



**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ
ΤΜΗΜΑ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
ΣΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ (ΜΒΑ)**

Διπλωματική Εργασία

**Χρηματοοικονομική Ανάλυση Εταιρειών Επενδύσεων σε
Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ)**

**του
Γεώργιου Μπουντά, ΜΔΕ 1927**

Επιβλέπων: Νικόλαος Τσαγκαράκης, Καθηγητής

Πειραιάς 09/12/2021

ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

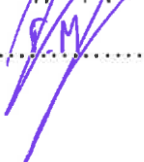
«Δηλώνω υπεύθυνα ότι η διπλωματική εργασία για τη λήψη του μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών, του Πανεπιστημίου Πειραιώς, στη Διοίκηση Επιχειρήσεων : MBA» με τίτλο:

«Χρηματοοικονομική Ανάλυση Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ)»

έχει συγγραφεί από εμένα αποκλειστικά και στο σύνολό της. Δεν έχει υποβληθεί ούτε έχει εγκριθεί στο πλαίσιο κάποιου άλλου μεταπτυχιακού προγράμματος ή προπτυχιακού τίτλου σπουδών, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, ούτε είναι εργασία ή τμήμα εργασίας ακαδημαϊκού ή επαγγελματικού χαρακτήρα.

Δηλώνω επίσης υπεύθυνα ότι οι πηγές στις οποίες ανέτρεξα για την εκπόνηση της συγκεκριμένης εργασίας, αναφέρονται στο σύνολό τους, κάνοντας πλήρη αναφορά στους συγγραφείς, τον εκδοτικό οίκο ή το περιοδικό, συμπεριλαμβανομένων και των πηγών που ενδεχομένως χρησιμοποιήθηκαν από το διαδίκτυο. Παράβαση της ανωτέρω ακαδημαϊκής μου ευθύνης αποτελεί ουσιώδη λόγο για την ανάκληση του πτυχίου μου»

Υπογραφή Μεταπτυχιακού Φοιτητή Ονοματεπώνυμο


..... Γιώργος Μπουγιός

Περίληψη

Η παρούσα εργασία αποτελεί ανάλυση των οικονομικών καταστάσεων των εταιρειών του κλάδου ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας Alpha Αστικά Ακίνητα, Brij Properties, Intercontinental International ΑΕΕΑΠ, LAMDA Development A.E., PASAL DEVELOPMENT S.A., Prodea Investments (πρώην εθνική Πανγαία), R.E.D.S. και TRASTOR ΑΕΕΑΠ την τριετία 2017 έως 2019.

Για να επιτευχθεί ο αντικειμενικός σκοπός γίνεται ακριβής αποτύπωση της χρηματοοικονομικής κατάστασης της περιόδου που προαναφέρθηκε, καθώς χρησιμοποιούνται και τα εργαλεία όπως η ανάλυση οικονομίας και η ανάλυση κλάδου για την ανίχνευση του μακροοικονομικού και μικροοικονομικού περιβάλλοντος.

Όσον αφορά την ανάλυση της οικονομίας από σχετική έρευνα για την περίοδο 2017 έως 2019, το εννεάμηνο Ιαν-Σεπ του 2017 έχουμε επιτάχυνση της παγκόσμιας ανάπτυξης κατά 3.3% όπου αυτή η ευνοϊκή πορεία θα συνεχιστεί για τα επόμενα δυο χρόνια με την αποκορύφωση της το 2019. Η επόμενη χρονιά μετά το 2019, φαίνεται να είναι η πρώτη μετά από μια δεκαετία, όπου θα μπορεί να είναι στραμμένη στις προκλήσεις του μέλλοντος παρά στα προβλήματα του παρελθόντος. Το ελληνικό Α.Ε.Π., επηρεασμένο σε μεγάλο βαθμό από τις δημοσιονομικές εξελίξεις και το διεθνές οικονομικό περιβάλλον παρουσίασε ανοδική πορεία κατά την διάρκεια της εξεταζόμενης περιόδου. Η εγχωρία ζήτηση ήταν αυτή που πρωταγωνίστησε στον ρυθμό ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας.

