και αναλύθηκαν στις εκθέσεις εκτίμησης (τιμές μισθωμάτων/πώλησης, αποδόσεις) προέρχονται από διάφορες πηγές και πρόσφατα δεδομένα της ελληνικής κτηματαγοράς και από τη γενικότερη χρηματοοικονομική πληροφόρηση και είναι με βάση τις τρέχουσες συνθήκες προσαρμοσμένα ώστε να αντικατοπτρίζουν τις γενικότερες οικονομικές τάσεις και τα χαρακτηριστικά του συγκεκριμένου ακινήτου κατά την ημερομηνία της εκτίμησης. Ωστόσο, επισημαίνουν ότι ενώ το ασταθές οικονομικό περιβάλλον λόγω των γεωπολιτικών κινδύνων που αναφύονται από τον πόλεμο στην Ουκρανία σε συνδυασμό με τα προβλήματα που αντιμετωπίζει η εφοδιαστική αλυσίδα τα οποία έχουν οδηγήσει σε ανατιμήσεις του κόστους των αγαθών, της ενέργειας και των υπηρεσιών, επηρεάζει παγκοσμίως σε ένα βαθμό τις αγορές και δημιουργεί πληθωριστικές πιέσεις, σημειώνουν ότι, κατά την ημερομηνία εκτίμησης, οι αγορές ακινήτων λειτουργούν ως επί το πλείστον κανονικά παρουσιάζοντας ικανοποιητική δραστηριότητα, με αρκετές συναλλαγές να πραγματοποιούνται οι οποίες οδηγούν σε επαρκή όγκο συγκριτικών στοιχείων και κατά συνέπεια συμβάλλουν στην στήριξη των αποφάσεών τους ως προς τη διαμόρφωση απόψεων για την αξία των ακινήτων. Το κόστος του κρατικού δανεισμού της χώρας βελτιώνεται αλλά ακόμη παραμένει υψηλότερο των άλλων οικονομιών της Ευρώπης. Οι Ελληνικές τράπεζες έχουν επιλύσει σημαντικά θέματα σε σχέση με μη εξυπηρετούμενα δάνεια (NPLs) τα οποία μέχρι πρότινος δημιουργούσαν σημαντικά θέματα διαχείρισης και πιθανών κινδύνων. Αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να κινούνται ταχέως ως αντίδραση στις αλλαγές εξαιτίας των γεωπολιτικών κινδύνων που προκύπτουν από τη σύγκρουση στην Ουκρανία μαζί με τις διακοπές εφοδιασμού, την ενεργειακή κρίση και τις πληθωριστικές πιέσεις, επισημαίνεται η σημασία της ημερομηνίας εκτίμησης.

Από την εκτίμηση προέκυψε καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ποσού ευρώ 8,995 χιλ. για τον Όμιλο (7,423 χιλ. στις 30/6/2022) και καθαρό κέρδος ποσού ευρώ 5,642 χιλ. για την Εταιρεία (2,706 χιλ. στις 30/6/2022).

Σημειώνεται ότι στη γραμμή Καθαρά κέρδη από την αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες για τον Όμιλο περιλαμβάνεται η διαφορά ποσού 19 χιλ. που προέκυψε από την απόκτηση του υπολοίπου 50% των μετοχών της εταιρείας POLIKENCO ΑΕ (Σημείωση 11).

7.2 Πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων ανα λειτουργικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 30 Ιουνίου 2023

Ο προσδιορισμός των εύλογων αξιών των ακινήτων απαιτήσε τη διενέργεια εκτιμήσεων στις οποίες χρησιμοποιήθηκε ο συνδυασμός της Προσέγγισης Αγοράς (Συγκριτική Μέθοδος) και της Προσέγγισης Εισοδήματος (Επενδυτική Μέθοδος).

(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ)

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος αποτίμησης	Βασικές υποθέσεις και δεδομένα αποτίμησης	
				Προεξοφλητικό επιτόκιο %	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη %
Ελλάδα	Καταστήματα	48,300	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	8.60%	7.35%
Ελλάδα	Καταστήματα	20,250	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	9.75%	8.50%
Ελλάδα	Αποθήκες	10,750	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	9.60%	8.60%
Ελλάδα	Αποθήκες	28,300	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	9.30%	8.30%
Ελλάδα	Καταστήματα	10,700	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	10.00%	8.75%
Ελλάδα	Αποθήκες	8,300	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	9.75%	8.25%
Ελλάδα	Καταστήματα	9,000	Υπολειμματική μέθοδος	-	-
Ελλάδα	Καταστήματα	58,150	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	9.50%	7.50%
Ελλάδα	Καταστήματα	31,700	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	8.45%	7.45%

Ελλάδα	Καταστήματα	14,350	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	8.50%	7.50%
Ελλάδα	Καταστήματα	9,050	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	8.85%	7.35%
Βουλγαρία	Καταστήματα	47,350	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	9.60%	8.10%
Κύπρος	Καταστήματα	33,700	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	8.10%	6.85%
Σύνολο		329,900			

Σημειώνεται ότι στα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου περιλαμβάνεται το δικαίωμα χρήσης γης ποσού ευρώ 14,446 χιλ. της κυπριακής θυγατρικής εταιρείας. Σημειώνεται επίσης ότι στα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό ευρώ 372 χιλ. που αφορά σε προκαταβολές για απόκτηση επενδυτικών ακινήτων.

7.3 Ανάλυση ευαισθησίας της επιμέτρησης εύλογης αξίας

Εάν κατά την 30η Ιουνίου 2023, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση ποσού ευρώ 8,700 χιλ. χαμηλότερη ή ποσού ευρώ 8,700 χιλ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 30η Ιουνίου 2023, ο συντελεστής απόδοσης στη λήξη που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση ποσού ευρώ 7,600 χιλ. χαμηλότερη ή ποσού ευρώ 8,100 χιλ. υψηλότερη.

7.4 Λοιπές πληροφορίες

Στον κάτωθι πίνακα αναλύονται οι επενδύσεις σε ακίνητα ανά λειτουργικό τομέα και γεωγραφική περιοχή:

Ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου ανά λειτουργικό τομέα και γεωγραφική περιοχή

	Ελλάδα			Κύπρος		Βουλγαρία		Ομιλος		
	Καταστήματα	Αποθήκες	Σύνολο	Καταστήματα	Σύνολο	Καταστήματα	Σύνολο	Καταστήματα	Αποθήκες	Σύνολο
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	172,355	37,830	210,185	47,827	47,827	45,600	45,600	265,783	37,830	303,612
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	7,322	0	7,322	0	0	0	0	7,322	0	7,322
Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	13,524	8,137	21,662	0	0	0	0	13,524	8,137	21,662
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	3,143	0	3,143	0	0	0	0	3,143	0	3,143
Λοιπές μεταβολές Καθαρό κέρδος / (ζημιά)	(15)	0	(15)	0	0	0	0	(15)	0	(15)
από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία	5,614	1,312	6,926	319	319	1,750	1,750	7,683	1,312	8,995
Υπόλοιπο την 30.6.2023	201,944	47,278	249,222	48,146	48,146	47,350	47,350	297,440	47,278	344,718

	Ελλάδα			Κύπρος		Βουλγαρία		Ομιλος		
	Καταστήματα	Αποθήκες	Σύνολο	Καταστήματα	Σύνολο	Καταστήματα	Σύνολο	Καταστήματα	Αποθήκες	Σύνολο
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	95,874	35,550	131,424	48,034	48,034	45,150	45,150	189,058	35,550	224,608
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	62,185	0	62,185	0	0	0	0	62,185	0	62,185
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	3,616	77	3,694	0	0	0	0	3,616	77	3,694
Μεταφορά από ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	29	0	29	0	0	0	0	29	0	29
Λοιπές μεταβολές Καθαρό κέρδος / (ζημιά)	0	(70)	(70)	0	0	0	0	0	(70)	(70)
από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία	10,651	2,273	12,923	(207)	(207)	450	450	10,894	2,273	13,167
Υπόλοιπο την 31.12.2022	172,355	37,830	210,185	47,827	47,827	45,600	45,600	265,783	37,830	303,612

8. Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα Περιουσιακά Στοιχεία

Τα Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα Περιουσιακά Στοιχεία του Ομίλου για την περίοδο 1/1-30/6/2023 και την χρήση 1/1-31/12/2022 αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος				Σύνολο Ενσώματων Περιουσιακών Στοιχείων
	Κτίρια και εγκαταστάσεις κτιρίων	Μηχανήματα-Εγκαταστάσεις -Λοιπός Μηχανολογικός Εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022	94	2	213	0	308
Προσθήκες	0	0	30	0	30
Λοιπές μεταβολές αξίας κτήσης	0	0	32	0	32
Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης	(24)	0	(24)	0	(48)
Αξία κτήσης 30.6.2023	131	2	291	0	424
Σωρευμένες αποσβέσεις 30.6.2023	(62)	0	(40)	0	(101)
Αναπόσβεστη αξία 30.6.2023	70	2	251	0	323

	Ο Όμιλος				Σύνολο Ενσώματων Περιουσιακών Στοιχείων
	Κτίρια και εγκαταστάσεις κτιρίων	Μηχανήματα-Εγκαταστάσεις -Λοιπός Μηχανολογικός Εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2021	2	0	16	29	48
Προσθήκες	129	2	211	0	342
Λοιπές μεταβολές αξίας κτήσης	0	0	0	(29)	(29)
Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης	(38)	0	(15)	0	(53)
Αξία κτήσης 31.12.2022	131	2	228	0	362
Σωρευμένες αποσβέσεις 31.12.2022	(38)	0	(16)	0	(53)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022	94	2	213	0	308