Ο κλάδος των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, είναι ένας από τους σημαντικότερους παράγοντες ανάπτυξης της χώρας τα τελευταία τουλάχιστον 20 χρόνια. Η αγορά ακινήτων είναι ευμετάβλητη και παρουσιάζει μεγάλες διακυμάνσεις επηρεασμένη από την νομισματική πολιτική. Οι υπηρεσίες που παρέχονται από τον κλάδο συνεχώς βελτιώνονται με δραματικούς ρυθμούς εξαιτίας της αυξανόμενης ζήτησης κυρίως από ξένους επενδυτές της Ανατολικής Ασίας.

Για τις εξεταζόμενες εταιρείες θα μπορούσαμε να πούμε ότι παρατηρείται μια αύξηση των κύκλων εργασιών με το 2019 να φτάνουν στο αποκορύφωμα τους οι περισσότερες, καθώς συμπαρασέρνουν μαζί και τις πωλήσεις τους. Ο μακροπρόθεσμος δανεισμός είναι η βασικότερη πηγή χρηματοδότησης για τις περισσότερες εισηγμένες εταιρείες μας, όπως προκύπτει από τον πίνακα κεφαλαίων κίνησης.

Abstract

The present work is an analysis of the financial statements of the companies in the real estate management sector Alpha Urban Real Estate, Briq Properties, Intercontinental International AEEAP, LAMDA Development A.E., PASAL DEVELOPMENT S.A., Prodea Investments (former national Pangea), R.E.D.S. and TRASTOR AEEAP in the three years 2017 to 2019.

In order to achieve the objective, the financial situation of the aforementioned period is accurately recorded, as tools such as economic analysis and industry analysis are used to detect the macroeconomic and microeconomic environment.

Regarding the analysis of the economy by relevant research for the period 2017 to 2019, in the nine months Jan-Sep 2017 we have accelerated global growth by 3.3% where this favorable course will continue for the next two years with its peak in 2019. Next year seems to be the first in a decade where she can focus on the challenges of the future rather than the problems of the past. Greek GDP, greatly influenced by fiscal developments and the international economic environment, showed an upward trend during the period under review. Domestic demand was the one that starred in the growth rate of the Greek economy.

The real estate investment sector is one of the most important growth factors in the country for at least the last 20 years. The real estate market is volatile and fluctuates strongly influenced by monetary policy. The services provided by the industry are constantly improving at a dramatic rate due to the growing demand mainly from foreign investors in East Asia.

For the examined companies we could say that there is an increase in turnover with 2019 reaching their peak, as well as their sales. Long-term lending is the main source of financing for most of our listed companies, as shown in the working capital table.

Περιεχόμενα

Περίληψη	2
Abstract.....	4
Περιεχόμενα	5
Κατάλογος Διαγραμμάτων	6
Κατάλογος Πινάκων	7
Κατάλογος Εικόνων.....	8
Ευχαριστίες	9
Κεφάλαιο 1-Εισαγωγή.....	10
1.1 Αντικειμενικός σκοπός.....	10
1.2 Μικροοικονομικό περιβάλλον	10
1.3 Ανάλυση λογιστικών καταστάσεων	10
1.4 Διάρθρωση εργασίας.....	11
Κεφάλαιο 2-Ανάλυση κλάδου διαχείρισης ακίνητης περιουσίας	12
2.1 Χαρακτηριστικά του κλάδου.....	12
2.2 Υπηρεσίες	12
2.3 Πλεονεκτήματα-μειονεκτήματα εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία	13
2.4 Παράγοντες που επηρεάζουν την ζήτηση των ακινήτων	13
2.5 Εξελίξεις και προοπτικές της αγοράς ακινήτων	23
Κεφάλαιο 3-Οι εισηγμένες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία	30
3.1 Prodea investments (πρώην Εθνική Παναγία)	30
3.2 LAMDA development ανώνυμη εταιρεία συμμετοχών και αξιοποίησης ακινήτων (LAMDA development A.E.....	35
3.3 Alpha Αστικά Ακίνητα.....	48
3.4 Intercontinental International ΑΕΕΑΠ	53
3.5 Briq Properties.....	58
3.6 PASAL ανώνυμος εταιρία αναπτύξεως Ακινήτων Α.Ε. (PASAL DEVELOPMENT S.A.).....	62
3.7 R.E.D.S. Real Estate Development and Services (R.E.D.S.)	65
3.8 TRASTOR ΑΕΕΑΠ (ΚΟ).....	76
Κεφάλαιο 4-Ανάλυση λογιστικών καταστάσεων	80
4.1 Γενικά.....	80
4.2 Μεθοδολογία.....	81
4.3 Αποτελέσματα χρηματοοικονομικής ανάλυσης.....	88
4.4 Αποτελέσματα αριθμοδεικτών.....	102
Κεφάλαιο 5-Σύνοψη και συμπεράσματα	117
5.1 Εξελίξεις και προοπτικές αγοράς ακινήτων.....	117
5.2 Συμπεράσματα αριθμοδεικτών εταιρειών.....	118
5.3 Συνέπειες της πανδημίας.....	119
Βιβλιογραφία	120
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ	121

Κατάλογος Διαγραμμάτων

Διάγραμμα 1: Πιστοδοτικά Κριτήρια (μέσος όρος)	14
Διάγραμμα 2: Ζήτηση (μέσος όρος)	14
Διάγραμμα 3: Αναλογία αιτήσεων που απορρίφθηκαν (μέσος όρος).....	14
Διάγραμμα 4: Πιστοδοτικά Κριτήρια (μέσος όρος)	15
Διάγραμμα 5: Ζήτηση (μέσος όρος)	15
Διάγραμμα 6: Αναλογία αιτήσεων που απορρίφθηκαν (μέσος όρος).....	16
Διάγραμμα 7: Πιστοδοτικά Κριτήρια (μέσος όρος)	16
Διάγραμμα 8: Ζήτηση (μέσος όρος)	17
Διάγραμμα 9: Αναλογία αιτήσεων που απορρίφθηκαν (μέσος όρος).....	17
Διάγραμμα 10: Εξέλιξη ετήσιων μεταβολών (%) Δεικτών Τιμών Κατηγοριών Έργων και Κόστους Κατασκευής Νέων Κτηρίων Κατοικιών (2015=100,0)	22
Διάγραμμα 11: Εξέλιξη του ακαθάριστου διαθέσιμου εισοδήματος και της καταναλωτικής δαπάνης των Νοικοκυριών και ΜΚΙΕΝ (μεταβολή σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του προηγούμενου έτους)	22
Διάγραμμα 12: Δείκτης τιμών κατοικιών (α' τρίμηνο 2010-δ' τρίμηνο 2017)	23
Διάγραμμα 13: Δείκτες γραφείων (α' εξάμηνο 2010-α' εξάμηνο 2017)	24
Διάγραμμα 14: Δείκτες καταστημάτων (α' εξάμηνο 2010-α' εξάμηνο 2017)	24
Διάγραμμα 15: Δείκτης τιμών κατοικιών (α' τρίμηνο 2010- δ' τρίμηνο 2018).....	25
Διάγραμμα 16: Δείκτες γραφείων (α' εξάμηνο 2010- α' εξάμηνο 2018).....	26
Διάγραμμα 17: Δείκτες καταστημάτων (α' εξάμηνο 2010- α' εξάμηνο 2018).....	27
Διάγραμμα 18: Δείκτης τιμών κατοικιών (α' τρίμηνο 2010-δ' τρίμηνο 2019)	27
Διάγραμμα 19: Δείκτες γραφείων (α' εξάμηνο 2010-α' εξάμηνο 2019)	28
Διάγραμμα 20: Δείκτες καταστημάτων (α' εξάμηνο 2010- α' εξάμηνο 2019).....	29
Διάγραμμα 21: Οργανόγραμμα Ομίλου Εταιρειών Prodea Investments.....	32
Διάγραμμα 22: Διάρθρωση Ομίλου Εταιρειών LAMDA DEVELOPMENT A.E.....	37
Διάγραμμα 23: Οργανόγραμμα Ομίλου Εταιρειών Lamda Development A.E.....	38
Διάγραμμα 24: Οργανωτική Δομή, Alpha Αστικά Ακίνητα	49
Διάγραμμα 25: Οργανόγραμμα Intercontinental International Real Estate Investment Company	54
Διάγραμμα 26: Οργανόγραμμα Briq Properties.....	59
Διάγραμμα 27: Οργανόγραμμα PASAL Development S.A.....	63
Διάγραμμα 28: Οργανόγραμμα R.E.D.S.....	66
Διάγραμμα 29: Οργανόγραμμα TRASTOR ΑΕΕΑΠ	76