Τα Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα Περιουσιακά Στοιχεία της Εταιρείας για την περίοδο 1/1-30/6/2023 και την χρήση 1/1-31/12/2022 αναλύονται ως εξής:

	Η Εταιρεία		
	Κτίρια και εγκαταστάσεις κτιρίων	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο Ενσώματων Περιουσιακών Στοιχείων
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022	94	89	185
Προσθήκες	0	3	3
Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης	(24)	(11)	(35)
Αξία κτήσης 30.6.2023	131	109	241
Σωρευμένες αποσβέσεις 30.6.2023	(62)	(26)	(88)
Αναπόσβεστη αξία 30.6.2023	70	83	153

	Η Εταιρεία		
	Κτίρια και εγκαταστάσεις κτιρίων	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο Ενσώματων Περιουσιακών Στοιχείων
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2021	2	16	19
Προσθήκες	129	87	218
Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης	(38)	(15)	(52)
Αξία κτήσης 31.12.2022	131	105	238
Σωρευμένες αποσβέσεις 31.12.2022	(38)	(15)	(53)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022	94	89	185

9. Περιουσιακά Στοιχεία με Δικαίωμα Χρήσης

Τα Περιουσιακά Στοιχεία με Δικαίωμα Χρήσης του Ομίλου και της Εταιρείας για την περίοδο 1/1-30/6/2023 και την χρήση 1/1-31/12/2022 αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος και η Εταιρεία		
	Μισθωμένα κτίρια	Μισθωμένα μεταφορικά μέσα	Σύνολο περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022	208	104	312
Λοιπές μεταβολές			
Προσθήκες	0	41	41
Λοιπές μεταβολές αξίας κτήσης	0	(7)	(7)
Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης	(54)	(15)	(69)
Αξία κτήσης 30.6.2023	329	162	491
Σωρευμένες αποσβέσεις 30.6.2023	(175)	(39)	(214)
Αναπόσβεστη αξία 30.6.2023	154	123	277

	Ο Όμιλος και η Εταιρεία		
	Μισθωμένα κτίρια	Μισθωμένα μεταφορικά μέσα	Σύνολο περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης
Αναπόσβεστη αξία έναρξης Περιόδου	643	29	673
Λοιπές μεταβολές			
Προσθήκες	0	95	95
Λοιπές μεταβολές αξίας κτήσης	(326)	0	(326)
Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης	(109)	(20)	(129)
Αξία κτήσης 31.12.2022	329	129	458
Σωρευμένες αποσβέσεις 31.12.2022	(121)	(24)	(145)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022	208	104	312

Οι προσθήκες στα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης της περιόδου αφορούν συμβάσεις μίσθωσης μεταφορικών μέσων.

10. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου για την περίοδο 1/1-30/6/2023 και την χρήση 1/1-31/12/2022 αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος	
	Λογισμικά προγράμματα	Σύνολο
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022	65	65
Προσθήκες	48	48
Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης	(11)	(11)
Αξία κτήσης 30.6.2023	126	126
Σωρευμένες αποσβέσεις/απομειώσεις 30.6.2023	(24)	(24)
Αναπόσβεστη αξία 30.6.2023	102	102

	Ο Όμιλος	
	Λογισμικά προγράμματα	Σύνολο
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2021	36	36
Προσθήκες	41	41
Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης	(12)	(12)
Αξία κτήσης 31.12.2022	78	78
Σωρευμένες αποσβέσεις/απομειώσεις 31.12.2022	(13)	(13)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022	65	65

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας για την περίοδο 1/1-30/6/2023 και την χρήση 1/1-31/12/2022 αναλύονται ως εξής:

	Η Εταιρεία	
	Λογισμικά προγράμματα	Σύνολο
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022	59	59
1.1 - 30.6.2023		
Προσθήκες	26	26
Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης	(10)	(10)
Αξία κτήσης 30.6.2023	97	97
Σωρευμένες αποσβέσεις/απομειώσεις 30.6.2023	(22)	(22)
Αναπόσβεστη αξία 30.6.2023	75	75

	Η Εταιρεία	
	Λογισμικά προγράμματα	Σύνολο
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2021	35	35
Προσθήκες	35	35
Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης	(11)	(11)
Αξία κτήσης 31.12.2022	71	71
Σωρευμένες αποσβέσεις/απομειώσεις 31.12.2022	(12)	(12)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022	59	59

11. Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς

Οι επενδύσεις σε συγγενείς του Ομίλου αναλύονται ως εξής:

ΣΥΓΓΕΝΕΙΣ	ΧΩΡΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜ/ΧΗΣ	30/6/2023	31/12/2022
MANTENKO AE	Ελλάδα	50%	3,904	3,408
POLIKENCO AE	Ελλάδα	50%	-	2,532
SEVAS TEN AE	Ελλάδα	50%	2,144	2,185
PETΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ AE	Ελλάδα	50%	2,975	3,017
ΣΥΝΟΛΟ			9,023	11,143

Οι επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	ΧΩΡΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜ/ΧΗΣ	30/6/2023	31/12/2022
TRADE ESTATES BULGARIA EAD	Βουλγαρία	100%	31,069	31,069
H.M. ESTATES CYPRUS LTD	Κύπρος	100%	33,728	33,728
PENTHΣ AE	Ελλάδα	100%	17,537	17,537
BERSENCO MAE	Ελλάδα	100%	25,375	25,375
ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ MAE	Ελλάδα	100%	37,448	37,448
VOLYRENCO MAE	Ελλάδα	100%	6,351	6,351
POLIKENCO AE	Ελλάδα	100%	6,781	-
ΣΥΓΓΕΝΕΙΣ				
MANTENKO AE	Ελλάδα	50%	3,904	3,408
POLIKENCO AE	Ελλάδα	50%	-	2,532
SEVAS TEN AE	Ελλάδα	50%	2,144	2,185
PETΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ AE	Ελλάδα	50%	2,975	3,017
ΣΥΝΟΛΟ			167,311	162,650

Στις 29/6/2023 η Εταιρεία απέκτησε το υπόλοιπο 50% των μετοχών της εταιρείας POLIKENCO AE. Το συνολικό κόστος της συμμετοχής ανήλθε σε ποσό έναντι ποσού ευρώ 6,781 χιλ. και τα καθαρά περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας ήταν ποσό ευρώ 6,800 χιλ. (Σύνολο Ενεργητικού: 7,851 χιλ. και Υποχρεώσεις: 1,051 χιλ.) ενώ, το ποσό ευρώ της διαφοράς 19 χιλ. προσαύξησε την αξία του ακινήτου της. Η συναλλαγή λογιστικοποιήθηκε ως εξαγορά ενεργητικού.

Στην κατάσταση ταμειακών ροών, το ποσό στην γραμμή Αγορές Θυγατρικών, αφορά το τίμημα για την απόκτηση του υπολοίπου 50% των μετοχών της εταιρείας POLIKENCO AE ποσού ευρώ 3,148 χιλ. μειωμένο κατά το ποσό των χρηματικών διαθεσίμων της κατά την απόκτησή της ποσού ευρώ 133 χιλ. και αυξημένο κατά το ποσό των εξόδων που πραγματοποιήθηκαν την απόκτησή της ποσού ευρώ 16 χιλ. Σημειώνεται ότι στην κατάσταση ταμειακών ροών, η γραμμή Αγορές συγγενών περιλαμβάνει: α) ποσό ευρώ 1,100 χιλ. που κατέβαλε η μητρική εταιρεία κατά την συμμετοχή στην αύξηση μετοχικού κεφαλαίου

της εταιρείας POLIKENCO ΑΕ. β) ποσό εξόδων ευρώ 2 χιλ. που πραγματοποίησε η μητρική εταιρεία για την εταιρεία POLIKENCO ΑΕ. Σημειώνεται ότι η τα ανωτέρω πραγματοποιήθηκαν στο διάστημα κατά το οποίο η εταιρεία POLIKENCO ΑΕ ήταν συγγενής.

Οι συγγενείς εταιρείες ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΕ, SEVAS TEN ΑΕ και ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Κατά τη περίοδο 1/1 – 30/6/2023 η αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης ανήλθε σε ποσό ευρώ 386 χιλ.

Τα οικονομικά στοιχεία της ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΕ έχουν ως εξής:

Χρήση	Χώρα εγκατάστασης	Σύνολο Ενεργητικού	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Κέρδη/(Ζημίες)	Ποσοστό συμμετοχής
30/6/2023	Ελλάδα	7,845	38	0	1,265	50.00%
31/12/2022	Ελλάδα	6,871	47	0	120	50.00%

Η ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΕ διαθέτει οικόπεδο εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού πόλεως με συνολική επιφάνεια 42,280.98 τ.μ. το οποίο περιλαμβάνει εγκαταλελειμμένα, ερειπωμένα και χωρίς οικοδομική άδεια κτίσματα και βρίσκεται στην περιοχή «Δύο Αοράκια», στη Νέα Αλικαρνασσό, στην Περιφερειακή Ενότητα Ηρακλείου.

Τα οικονομικά στοιχεία της SEVAS TEN ΑΕ έχουν ως εξής:

Χρήση	Χώρα εγκατάστασης	Σύνολο Ενεργητικού	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Κέρδη/(Ζημίες)	Ποσοστό συμμετοχής
30/6/2023	Ελλάδα	4,469	182	0	(100)	50.00%
31/12/2022	Ελλάδα	4,506	128	0	239	50.00%

Η SEVAS TEN ΑΕ διαθέτει αδόμητο οικόπεδο εκτός σχεδίου πόλεως με συνολική επιφάνεια 32,378.65 τ.μ. το οποίο βρίσκεται στην περιοχή «Γυαλού», στο Δήμο Σπάτων, στην Περιφερειακή Ενότητα Ανατολικής Αττικής. Επί του ακινήτου έχουν ξεκινήσει πρόδρομες εργασίες για την αποπεράτωση κατασκευής εμπορικού πάρκου.