Κατάλογος Πινάκων

Πίνακας 1: Ετήσιες μεταβολές Δεικτών Τιμών Κατηγοριών Έργων Κατασκευής Νέων Κτηρίων Κατοικιών.....	18
Πίνακας 2: Τριμηνιαίες μεταβολές Δεικτών Τιμών Κατηγοριών Έργων Κατασκευής Νέων Κτηρίων Κατοικιών	18
Πίνακας 3: Μεταβολές Δείκτη Τιμών Κατηγοριών Έργων Κατασκευής Νέων Κτιρίων Κατοικιών	19
Πίνακας 4: Ετήσιες μεταβολές Δεικτών Τιμών Κόστους Κατασκευής Νέων Κτηρίων Κατοικιών	19
Πίνακας 5: Ετήσιες μεταβολές Δεικτών Τιμών Αμοιβής Εργασίας Κατασκευής Νέων Κτιρίων Κατοικιών.....	20
Πίνακας 6: Τριμηνιαίες μεταβολές Δεικτών Τιμών Κόστους Κατασκευής Νέων Κτιρίων Κατοικιών.....	20
Πίνακας 7: Τριμηνιαίες μεταβολές Δεικτών Τιμών Αμοιβής Εργασίας Κατασκευής Νέων Κτιρίων Κατοικιών	21
Πίνακας 8: Μεταβολές Δείκτη Τιμών Κόστους Κατασκευής Νέων Κτιρίων Κατοικιών	21
Πίνακας 9: Κατάλογος ακινήτων.....	34
Πίνακας 10: Αριθμοδείκτες Prodea Investments	103
Πίνακας 11: Αριθμοδείκτες Lamda Development.....	105
Πίνακας 12: Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε.....	107
Πίνακας 13: Αριθμοδείκτες Intercontinental International A.E.E.A.Π.	109
Πίνακας 14: Αριθμοδείκτες Briq Properties A.E.E.A.Π.....	111
Πίνακας 15: Αριθμοδείκτες Pasal Developmen	113
Πίνακας 16: Αριθμοδείκτες R.E.D.S.....	115
Πίνακας 17: Αριθμοδείκτες TRASTOR A.E.E.A.Π.	117

Κατάλογος Εικόνων

Εικόνα 1: HR Sale & Lease-back, Greece.....	33
Εικόνα 2: Commercial property, Athens.....	33
Εικόνα 3: Cypriot CYREIT	34
Εικόνα 4: Ξενοδοχειακό συγκρότημα, Ν. Αττικής	51
Εικόνα 5: Οικόπεδο με παλαιά οικία, Άλιμος	52
Εικόνα 6: Γραφείο, Πειραιάς	52
Εικόνα 7: Γραφειακοί χώροι, Καβάλα	53
Εικόνα 8: LEMOS INTERNATIONAL CENTER Αθήνα	53
Εικόνα 9: Γραφεία Friesland Campina	56
Εικόνα 10: ΠΛΑΙΣΙΟ COMPUTERS AEBE	57
Εικόνα 11: Α.Β. Βασιλόπουλος.....	57
Εικόνα 12: B&F A.B.E.E.	58
Εικόνα 13: Ξενοδοχείο Mr & Mrs White, Πάρος.....	60
Εικόνα 14: Info Quest Technologies A.E., Λεωφ.Κηφισού	60
Εικόνα 15: Ξενοδοχείο Mr & Mrs White, Τήνος.....	61
Εικόνα 16: Τουριστικό κατάλυμα Mr & Mrs White, Κέρκυρα.....	61
Εικόνα 17: Ξενοδοχείο Plaza, Σκιάθος.....	62
Εικόνα 18: Πρώην εργοστάσιο DIMON, Ωραιόκαστρο Θεσσαλονίκης.....	63
Εικόνα 19: Κέντρο logistics, Ασπρόπυργος	64
Εικόνα 20: Οικόπεδο, Χαλκίδα	64
Εικόνα 21: Α.Β. Βασιλόπουλος, Παιανία	65
Εικόνα 22: Μουσικό γυμνάσιο/λύκειο Αθηνών	65
Εικόνα 23: Εμπορικό Πάρκο Smart Park, Σπάτα Ανατολικής Αττικής.....	67
Εικόνα 24: Λόφος Edison, Παλλήνη Αττικής	68
Εικόνα 25: Escape Center, Ίλιον Αττικής.....	69
Εικόνα 26: Veso Mare, Πάτρα.....	69
Εικόνα 27: Ampelia Kantza, Κάντζα Αττικής.....	70
Εικόνα 28: Motorolis, Παιανία & Ασπρόπυργος	71
Εικόνα 29: City Gate, Βουκουρέστι	71
Εικόνα 30: Πανεπιστήμιο Αθηνών	72
Εικόνα 31: Athens Metropolitan Expo.....	72
Εικόνα 32: Μαρίνα Αλίμου.....	73
Εικόνα 33: Cambas Park, Κάντζα-Παλλήνη Αττικής.....	73
Εικόνα 34: Κτήριο Γραφείων, Χαλάνδρι	74
Εικόνα 35: Naiades Residence, Βουκουρέστι.....	74
Εικόνα 36: Splaiul Unirii, Βουκουρέστι	75
Εικόνα 37: Συγκρότημα κατοικιών "Villa Cambas", Κάντζα Παλλήνης	75
Εικόνα 38: Κτίριο γραφείων, Αθήνα.....	78
Εικόνα 39: Pull & Bear, Θεσσαλονίκη.....	78
Εικόνα 40: Seagull, Ασπρόπυργος Αττικής.....	79
Εικόνα 41: Υπόγειος σταθμός αυτοκινήτων, Μαρούσι	79

Ευχαριστίες

Κατά πρώτο λόγο θα ήθελα να ευχαριστήσω μέσα από την ψυχή μου την μητέρα μου, Μαρία, η οποία μου στάθηκε και συνεχίζει να στέκεται στο πλευρό μου σε κάθε απόφαση μου με περίσσεια υπομονή και θάρρος.

Επιπλέον θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά τον Καθηγητή μου Κο Τσαγκαράκη Νικόλαο, καθηγητή χρηματοοικονομικής διοίκησης του τμήματος οργάνωσης και διοίκησης επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου Πειραιώς, ο οποίος μου έδωσε την ευκαιρία να ασχοληθώ με ένα πολύ ενδιαφέρον θέμα για εμένα. Τον ευχαριστώ επίσης, για την άψογη συνεργασία που είχαμε, καθώς και στην επίλυση των προβλημάτων που αντιμετώπισα στην διάρκεια της εκπόνησης της παρούσας εργασίας.