Τα οικονομικά στοιχεία της ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ έχουν ως εξής:

Χρήση	Χώρα εγκατάστασης	Σύνολο Ενεργητικού	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Κέρδη/(Ζημίες)	Ποσοστό συμμετοχής
30/6/2023	Ελλάδα	9,552	3,602	0	(83)	50.00%
31/12/2022	Ελλάδα	9,520	3,486	0	(185)	50.00%

Η ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ διαθέτει διάσπαρτες εκτάσεις (λαχίδια) σε υπό πολεοδόμηση περιοχή στη θέση «Στρίφι» Ελευσίνας, περιοχή Χονδρεμπορίου του Δήμου Ελευσίνας, στην Περιφερειακή Ενότητα Δυτικής Αττικής. Η συνολική επιφάνεια των υφιστάμενων εκτάσεων είναι 122,461.55 τ.μ. Οι εκτάσεις έχουν μορφή επιμηκών στενών λωρίδων, σχετικά επίπεδων και τα οποία δεν διαθέτουν καμία περίφραξη.

12. Κυκλοφορούντα και μη κυκλοφορούντα Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Τα Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνουν δάνεια σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις του Ομίλου και την σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου (forward interest rate swap). Πιο συγκεκριμένα:

α) Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη

Τα Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου περιλαμβάνουν το μακροπρόθεσμο δάνειο, λήξης στις 13/5/2029, που χορηγήθηκε στη συγγενή εταιρεία ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ συνολικού ποσού ευρώ 2,411 χιλ. και με επιτόκιο 3%.

Τα Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας περιλαμβάνουν: α) το υπόλοιπο δανείου που χορηγήθηκε στη θυγατρική εταιρεία TRADE ESTATES BULGARIA EAD ποσού ευρώ 13,386 χιλ. (μακροπρόθεσμο μέρος ποσό ευρώ 12,972 χιλ. και βραχυπρόθεσμο μέρος ποσό ευρώ 414 χιλ.), β) το μακροπρόθεσμο υπόλοιπο δανείου που χορηγήθηκε στη συγγενή εταιρεία ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ συνολικού ποσού ευρώ 2,411 χιλ., γ) το υπόλοιπο δανείου που χορηγήθηκε στη θυγατρική εταιρεία ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΑΕ ποσού ευρώ 16,453 χιλ. (μακροπρόθεσμο μέρος ποσό ευρώ 16,074 χιλ. και βραχυπρόθεσμο μέρος ποσό ευρώ 379 χιλ.). Σημειώνεται ότι τα ανωτέρω δάνεια έχουν επιτόκιο 3.5% πλέον euribor 3 μηνών, δ) το μακροπρόθεσμο δάνειο που χορηγήθηκε στη θυγατρική εταιρεία ΡΟΛΙΚΕΝΣΟ ΑΕ ποσού ευρώ 1,000 χιλ. με επιτόκιο 2.5% πλέον euribor 3 μηνών.

β) Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία

Κατά τη χρήση του 2022 η Εταιρεία σύναψε σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων με ονομαστική αξία ευρώ 75 εκατ. (forward interest rate swap με cap) βάσει της οποίας θα πληρώνει σταθερό επιτόκιο 0.88% και θα λαμβάνει μεταβλητό επιτόκιο Euribor 3-μήνου και 0.50% (interest rate cap). Οι αντισταθμιζόμενες ταμειακές ροές είναι οι 3μηνιαίες πληρωμές τόκων στο πλαίσιο της ομολογιακής έκδοσης, οι οποίες ξεκίνησαν να αντισταθμίζονται για επιτοκιακό κίνδυνο μετά τις 28/2/2023, με την πρώτη πληρωμή τόκων (που είναι μέρος της σχέσης αντιστάθμισης) να πραγματοποιείται στις 29/5/2023 και η τελευταία στις 28/2/2028. Η συναλλαγή είχε πραγματοποιηθεί στις 24/2/2022 με μηδενικό τίμημα (Σημείωση 16).

Η σχέση αντιστάθμισης (με την χρήση παραγώγου μελλοντικών ταμειακών ροών) αξιολογήθηκε ως αρκούντως αποτελεσματική (χρησιμοποιώντας για σκοπούς επιμέτρησης της αναποτελεσματικότητας της αντιστάθμισης παράγωγο με όρους συναφείς με τους κρίσιμους όρους του αντισταθμισμένου στοιχείου - αυτό συνήθως αναφέρεται ως «υποθετικό παράγωγο»). Ο λόγος αντιστάθμισης ανήλθε σε 1:1. Η Εταιρεία θα επαναξιολογεί τον λόγο αντιστάθμισης στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς, ως μέρος του ελέγχου αποτελεσματικότητας της αντιστάθμισης.

Η αποτίμηση της σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίων (forward interest rate swap με cap) ανήλθε σε ποσό ευρώ 6.9 εκ. την ημερομηνία 30/6/2023 (31/12/2022: 7 εκ.). Τα μη κυκλοφορούντα χρηματοοικονομικά στοιχεία περιλαμβάνουν ποσό ευρώ 4.6 εκ. και τα κυκλοφορούντα ποσό ευρώ 2.2 εκ. Το αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών ανήλθε 6,7 εκ. (31/12/2022: 6.8 εκ.), έχει καταχωρηθεί στα ίδια

κεφάλαια στην στήλη Αποθεματικά και μεταφέρεται στα αποτελέσματα αναλογικά με τις μελλοντικές πληρωμές τόκων ενώ ποσό 75 χιλ. καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα χρήσης στο κονδύλι των χρηματοοικονομικών εσόδων.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν ζημιά ποσού ευρώ 0,5 εκ. της αρχικής αναγνώρισης (day 1 loss) της ανωτέρω σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίων που θα μεταφερθεί στα αποτελέσματα αναλογικά με τις μελλοντικές πληρωμές τόκων.

Οι τεχνικές αποτίμησης που εφαρμόστηκαν για την επιμέτρηση εύλογης αξία του εν λόγω παραγώγου χρησιμοποιούν τη χρήση παρατηρήσιμων στοιχείων της αγοράς και περιλαμβάνουν μοντέλα ανταλλαγής που χρησιμοποιούν υπολογισμούς παρούσας αξίας. Η σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων ταξινομείται στο Επίπεδο 2 της ιεραρχίας επιμέτρησης της εύλογης αξίας. Δεν υπήρχαν μεταφορές μεταξύ των Επιπέδων 1, 2 ή 3 εντός του ά εξαμήνου 2023.

13. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο την 30η Ιουνίου 2023 ανερχόταν σε ευρώ 144,825,011.20 διαιρούμενο σε 90,515,632 μετοχές ονομαστικής αξίας 1.60 ευρώ η κάθε μία. Το μετοχικό κεφάλαιο την 31η Δεκεμβρίου 2022 ανερχόταν σε ευρώ 138,821,902.40 διαιρούμενο σε 86,763,689 μετοχές ονομαστικής αξίας 1.60 ευρώ η κάθε μία.

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 24/5/2023, αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των ευρώ 6,003,108.80 με εισφορά σε είδος και έκδοση τριών εκατομμυρίων επτακοσίων πενήντα μιας χιλιάδων εννιακοσίων σαράντα τριών (3,751,943) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας ενός ευρώ και εξήντα λεπτών (1.60 ευρώ) εκάστης και με τιμή διάθεσης 2.13222 ευρώ εκάστη. Η διαφορά των 0.53222 ευρώ ανά μετοχή, μεταξύ της τιμής υπέρ το άρτιο και της ονομαστικής αξίας κάθε μετοχής, συνολικού ύψους ενός εκατομμυρίου εννιακοσίων ενενήντα έξι χιλιάδων οκτακοσίων πενήντα εννέα και δέκα λεπτών (1,996,859.10 ευρώ) καταβλήθηκε σύμφωνα με τον νόμο σε πίστωση του λογαριασμού «ΕΙΔΙΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΟ ΑΠΟ ΕΚΔΟΣΗ ΜΕΤΟΧΩΝ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ».

Σημειώνεται ότι η ανωτέρω αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου της Εταιρείας συνολικού ποσού ευρώ 8 εκ. πραγματοποιήθηκε με εισφορά οικοπέδου της μετόχου «ΑΥΤΟHELLAS ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» συνολικής επιφάνειας 45,408.04 τ.μ. και υφιστάμενων κτιρίων βιομηχανικών αποθηκών συνολικής επιφάνειας 16,655.47 τ.μ. στην Ελευσίνα.

14. Μερίσματα

Η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της 30/6/2023 αποφάσισε τη διανομή μερίσματος χρήσης 2022 ποσού ευρώ 0.082576 ανά μετοχή. Κατά την 30/6/2023 το ποσό του μερίσματος που έχει καταβληθεί ανέρχεται σε ευρώ 5,872 χιλ. ενώ ποσό 1,602 χιλ. καταβλήθηκε τον Ιούλιο 2023.

15.Υποχρεώσεις λόγω εξόδου από την υπηρεσία

15.1 Υποχρεώσεις λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Ισχύουν οι βασικές εκτιμήσεις της αναλογιστικής μελέτης που διενεργήθηκε τη χρήση 2022.

15.2 Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση της εταιρείας FOURLIS AE ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ της 22ης Ιουλίου 2021, στο πλαίσιο του Προγράμματος Παροχής Δικαιωμάτων Προαίρεσης Αγοράς Μετοχών, ενέκρινε τη διάθεση κατά μέγιστο 1,600,000 δικαιωμάτων της μίας μετοχής, ήτοι 3.07% του αριθμού των μετοχών στο ΧΑ και την παροχή εξουσιοδότησεως στο Διοικητικό Συμβούλιο για τη ρύθμιση των διαδικαστικών θεμάτων και λεπτομερειών. Η τιμή διάθεσης των ως άνω μετοχών είναι η ονομαστική αξία της μετοχής την ημέρα της απόφασης της Γενικής Συνέλευσης στο πρόγραμμα. Το πρόγραμμα θα υλοποιηθεί σε μία σειρά. Η διάρκεια του Προγράμματος είναι έως το έτος 2028, υπό την έννοια ότι τα δικαιώματα που θα χορηγηθούν στους δικαιούχους του Προγράμματος με ημερομηνία παραχώρησης την 22/11/2021, δύνανται να ασκηθούν από 24/11/2024 έως 15/12/2028.

Την περίοδο 1/1-30/6/2023 δεν εξασκήθηκε κανένα από τα δικαιώματα που παραχωρήθηκαν βάσει της πρώτης, της δεύτερης και της τρίτης σειράς του Προγράμματος Παροχής Δικαιωμάτων Προαίρεσης Αγοράς Μετοχών της 27 Σεπτεμβρίου 2013 και της πρώτης και δεύτερης σειράς του Προγράμματος της 16 Ιουνίου 2017. Τα ισχύοντα Προγράμματα Παροχής Δικαιωμάτων Προαίρεσης Αγοράς Μετοχών παρουσιάζονται στην ετήσια οικονομική έκθεση της χρήσης 2022.

Την περίοδο 1/1 - 30/6/2023 καταχωρήθηκε ως έξοδο στα ενοποιημένα αποτελέσματα, ποσό ευρώ 14 χιλ. (1/1 - 30/6/2022: ποσό ευρώ 11 χιλ.).

Το έξοδο που προκύπτει από την αποτίμηση προγράμματος δωρεάν διάθεσης μετοχών αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης και συγκεκριμένα στη γραμμή «Αμοιβές και έξοδα προσωπικού» με αντίστοιχη δημιουργία αποθεματικού δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών.

Επιπρόσθετα, η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 30/6/2022, αποφάσισε τη θέσπιση Προγράμματος δωρεάν διάθεσης κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών σε εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και σε Διευθυντικά και λοιπά επιλεγμένα Στελέχη της Εταιρείας. Αναλυτικότερα: Η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε Πρόγραμμα Εφάπαξ επιβράβευσης για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας προς διαπραγμάτευση στην οργανωμένη (ρυθμιζόμενη) αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Στο Πρόγραμμα υπάγονται εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικά και λοιπά επιλεγμένα Στελέχη της Εταιρείας (εφεξής οι «Δικαιούχοι»), με την μορφή της δωρεάν διάθεσης κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών στους Δικαιούχους, μέσω κεφαλαιοποίησης αποθεματικών της Εταιρείας σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 114 Ν. 4548/2018 όπως ισχύει σήμερα, ως εφάπαξ επιβράβευση για την εισαγωγή των μετοχών της προς διαπραγμάτευση στην οργανωμένη (ρυθμιζόμενη) αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Το Διοικητικό Συμβούλιο, μετά την ολοκλήρωση της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας προς διαπραγμάτευση στην οργανωμένη (ρυθμιζόμενη) αγορά του Χρηματιστηρίου

Αθηνών και κατόπιν λήψης σχετικής άδειας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, εφόσον απαιτείται βάσει της κείμενης νομοθεσίας, θα διαθέσει δωρεάν στους Δικαιούχους νέες μετοχές, ο αριθμός των οποίων θα ισούται με το 1% των μετοχών της Εταιρείας όπως αυτές θα έχουν διαμορφωθεί μετά την εισαγωγή της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών και πριν την απόφαση της δωρεάν χορήγησής τους, στους Δικαιούχους.

Την περίοδο 1/1 - 30/6/2023 καταχωρήθηκε ως έξοδο στα ενοποιημένα αποτελέσματα, ποσό ευρώ 392 χιλ. (1/1 - 30/6/2022: ποσό ευρώ 0 χιλ.).

Ο υπολογισμός των απομειωμένων κερδών ανά μετοχή δεν επηρεάζεται από το Πρόγραμμα Εφάπαξ Επιβράβευσης γιατί βασίζεται σε στόχους ο υπολογισμός της επίτευξης των οποίων δεν είναι εφικτός επί του παρόντος.

Η ίδια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τετραετές Πρόγραμμα Μακροχρόνιας Επιβράβευσης για εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, Διευθυντικά και λοιπά επιλεγμένα Στελέχη της Εταιρείας (εφεξής οι «Δικαιούχοι»), με τη μορφή χορήγησης δωρεάν κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών στους Δικαιούχους για την επίτευξη συγκεκριμένων στόχων και εφόσον ολοκληρωθεί η εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας προς διαπραγμάτευση στην οργανωμένη (ρυθμιζόμενη) αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Επειδή ο αριθμός των εν λόγω μετοχών θα καθοριστεί από το Διοικητικό Συμβούλιο και εφόσον έχουν επιτευθεί οι στόχοι του Προγράμματος, δεν είναι εφικτός, επί του παρόντος ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας των δικαιωμάτων δωρεάν διάθεσης μετοχών και συνεπώς δεν υπήρξε επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της 30/6/2023.

Με την από 31/7/2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε η αναπροσαρμογή του Προγράμματος Παραχώρησης Μετοχών που αποφάσισε η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 30/6/2022 και αναθεώρησε/ επικαιροποίησε η από 20/1/2023 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας ως εξής:

- Με αντικατάσταση του ισχύοντος μέχρι σήμερα Α. «Προγράμματος Εφάπαξ επιβράβευσης για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας προς διαπραγμάτευση στην οργανωμένη (ρυθμιζόμενη) αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών», από το «Πρόγραμμα Δωρεάν Διάθεσης Μετοχών ("FOUNDERS'S GRANT"), ως Εφάπαξ Επιβράβευση Εισαγωγής της εταιρείας στο Χρηματιστήριο».

Το ισχύον πρόγραμμα προσδιόρισε τον ανώτατο αριθμό των προς διάθεση μετοχών σε 1% του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας, κατά την ημερομηνία της απόφασης της ΓΣ της 31/7/2023, τις κατηγορίες των δικαιούχων αυτών, το ποσοστό διάθεσης των μετοχών καθώς και ότι α) η διάθεση προς τους δικαιούχους (όπως αυτοί θα προσδιορισθούν κατόπιν απόφασης του ΔΣ και σχετικής εισήγησης της Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών) και β) ο αριθμός των μετοχών, που θα διατίθεται σε έκαστο αυτών, θα πραγματοποιηθεί ταυτόχρονα με την εισαγωγή των μετοχών στο Χρηματιστήριο (IPO).

- ακύρωση του Β. Προγράμματος Μακροχρόνιας Επιβράβευσης.

16. Δάνεια

Τα δάνεια του Ομίλου και της Εταιρείας την 30/6/2023 και την 31/12/2022 αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2023	31/12/2022	30/6/2023	31/12/2022
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	131,148	113,316	131,148	113,316
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων	2,033	2,033	2,033	2,033
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	129,115	111,283	129,115	111,283
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις για κεφάλαιο κίνησης	2,500	0	0	0
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	133,648	113,316	131,148	113,316

Η περίοδος αποπληρωμής των μακροπρόθεσμων δανείων κυμαίνεται από 1 – 12 έτη και το μέσο σταθμικό επιτόκιο του μακροπρόθεσμου δανεισμού του Ομίλου διαμορφώθηκε σε 5% την περίοδο από 1/1/2023 έως 30/6/2023 (2.5% την αντίστοιχη περίοδο του 2022). Η Εταιρεία είχε μηδενικές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις για κεφάλαιο κίνησης κατά την 30/6/2023. Οι αποπληρωμές και οι εισπράξεις των δανείων του Ομίλου την τρέχουσα περίοδο ανήλθαν αντίστοιχα σε ποσό ευρώ 51,048 χιλ. (1/1 - 30/6/2022: ποσό ευρώ 50,287 χιλ.) και 72,500 χιλ. (1/1 - 30/6/2022: ποσό ευρώ 99,761 χιλ.). Οι αποπληρωμές και οι εισπράξεις των δανείων της Εταιρείας την τρέχουσα περίοδο ανήλθαν αντίστοιχα σε ποσό ευρώ 51,048 χιλ. (1/1 - 30/6/2022: ποσό ευρώ 35,582 χιλ.) και 70,000 χιλ. (1/1 - 30/6/2022: ποσό ευρώ 99,761 χιλ.). Τα μακροπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένου και του μέρους τους που είναι πληρωτέο εντός 12 μηνών, καλύπτουν κυρίως τις ανάγκες ανάπτυξης του Ομίλου και αναλύονται σε ομολογιακά, κοινοπρακτικά και λοιπά μακροπρόθεσμα δάνεια για 30/6/2023 και 31/12/2022 αντίστοιχα, ως ακολούθως:

30/6/2023		Ποσό σε χιλ. ευρώ	Ημερομηνία Έκδοσης	Διάρκεια
TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ομολογιακό	63,754	29/05/2023	12 έτη από την ημερομηνία έκδοσης
	Ομολογιακό	67,394	14/06/2022	7.5 έτη από την ημερομηνία έκδοσης (ευρώ 2,033 χιλ. πληρωτέο την επόμενη χρήση)
Σύνολο		131,148		

31/12/2022		Ποσό σε χιλ. ευρώ	Ημερομηνία Έκδοσης	Διάρκεια
TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ομολογιακό	44,905	21/2/2022	2 έτη από την ημερομηνία έκδοσης
	Ομολογιακό	68,411	14/06/2022	7,5 έτη από την ημερομηνία έκδοσης (ευρώ 2.033 χιλ πληρωτέο την επόμενη χρήση)
Σύνολο		113,316		

Η μητρική Εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ εξέδωσε κατά την προηγούμενη χρήση ομολογιακό δάνειο ποσού έως ευρώ 150.000 χιλ. δωδεκαετούς διάρκειας. Σκοπός του ως άνω δανείου είναι η αποπληρωμή του υπολοίπου υφιστάμενης έκδοσης της εταιρείας και της χρηματοδότησης των επενδυτικών της πλάνων. Το δάνειο περιέχει περιοριστικούς όρους και έχει εκταμιευθεί ποσό ευρώ 65 εκ. μέχρι την 30/06/2023. Τα άμεσα κόστη έκδοσης του κοινού ομολογιακού δανείου ανήλθαν σε ποσό ευρώ 1,254 χιλ. εκ των οποίων ποσό ευρώ 9 χιλ. έχει καταχωρηθεί στα αποτελέσματα της περιόδου 1/1-30/6/2023, ποσό ευρώ 52 χιλ. θα καταχωρηθεί στους επόμενους μήνες της χρήσης 2023 και ποσό ευρώ 1,193 χιλ. θα καταχωρηθεί στις επόμενες χρήσεις έως τη λήξη του δανείου.