Τέλος θέλω να ευχαριστήσω με όλη μου την καρδιά όλους τους εκπαιδευτικούς του προγράμματος, οι οποίοι και αυτοί με την σειρά τους, μου έμαθαν αξιέπαινα πράγματα που δεν θα μπορούσα να τα εφοδιαστώ, ούτε από βιβλία αλλά ούτε και από τα καλύτερα άρθρα του διαδικτύου. Θα τους αναφέρω παρακάτω ονομαστικά με αλφαβητική σειρά. Αγιακλόγλου Χ., Αρτίκης Γ., Αρτίκης Π., Γεωργακέλλος Δ., Γεωργόπουλος Ν., Διδασκάλου Ε., Ζήσης Β., Κοπανάκη Ε., Κουρεμένος Α., Μποχώρης Γ., Οικονόμου Γ., Παπαναστασόπουλος Γ., Σώρρος Ι., Χυτήρης Λ.

Κεφάλαιο 1-Εισαγωγή

Στο πρώτο κεφάλαιο θα γίνει αναφορά του αντικειμενικού σκοπού της εργασίας όπου θα περιγράψουν τα εργαλεία που θα χρησιμοποιηθούν για την καλύτερη αποτύπωση του μικροοικονομικού περιβάλλοντος, θα γίνει απλή αναφορά των λογιστικών καταστάσεων και τέλος θα παρουσιαστεί η διάρθρωση της εργασίας, δηλαδή τι περιμένουμε να δούμε σε κάθε κεφάλαιο.

1.1 Αντικειμενικός σκοπός

Αντικειμενικός μας σκοπός, είναι να αποτυπώσουμε την χρηματοοικονομική ανάλυση των εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών εταιρειών του κλάδου ανάπτυξης ακινήτων κατά την χρονική περίοδο 2017 έως 2019. Θα παρουσιαστούν αναλυτικά και οι οκτώ εισηγμένες στο Χ.Α.Α. εταιρείες. Με την βοήθεια των αριθμοδεικτών και των πινάκων κίνησης κεφαλαίων των εταιρειών, θα μελετηθούν πολλές μεταβλητές όπως η κυκλοφοριακή ταχύτητα, η ρευστότητα, το περιθώριο κέρδους, η αποδοτικότητα, η αποτελεσματικότητα καθώς και άλλες οι οποίες θα μας βοηθήσουν να έχουμε μια πιο ολοκληρωμένη εικόνα των εισηγμένων εταιρειών μας.

1.2 Μικροοικονομικό περιβάλλον

Για την ανίχνευση του μικροοικονομικού περιβάλλοντος θα χρησιμοποιηθεί σαν εργαλείο, η ανάλυση κλάδου και η εφαρμογή του χρηματοοικονομικής ανάλυσης με σκοπό να αποτυπωθεί όσο το δυνατόν καλύτερα ο αντικειμενικός σκοπός. Θα αναλυθούν εκτενέστερα τα βασικότερα χαρακτηριστικά του κλάδου όπως είναι η μονιμότητα του, η οποία εξαρτάται από την τεχνολογία, η στάση της κυβέρνησης απέναντι στον κλάδο καθώς και οι εργασιακές συνθήκες μέσα σε αυτόν. Θα αναλυθούν τα κριτήρια που πρέπει να πληρούν οι νεοεισερχόμενοι ώστε να μπουν στον κλάδο και πως αυτό επηρεάζει την τιμή των μετοχών αλλά και αν ο ανταγωνισμός είναι έντονος.

1.3 Ανάλυση λογιστικών καταστάσεων

Έχοντας μελετήσει την ανάλυση οικονομίας και την ανάλυση κλάδου ώστε να αποτυπώσουμε μια πιο ολοκληρωμένη εικόνα μέσα στην οποία λειτουργούν οι εταιρείες, θα προχωρήσουμε στην ανάλυση των λογιστικών καταστάσεων την χρονική περίοδο 2017 έως 2019. Ως βασικά εργαλεία θα χρησιμοποιηθούν οι αριθμοδείκτες και οι πίνακες κίνησης κεφαλαίων των εταιρειών.