Κατά τη χρήση 2022 η Εταιρεία προχώρησε σε αντιστάθμιση ταμειακών ροών μέσω ανταλλαγής ταμειακών ροών μεταβλητού επιτοκίου (βασιζόμενες στο Euribor 3 μηνών άνω των 50 μονάδων βάσης) με ταμειακές ροές σταθερού επιτοκίου, μέσω του παραγώγου. Οι αντισταθμιζόμενες ταμειακές ροές είναι οι 3μηνιαίες πληρωμές τόκων στο πλαίσιο της ανωτέρω ομολογιακής έκδοσης, οι οποίες ξεκίνησαν να αντισταθμίζονται για επιτοκιακό κίνδυνο μετά τις 28/2/2023, με την πρώτη πληρωμή τόκων (που είναι μέρος της σχέσης αντιστάθμισης) να πραγματοποιείται στις 29/5/2023 και η τελευταία στις 28/2/2028. Η συναλλαγή είχε πραγματοποιηθεί στις 24/2/2022 με μηδενικό τίμημα. Η σχέση αντιστάθμισης (με την χρήση παραγώγου μελλοντικών ταμειακών ροών) αξιολογήθηκε ως αρκούντως αποτελεσματική (χρησιμοποιώντας για σκοπούς επιμέτρησης της αναποτελεσματικότητας της αντιστάθμισης παράγωγο με όρους συναφείς με τους κρίσιμους όρους του αντισταθμισμένου στοιχείου - αυτό συνήθως αναφέρεται ως «υποθετικό παράγωγο»). Η αναγνώριση και επιμέτρηση του παραγώγου στις οικονομικές καταστάσεις περιγράφεται στην Σημείωση 12. Ο Όμιλος δεν έχει άλλα παράγωγα.

Το υπόλοιπο των βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου περιλαμβάνουν το βραχυπρόθεσμο μέρος των δανείων που χρησιμοποιούνται για τις δραστηριότητες του Ομίλου προκειμένου να καλύψουν κυρίως υποχρεώσεις προς προμηθευτές.

Ορισμένα από τα δάνεια του Ομίλου περιέχουν περιοριστικούς όρους. Ο Όμιλος κατά την 30/6/2023 ήταν σε συμμόρφωση με τους όρους των δανείων του.

Ο Όμιλος, έχοντας κεντριοκοποιήσει τη διαχείριση κεφαλαίου έχει τη δυνατότητα άμεσης αναγνώρισης, ποσοτικοποίησης, αντιμετώπισης και αντιστάθμισης, αν κρίνεται απαραίτητο, των χρηματοοικονομικών κινδύνων που δημιουργούνται από τις κύριες λειτουργικές δραστηριότητες του ώστε να εναρμονίζεται με τις αλλαγές στο οικονομικό περιβάλλον. Ο Όμιλος προϋπολογίζει και παρακολουθεί συνεχώς τις χρηματοροές του και ενεργεί κατάλληλα ώστε να διασφαλίζεται η ύπαρξη ανοικτών γραμμών πίστωσης για την κάλυψη πρόσκαιρων κεφαλαιακών αναγκών. Ο Όμιλος διαθέτει επαρκείς ανοικτές γραμμές πίστωσης με χρηματοπιστωτικά ιδρύματα της ημεδαπής και αλλοδαπής για την κάλυψη των αναγκών των κατά τόπους εταιρειών σε κεφάλαιο κίνησης. Την 30/6/2023 το υπόλοιπο των ανοικτών γραμμών πίστωσης ήταν ποσό ευρώ 59 εκ. (31/12/2022: ποσό ευρώ 53 εκ.).

17. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Την 30/6/2023 και την 31/12/2022 η υποχρέωση από μισθώσεις για τον Όμιλο και την Εταιρεία αναλύεται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2023	31/12/2022	30/6/2023	31/12/2022
Υπόλοιπο αρχής χρήσης	14,950	15,667	323	683
Προσθήκες	41	95	41	95
Μεταβολές (Αυξήσεις, μειώσεις) αξίας μίσθωσης	(7)	(326)	(7)	(326)
Έξοδα τόκων για υποχρεώσεις μίσθωσης	160	326	4	9
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από μισθώσεις	(411)	(812)	(74)	(138)
Σύνολο	14,732	14,950	286	323

Οι λήξεις από υποχρεώσεις από μισθώσεις παρατίθενται στον παρακάτω πίνακα:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2023	31/12/2022	30/6/2023	31/12/2022
Μέχρι 1 έτος	513	505	144	141
Από 1-5 έτη	1,697	1,720	142	182
Μετά από 5 έτη	12,523	12,725	0	0
Σύνολο	14,732	14,950	286	323

18. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

Η περίοδος μίσθωσης για την οποία ο Όμιλος και η Εταιρεία εκμισθώνει τα επενδυτικά του ακίνητα μέσω λειτουργικών μισθώσεων είναι διάρκειας επτά έως είκοσι πέντε ετών και διέπεται από τη σχετική περιεμπορικής μίσθωσης νομοθεσία. Σημειώνεται ότι σε ορισμένα εμπορικά μισθωτήρια συμβόλαια περιλαμβάνεται και όρος μισθώματος βάσει ποσοστού επί των καθαρών πωλήσεων των μισθωτών του ακινήτου.

Τα Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων ανά λειτουργικό τομέα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1/1 - 30/6/2023	1/1 - 30/6/2022	1/1 - 30/6/2023	1/1 - 30/6/2022
Καταστήματα	9,297	7,420	2,101	2,031
Αποθήκες	1,477	1,398	1,477	1,398
Σύνολο εσόδων από μισθώματα	10,773	8,817	3,579	3,429

19. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1/1 - 30/6/2023	1/1 - 30/6/2022	1/1 - 30/6/2023	1/1 - 30/6/2022
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών κενών χώρων	766	507	127	86
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων, τεχνικών και λοιπών συμβούλων	104	147	34	95
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	92	81	1	2
Έξοδα ασφάλισης	38	41	0	4
Λοιπά έξοδα	2	25	3	5
Σύνολο	1,002	801	165	193

20. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Οι αμοιβές και έξοδα προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1/1 - 30/6/2023	1/1 - 30/6/2022	1/1 - 30/6/2023	1/1 - 30/6/2022
Μισθοί & Ημερομίσθια	435	237	421	224
Εργοδοτικές Εισφορές	74	51	72	49
Παροχή Σε Εργαζομένους Λογω Συνταξιοδότησης	37	16	37	16
Παροχές σε Εργαζομένους	436	35	436	35
Έκτακτες αμοιβές προσωπικού	182	32	180	30
Σύνολο	1,163	370	1,145	353

Την 30/6/2023 ο αριθμός του απασχολούμενου ανθρώπινου δυναμικού του Ομίλου ανέρχεται σε 13 άτομα (31/12/2022: 11 άτομα) και της Εταιρείας ανέρχεται σε 12 άτομα (31/12/2022: 10 άτομα).

Το έξοδο αναφορικά με την αποτίμηση προγράμματος δωρεάν διάθεσης μετοχών έχει καταχωρηθεί στη γραμμή Παροχές σε Εργαζομένους (σημείωση 15.2).

Η αύξηση των αμοιβών και εξόδων προσωπικού οφείλεται κυρίως στην αύξηση του αριθμού του απασχολούμενου ανθρώπινου δυναμικού και τη συμμετοχή του προσωπικού σε πρόγραμμα δωρεάν διάθεσης μετοχών.

21. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1/1 - 30/6/2023	1/1 - 30/6/2022	1/1 - 30/6/2023	1/1 - 30/6/2022
Έξοδα διοικητικής υποστήριξης	92	41	74	30
Αμοιβές μελών ΔΣ & Επιτροπών	132	132	132	132
Αμοιβές τρίτων	315	315	231	269
Συνδρομές	18	14	17	14
Έξοδα ασφάλισης	2	2	1	1
Λοιπά έξοδα	315	82	160	41
Σύνολο	873	587	616	487

Στο κονδύλι αμοιβές τρίτων περιλαμβάνονται κυρίως αμοιβές ελεγκτών, δικηγόρων και λοιπών συμβούλων.

Η αύξηση των λοιπών λειτουργικών εξόδων οφείλεται στην αύξηση της λειτουργικής δραστηριότητας.

22. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα

Τα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1/1 - 30/6/2023	1/1 - 30/6/2022	1/1 - 30/6/2023	1/1 - 30/6/2022
Χρεωστικοί τόκοι	(3,067)	(1,355)	(3,064)	(971)
Λοιπά έξοδα τραπεζών	(132)	(71)	(122)	(44)
Συναλλαγματικές διαφορές (έσοδα)	(3)	(0)	0	0
Τόκοι υποχρεώσεων μίσθωσης	(160)	(165)	(4)	(5)
Έξοδα παραγώνων	(165)	0	(165)	0
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	(3,527)	(1,590)	(3,355)	(1,021)
Πιστωτικοί τόκοι	35	44	965	38
Έσοδα παραγώνων (αποτίμηση)	75	0	75	0
Έσοδα παραγώνων	412	0	412	0
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	523	44	1,452	38
Χρηματοοικονομικά έξοδα - έσοδα	(3,004)	(1,547)	(1,903)	(983)

Η αύξηση των χρηματοοικονομικών εξόδων οφείλεται κυρίως στην ανάληψη δανείων της Εταιρείας και στη σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων (forward interest rate swar με cap) που σύναψε η Εταιρεία (Σημείωση 12).

Η αύξηση των χρηματοοικονομικών εσόδων οφείλεται κυρίως στα δάνεια που έχει εκδόσει η Εταιρεία προς θυγατρικές της εταιρείες και συγγενή της εταιρεία (Σημειώσεις 29 και 30) και στη σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων (forward interest rate swar με cap) που σύναψε η Εταιρεία (Σημείωση 12).

23. Φόροι/Τέλη Ακίνητης Περιουσίας

Το κονδύλι στη γραμμή Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας αφορά στον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) για τα ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα και σε φόρους, δημοτικά τέλη που τιμολογούνται μέσω των λογαριασμών ενέργειας.

24. Φόρος

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

Με το νέο άρθρο 53 του Ν. 4646/2019, το οποίο ίσχυσε από το 2ο εξάμηνο του 2020, καταργήθηκε ο κατώτατος συντελεστής φόρου 0.375% επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Το παραπάνω πλαίσιο ισχύει και για τις θυγατρικές της Εταιρείας στην Ελλάδα. Επομένως, για την Εταιρεία και τις θυγατρικές της στην Ελλάδα δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και δεν δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή και απαιτήσεις. Το ποσό του φόρου ακίνητης περιουσίας που έχει καταχωρηθεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων της περιόδου είναι ποσού ευρώ 634 χιλ. (1/1-30/6/2022: ευρώ 133 χιλ.) για τον Όμιλο και ποσού ευρώ 392 χιλ. (1/1-30/6/2022: ευρώ 91 χιλ.) για την Εταιρεία.

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας φορολογούνται στο εισόδημά τους, οπότε προκύπτουν προσωρινές διαφορές και δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή και απαιτήσεις.

Οι φορολογικοί συντελεστές στις χώρες εξωτερικού που δραστηριοποιείται ο Όμιλος για τη περίοδο 1/1 - 30/6/2023 και τη χρήση 2022 είναι οι εξής:

Χώρα	Συντελεστής Φορολογίας Εισοδήματος (30/6/2023)	Συντελεστής Φορολογίας Εισοδήματος (31/12/2022)
Βουλγαρία	10.0%	10.0%
Κύπρος	12.5%	12.5%

Το ποσό του αναβαλλόμενου φόρου που έχει καταχωρηθεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων της περιόδου (1/1-30/6/2023) είναι ευρώ 244 χιλ. (1/1-30/6/2022: ευρώ 154 χιλ.) ενώ το ποσό του φόρου εισοδήματος που έχει καταχωρηθεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων της περιόδου (1/1-30/6/2023) είναι ευρώ 241 χιλ. (1/1-30/6/2022: ευρώ 174 χιλ.)

25. Λοιπά έσοδα

Στα λοιπά έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται έσοδα κοινοχρήστων τα οποία προκύπτουν από επανατιμολόγηση δαπανών που πραγματοποιούνται για λογαριασμό των μισθωτών.

26. Κέρδη ανά μετοχή

Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται με τη διαίρεση του αναλογούντος στους μετόχους της Εταιρείας κέρδους με τον σταθμισμένο μέσο όρο των σε κυκλοφορία μετοχών κατά τη διάρκεια της χρήσης. Ο σταθμισμένος μέσος όρος μετοχών για βασικά κέρδη ανά μετοχή την 30 Ιουνίου 2023 είναι 87,534,922 μετοχές (31/12/2022: 86,763,689 μετοχές).

	Ο Όμιλος	
	1/1 - 30/6/2023	1/1 - 30/6/2022
Κέρδη μετά φόρων αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής	13,391	13,061
Αριθμός εκδοθείσων μετοχών	90,515,632	86,763,689
Σταθμισμένος Μ.Ο. μετοχών	87,534,922	86,763,689
Κέρδη μετά απο φόρους ανά μετοχή - βασικά (σε €)	0.1530	0.1505
Κέρδη μετά απο φόρους ανά μετοχή - απομειωμένα (σε €)	0.1530	0.1505

Ο υπολογισμός των απομειωμένων κερδών ανά μετοχή δεν επηρεάζεται από το Πρόγραμμα Εφάπαξ Επιβράβευσης γιατί βασίζεται σε στόχους ο υπολογισμός της επίτευξης των οποίων δεν είναι εφικτός επί του παρόντος (Σημείωση 15.2).

27. Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

27.1 Δεσμεύσεις

Οι δεσμεύσεις του Ομίλου κατά την 30/6/2023 είναι:

- Έχει δοθεί από τη μητρική εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ εγγυητική επιστολή στην θυγατρική εταιρεία POLIKENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕ για εξασφάλιση υποχρεώσεων, ποσού ευρώ 24,523 χιλ.
- Έχει δοθεί από τη μητρική εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ εγγυητική επιστολή στην θυγατρική εταιρεία POLIKENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕ για εξασφάλιση υποχρεώσεων, ποσού ευρώ 2,500 χιλ.
- Έχουν δοθεί από τις θυγατρικές εταιρείες ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΑΕ και TRADE ESTATES BULGARIA EAD, εγγυητικές επιστολές στην θυγατρική εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ για εξασφάλιση υποχρεώσεων, ποσού ευρώ 67,770 χιλ.
- Έχουν δοθεί από τις θυγατρικές εταιρείες PENTHS ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕ και BERSENCO ΜΑΕ, εγγυητικές επιστολές στην θυγατρική εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ για εξασφάλιση υποχρεώσεων, ποσού ευρώ 65,000 χιλ.

- Η θυγατρική TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ προς εξασφάλιση υποχρεώσεων που απορρέουν από εκδοθέν ομολογιακό δάνειο έχει συστήσει ενέχυρο πρώτης τάξης υπέρ του εκπροσώπου των ομολογιούχων δανειστών, επί των απαιτήσεων που απορρέουν από συγκεκριμένους τραπεζικούς λογαριασμούς και επί μέρους μισθωτικών συμβάσεων που έχει συμβληθεί ως εκμισθώτρια.
- Οι θυγατρικές ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΑΕ, BERSENCO ΜΑΕ και TRADE ESTATES BULGARIA EAD προς εξασφάλιση υποχρεώσεων που απορρέουν από εκδοθέν ομολογιακό δάνειο για το οποίο έχουν παράσχει εταιρική εγγύηση, έχουν συστήσει ενέχυρα πρώτης τάξης υπέρ του εκπροσώπου των ομολογιούχων δανειστών, επί των απαιτήσεων που απορρέουν από συγκεκριμένους τραπεζικούς λογαριασμούς και επί των μισθωτικών συμβάσεων που έχουν συμβληθεί ως εκμισθώτριες.
- Επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας TRADE ESTATES BULGARIA EAD έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης Α΄ τάξης ποσού ευρώ 70 εκ.
- Επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΑΕ έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού ευρώ 91 εκ. η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ΄ αριθμ. 3486Σ/2022 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, υπέρ της Eurobank, ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό και προς όφελος των Ομολογιούχων
- Επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας BERSENCO ΜΑΕ έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού ευρώ 180 εκ. η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ΄ αριθμ. 2286Σ/2023 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, υπέρ της ALPHA BANK, ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό και όφελος των Ομολογιούχων.
- Επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας ΡΕΝΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕ έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού ευρώ 180 εκ. η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ΄ αριθμ. 2287Σ/2023 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, υπέρ της ALPHA BANK, ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό και όφελος των Ομολογιούχων.
- Επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ στη Θεσσαλονίκη έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού ευρώ 180 εκ. η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ΄ αριθμ. 2289Σ/2023 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, υπέρ της ALPHA BANK, ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό και όφελος των Ομολογιούχων.
- Επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ στα Ιωάννινα έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού ευρώ 180 εκ. η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ΄ αριθμ. 2290Σ/2023 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, υπέρ της ALPHA BANK, ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό και όφελος των Ομολογιούχων.
- Επί των ακινήτων ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ στα Οινόφυτα και στο Σχηματάρι Ν. Βοιωτίας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού ευρώ 180 εκ. η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ΄ αριθμ. 2292Σ/2023 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, υπέρ της ALPHA BANK, ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό και όφελος των Ομολογιούχων.

- Επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας POLIKENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕ στην Πάτρα έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού ευρώ 29.4 εκ. η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ' αριθμ. 3931Σ/2023 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, υπέρ της ΕΘΝΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ, ως εκπροσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό και όφελος των Ομολογιούχων.

27.2 Τρέχουσες και Σκοπούμενες Επενδύσεις

Σημαντικές Επενδύσεις στο Στάδιο της Υλοποίησης

- Βρίσκεται υπό ανέγερση εμπορικό πάρκο συνολικής Μ.Ε.Ε. 17.1 χιλ. τ.μ. στην Πάτρα, το οποίο ανήκει στην θυγατρική εταιρεία POLIKENCO ΑΕ. Το 42% των διαθέσιμων εμπορικών χώρων έχει ήδη συμφωνηθεί να μισθωθεί από την HOUSEMARKET ΑΕ για τη λειτουργία καταστήματος ΙΚΕΑ μεσαίου μεγέθους, κατόπιν της ολοκλήρωσης του εμπορικού πάρκου. Η ολοκλήρωσή του εκτιμάται το 4ο τρίμηνο του 2024. Το συνολικό κόστος αναμένεται να ανέλθει σε περίπου ευρώ 27 εκ., το οποίο αναμένεται να χρηματοδοτηθεί μέσω τραπεζικού δανεισμού.

Σημαντικές Επενδύσεις για τις οποίες έχουν ήδη αναληφθεί δεσμεύσεις

- Την 01/07/2020 η HOUSEMARKET ΑΕ, με την ιδιότητα του ιδρυτή μετόχου και για λογαριασμό της υπό ίδρυση τότε Εταιρείας, είχε συνάψει συμφωνία μετόχων με την εταιρεία TEN BRINKE GREECE HOLDING B.V. με σκοπό την εκτέλεση του επιχειρηματικού σχεδίου της τελευταίας, το οποίο συνίσταται στην ανάπτυξη και ανοικοδόμηση οικοπέδου 42,239.87 τ.μ. στον Δήμο Ηρακλείου της Περιφέρειας Κρήτης, στην θέση ΡΟΥΣΣΕΣ ή ΔΥΟ ΑΟΡΑΚΙΑ, του οποίου η ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΕ αποτελεί την αποκλειστική κυρία, νομέα και κάτοχο. Επί του ακινήτου θα αναπτυχθεί εμπορικό ακίνητο συνολικής επιφάνειας 14,700.00 τ.μ. και διαθέσιμων εμπορικών χώρων επιφάνειας 11,290 τ.μ. Το 65% των διαθέσιμων εμπορικών χώρων έχει ήδη συμφωνηθεί να μισθωθεί από την HOUSEMARKET ΑΕ για τη λειτουργία καταστήματος ΙΚΕΑ μεσαίου μεγέθους. Η ολοκλήρωση του εν λόγω έργου εκτιμάται για το 4ο τρίμηνο του 2024 και το συνολικό κόστος αναμένεται να ανέλθει σε περίπου ευρώ 21 εκ. (αφορά το σύνολο του προϋπολογισμού του έργου και όχι την αναλογία συμμετοχής της Εταιρείας), το οποίο αναμένεται να χρηματοδοτηθεί μέσω τραπεζικού δανεισμού.
- Με την από 18/02/2022 τροποποιητική συμφωνία και κωδικοποίηση του από 15/07/2021 μνημονίου επιχειρηματικής συνεργασίας και συμφωνίας μετόχων, μεταξύ του μετόχου της εταιρείας¹ ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (με διακριτικό τίτλο RECON ΑΕ), της Εταιρείας και της HOUSEMARKET ΑΕ, συμφωνήθηκε να εισέλθει η Εταιρεία στο μετοχικό κεφάλαιο της ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με ποσοστό 50% μέσω αύξησης

¹ Ο μοναδικός μέτοχος της εταιρείας, πριν τη συμμετοχή της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ ήταν φυσικό πρόσωπο, μη συνδεδεμένο με την Εταιρεία και τον Όμιλο. Μετά την απόκτηση του 50% των μετοχών της ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, η μετοχική σύνθεση της εταιρείας είναι: TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ 50% και Ελισάβετ Χριστίνα Τσιγαρίδη 50%.

μετοχικού κεφαλαίου ύψους ευρώ 132,000 με έκδοση 132,000 μετοχών ονομαστικής αξίας ευρώ 1.00 και με τιμή διάθεσης ευρώ 15.152 (ευρώ 1,868,064 υπέρ το άρτιο), που ολοκληρώθηκε την 08/03/2022, ενώ το υπόλοιπο 50% θα παραμείνει στην κατοχή της τότε υφιστάμενης μετόχου. Σκοπός του μνημονίου αποτελεί η ρύθμιση της εμπορικής συνεργασίας για την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου και την απόκτηση του συνόλου των μετοχών εκδόσεως της ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ από την Εταιρεία. Το επενδυτικό σχέδιο αφορά αφενός την αγορά αγροτεμαχίων συνολικής επιφάνειας 155 στρεμμάτων στην περιοχή Στρίφι της Ελευσίνας τμηματικά (απόκτηση όμορων οικοπέδων που αθροίζουν στη συνολική αποκληθείσα επιφάνεια, ιδιοκτησίας διαφόρων φυσικών προσώπων) και αφετέρου την ανέγερση κτιρίου logistics συνολικής επιφάνειας 56,000 τ.μ. και την μετέπειτα μίσθωσή του. Η εταιρεία ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ έχει ήδη από την 07/10/2020 προβεί στην υπογραφή ιδιωτικού συμφωνητικού επαγγελματικής μίσθωσης με την εταιρεία DIXONS SOUTH – EAST EUROPE AEBE, το οποίο θα ενεργοποιηθεί κατά την παράδοση του κτιρίου logistics. Ο προϋπολογισμός της επένδυσης αναμένεται να ανέλθει σε ποσό ευρώ 45 εκ., χρηματοδοτούμενο μέσω τραπεζικού δανεισμού. Η ημερομηνία αποπεράτωσης εκτιμάται στο 3ο τρίμηνο του 2025.

- Στις 08/06/2021 η FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, η μητρική της Εταιρείας, υπέγραψε μνημόνιο συνεργασίας (Memorandum of Understanding) με την εταιρεία LAMDA Development S.A., για την απόκτηση ακινήτου με σκοπό την υλοποίηση ενός εμπορικού πάρκου λιανικής, αποτελούμενο από καταστήματα μεγάλης επιφάνειας ("Big Boxes"). Το Retail Park θα ανεγερθεί εντός του εμπορικού κέντρου που θα αναπτύξει η LAMDA Development S.A. στο Ελληνικό, στην περιοχή της Λεωφόρου Βουλιαγμένης, το οποίο εκτιμάται ότι θα ολοκληρωθεί εντός του 1ου τριμήνου του 2027 και το συνολικό κόστος αναμένεται να ανέλθει σε περίπου ευρώ 68 εκ. Το ακίνητο που πρόκειται να αποκτηθεί θα είναι ελεύθερο παντός βαρών, πλην της υποθήκης/προσημείωσης υποθήκης Α' σειράς προς εξασφάλιση χρηματοδότησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε. μέχρι την ολοσχερή εξόφληση του ανταλλάγματος της αγοραπωλησίας του ακινήτου. Η οριστική μεταβίβαση του ακινήτου, τελεί υπό τις αναβλητικές αιρέσεις που πρέπει να εκπληρωθούν από πλευράς της LAMDA Development S.A. Σημειώνεται ότι στο μνημόνιο που υπογράφηκε, υπάρχει όρος περί δικαιώματος υποκατάστασης της FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ από την Εταιρεία στο σύνολο των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων που απορρέουν από το μνημόνιο, χωρίς τη συναίνεση της LAMDA Development S.A.
- Την 28/09/2022 μεταξύ της Εταιρείας και της TEN BRINKE HELLAS, οι οποίες συμμετέχουν με 50% έκαστη στο μετοχικό κεφάλαιο της SEVAS TEN ΑΕ, υπογράφηκε συμφωνία μετόχων, με αντικείμενο τη ρύθμιση των σχέσεων των μετόχων στην SEVAS TEN ΑΕ και την εκτέλεση του επιχειρηματικού σκοπού της τελευταίας, ο οποίος αφορά την ανάπτυξη του ακινήτου ιδιοκτησίας της SEVAS TEN ΑΕ, που βρίσκεται στο Δήμο Σπάτων Αττικής, συνολικής έκτασης 34,200 τ.μ., με την ανέγερση εμπορικού πάρκου, επιφάνειας περίπου 9,700 τ.μ. Ο προϋπολογισμός του έργου αναμένεται στο ποσό των ευρώ 17.7 εκατ. και αναμένεται να χρηματοδοτηθεί με

τραπεζικό δανεισμό. Στη συμφωνία μετόχων συμβλήθηκε και η εταιρεία TEN BRINKE GREECE HOLDING B.V., ως εγγυήτρια της προσηκούσας εκπλήρωσης των υποχρεώσεων της TEN BRINKE HELLAS από την εν λόγω συμφωνία.

28. Δικαστικές υποθέσεις

Δεν υπάρχουν ειδικές ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών οργάνων που ενδέχεται να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην περιουσιακή κατάσταση των εταιριών του Ομίλου.

29. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Ως συνδεδεμένα μέρη του Ομίλου θεωρούνται η Εταιρεία, οι θυγατρικές της, οι συγγενείς επιχειρήσεις, οι μέτοχοί της και οι μητρικές και θυγατρικές των μετόχων, η Διοίκηση και τα ανώτατα στελέχη της και οι εταιρείες που ελέγχονται από αυτά.

Στον παρακάτω πίνακα αναλύονται οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την 30 Ιουνίου 2023 και την 31 Δεκεμβρίου 2022 που προέρχονται κυρίως από τιμολογήσεις μισθωμάτων και κοινοχρήστων, μερίσματα και σύναψη δανειακών συμβάσεων.

		Ο Όμιλος		Η Εταιρεία		
		30/6/2023	31/12/2022	30/6/2023	31/12/2022	
Απαιτήσεις από:	FOURLIS HOLDINGS SA	3	0	3	0	
	HOUSE MARKET SA	392	381	392	381	
	H.M. HOUSE MARKET (CYPRUS) LTD	9	0	0	0	
	INTERSPORT SA	28	86	14	65	
	TRADE LOGISTICS SA	20	0	20	0	
	RENTIS SA	0	0	1	0	
	TRADE ESTATES BULGARIA EAD	0	0	13,440	18,830	
	H.M. ESTATES CYPRUS LTD	0	0	0	1,800	
	BERSENCO SA	0	0	11	0	
	ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΑΕ	0	0	16,476	17,676	
	POLIKENCO	0	0	1,005	0	
	RECON	2,411	2,326	2,411	2,326	
	Σύνολο		2,863	2,792	33,773	41,076
Υποχρεώσεις προς:	FOURLIS HOLDINGS SA	23	49	19	22	
	HOUSE MARKET SA	22	23	22	22	
	H.M. HOUSE MARKET (CYPRUS) LTD	713	1	712	0	
	BERSENCO SA	0	0	300	300	
	Σύνολο		758	73	1,054	344

Την περίοδο 1/1-30/6/2023 και την 1/1-30/6/2022 έγιναν οι ακόλουθες συναλλαγές μεταξύ μητρικής και συνδεδεμένων μερών του Ομίλου, που προέρχονται κυρίως από τιμολογήσεις μισθωμάτων και κοινοχρήστων και σύναψη δανειακών συμβάσεων:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1/1-30/6/2023	1/1-30/6/2022	1/1-30/6/2023	1/1-30/6/2022
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	6,817	6,766	3,384	3,383
Λοιπά έσοδα	226	85	103	7
Πιστωτικοί τόκοι	35	0	965	31
Σύνολο	7,078	6,851	4,452	3,421

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1/1-30/6/2023	1/1-30/6/2022	1/1-30/6/2023	1/1-30/6/2022
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(4)	(75)	0	(55)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(112)	0	(96)	0
Σύνολο	(117)	(75)	(96)	(55)

Την 13/5/2022 η εταιρεία ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ εξέδωσε πρόγραμμα και Σύμβαση Κάλυψης Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού έως του ποσού ευρώ 10,283,000 για την έκδοση έως 10,283,000 κοινών ονομαστικών ομολογιών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (1.00) εκάστης, με κάλυψή τους από την TRADE ESTATES ΑΕΑΑΠ ως αρχικό ομολογιούχο. Το ανωτέρω κοινό ομολογιακό δάνειο έχει διάρκεια επτά (7) ετών από την ημερομηνία έκδοσης της πρώτης ομολογίας, ήτοι από τις 13/5/2022.

Η αποπληρωμή της ονομαστικής αξίας των ομολογιών, θα πραγματοποιηθεί τμηματικά σύμφωνα με το πρόγραμμα αποπληρωμής. Επισημαίνεται ότι δεν έχουν παρασχεθεί εμπράγματα ασφάλειες ή/και εγγυήσεις προς εξασφάλιση του ομολογιακού δανείου. Το ύψος του δανείου που έχει καταβληθεί από την μητρική εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΑΑΠ την 30/6/2023 ανέρχεται σε ποσό ευρώ 2,411 εκ. Σημειώνεται ότι εντός της περιόδου 1/1-30/6/2023 καταβλήθηκε ποσό ευρώ 85 χιλ.

Την 30/6/2023 η Εταιρεία απέκτησε ακίνητα στη Λάρισα και στα Ιωάννινα από την HOUSE MARKET ΑΕ με συνολικό τίμημα ποσού ευρώ 13,5 εκ. Περισσότερες πληροφορίες για τα ακίνητα περιγράφονται στην Σημείωση 7.

Την περίοδο 1/1-30/6/2023 και την 1/1-30/6/2022 οι συναλλαγές και αμοιβές των διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης ήταν:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2023	30/6/2022	30/6/2023	30/6/2022
Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης	427	127	427	127

Δεν υφίστανται άλλες συναλλαγές, απαιτήσεις – υποχρεώσεις μεταξύ του Ομίλου και της Εταιρείας με τα διευθυντικά στελέχη και τα μέλη Διοίκησης.

30. Συναλλαγές με θυγατρικές

Την 30/6/2023 και την 31/12/2022 οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις μεταξύ μητρικής και θυγατρικών του Ομίλου αφορούν κυρίως μερίσματα και σύναψη δανειακών συμβάσεων και αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2023	31/12/2022	30/6/2023	31/12/2022
Χρεώστες	31,234	40,456	30,934	38,306
Πιστωτές	(31,234)	(40,456)	(300)	(300)

Στις 7/6/2022 η μητρική εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ προχώρησε στην υπογραφή σύμβασης ενδοομιλικού δανείου με τη θυγατρική TRADE ESTATES BULGARIA EAD, συνολικού ποσού ευρώ 13,8 εκ. Κατά την 30/6/2023 το υπόλοιπο του δανείου είναι ποσού ευρώ 13,4 εκ. Σημειώνεται ότι εντός της περιόδου 1/1-30/6/2023 εισπράχθηκε από την Εταιρεία ποσό ευρώ 414 χιλ.

Στις 22/9/2022 η μητρική εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ προχώρησε στην υπογραφή σύμβασης ενδοομιλικού δανείου με τη θυγατρική ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΑΕ, συνολικού ποσού ευρώ 19 εκ. Κατά την 30/6/2023 το υπόλοιπο του δανείου είναι ποσού ευρώ 16,5 εκ.

Στις 2/5/2023 η μητρική εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ προχώρησε στην υπογραφή σύμβασης ενδοομιλικού δανείου με τη θυγατρική POLIKENCO ΑΕ, έως του συνολικού ποσού ευρώ 2.4 εκ. με επιτόκιο 2.5% πλέον euribor 3 μηνών. Κατά την 30/6/2023 το υπόλοιπο του δανείου είναι ποσού ευρώ 1 εκ.

Την περίοδο 1/1-30/6/2023 και την 1/1-30/6/2022 έγιναν οι ακόλουθες συναλλαγές μεταξύ μητρικής και θυγατρικών του Ομίλου:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1/1-30/6/2023	1/1-30/6/2022	1/1-30/6/2023	1/1-30/6/2022
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	(1)	0	(1)	0
Λοιπά έσοδα	(12)	(7)	(12)	(7)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	12	7	0	0
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	1	0	0	0
Πιστωτικοί τόκοι	(930)	(31)	(930)	(31)
Χρεωστικοί τόκοι	930	31	0	0

31. Σημαντικές Μεταβολές στα Ενοποιημένα Στοιχεία

Οι σημαντικότερες μεταβολές που εμφανίζονται στα στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης την 30/6/2023 σε σχέση με τα αντίστοιχα ποσά της 31/12/2022 και δεν έχουν αναλυθεί στις σημειώσεις είναι οι εξής:

- Η μείωση του λογαριασμού των λοιπών κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας οφείλεται κυρίως στην είσπραξη μερισμάτων ποσού ευρώ 7.5 εκ.
- Η αύξηση του λογαριασμού των προμηθευτών και λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της Εταιρείας οφείλεται κυρίως στα μερίσματα πληρωτέα ποσού ευρώ 1.6 εκ.

- Η αύξηση του λογαριασμού των προμηθευτών και λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων του Ομίλου οφείλεται κυρίως στα μερίσματα πληρωτέα ποσού ευρώ 1.6 εκ., στις υποχρεώσεις προς προμηθευτές της θυγατρικής εταιρείας POLIKENCO ΑΕ ποσού ευρώ 2 εκ. και στην μείωση φορολογικών υποχρεώσεων ποσού ευρώ 0.6 εκ.

32. Μεταγενέστερα Γεγονότα

Δεν υπάρχουν γεγονότα μεταγενέστερα της 30/6/2023 που να επηρεάζουν σημαντικά την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα του Ομίλου εκτός του κάτωθι:

Με την από 31/7/2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε η αναπροσαρμογή του Προγράμματος Παραχώρησης Μετοχών που αποφάσισε η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 30/6/2022 και αναθεώρησε/ επικαιροποίησε η από 20/1/2023 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας ως εξής:

- Με αντικατάσταση του ισχύοντος μέχρι σήμερα Α. «Προγράμματος Εφάπαξ επιβράβευσης για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας προς διαπραγμάτευση στην οργανωμένη (ρυθμιζόμενη) αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών», από το «Πρόγραμμα Δωρεάν Διάθεσης Μετοχών ("FOUNDERS'S GRANT"), ως Εφάπαξ Επιβράβευση Εισαγωγής της εταιρείας στο Χρηματιστήριο».
Το ισχύον πρόγραμμα προσδιόρισε τον ανώτατο αριθμό των προς διάθεση μετοχών σε 1% του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας, κατά την ημερομηνία της απόφασης της ΓΣ της 31/7/2023, τις κατηγορίες των δικαιούχων αυτών, το ποσοστό διάθεσης των μετοχών καθώς και ότι
α) η διάθεση προς τους δικαιούχους (όπως αυτοί θα προσδιορισθούν κατόπιν απόφασης του ΔΣ και σχετικής εισήγησης της Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών) και β) ο αριθμός των μετοχών, που θα διατίθεται σε έκαστο αυτών, θα πραγματοποιηθεί ταυτόχρονα με την εισαγωγή των μετοχών στο Χρηματιστήριο (IPO).
- ακύρωση του Β. Προγράμματος Μακροχρόνιας Επιβράβευσης.

Διαδικτυακός τόπος ανάρτησης της Οικονομικής Έκθεσης

Οι Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις (Ενοποιημένες και Εταιρικές) για την περίοδο 1/1-30/6/2023 έχουν αναρτηθεί στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας: <https://www.trade-estates.com>.