1.4 Διάρθρωση εργασίας

Η παρούσα εργασία αποτελείται από πέντε κεφάλαια. Πιο αναλυτικά, το παρόν κεφάλαιο αποτελεί την εισαγωγή της εργασίας, το οποίο μας εισάγει στο θέμα και διατυπώνεται ο αντικειμενικός σκοπός.

Στο δεύτερο κεφάλαιο αναλύεται ο κλάδος διαχείρισης ακίνητης περιουσίας στον οποίο ανήκουν και επηρεάζονται άμεσα οι εξεταζόμενες εταιρείες. Περιγράφονται τα βασικά χαρακτηριστικά του κλάδου, οι υπηρεσίες που παρέχονται, τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα που προκύπτουν καθώς και οι καθοριστικοί παράγοντες που επηρεάζουν την ζήτηση των ακινήτων αλλά και οι προοπτικές που υπάρχουν στην αγορά ακινήτων.

Στο τρίτο κεφάλαιο παρουσιάζονται οι εξεταζόμενες εταιρείες του κλάδου διαχείρισης ακίνητης περιουσίας, οι οποίες είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Συγκεκριμένα, οι εταιρείες είναι οι εξής:

- Prodea Investments (πρώην Εθνική Παναγία)
- LAMDA Development Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων (LAMDA Development A.E.)
- Alpha Αστικά Ακίνητα
- Intercontinental International ΑΕΕΑΠ
- Briq Properties
- PASAL Ανώνυμος Εταιρία Αναπτύξεως Ακινήτων Α.Ε. (PASAL DEVELOPMENT S.A.)
- R.E.D.S. Real Estate Development and Services (R.E.D.S.)
- TRASTOR ΑΕΕΑΠ (ΚΟ)

Η παρουσίαση θα επικεντρωθεί σε γενικά στοιχεία, όπως έτος ίδρυσης, επωνυμία, οργανωτική δομή, ιστορικό ομίλου, έργα καθώς και μελλοντικές επενδύσεις.

Στο τέταρτο κεφάλαιο πραγματοποιείται ανάλυση, των λογιστικών καταστάσεων των εταιρειών και της χρηματοοικονομικής κατάστασης των εισηγμένων εταιρειών του κλάδου ανάπτυξης ακινήτων, μέσω της κριτικής διεύρυνσης αριθμοδεικτών ώστε να αποκτήσουμε μια πιο ολοκληρωμένη εικόνα για την κάθε εταιρεία. Όλες οι οικονομικές καταστάσεις που χρησιμοποιήθηκαν για την ανάλυση, είναι ελεγμένες από πιστοποιημένους εκλεκτές ώστε τα αποτελέσματα μας να είναι ορθά.

Στο πέμπτο και τελευταίο κεφάλαιο εξάγονται συμπεράσματα τα οποία προκύπτουν τόσο από την ανάλυση της ελληνικής οικονομίας και του κλάδου ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας, όσο και από την κριτική διεύρυνση των αριθμοδεικτών των εταιρειών του κλάδου. Τέλος, περιγράφονται οι πιθανές συνέπειες της πανδημίας που θα πλήξουν τον κλάδο.

Κεφάλαιο 2-Ανάλυση κλάδου διαχείρισης ακίνητης περιουσίας

Στο παρόν κεφάλαιο θα αναλυθούν τα χαρακτηριστικά του κλάδου, οι υπηρεσίες που προσφέρει ο κλάδος, τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα των εταιρειών που επενδύουν σε ακίνητη περιουσία, οι παράγοντες που επηρεάζουν τη ζήτηση των ακινήτων, καθώς και οι εξελίξεις και οι προοπτικές της αγοράς των ακινήτων.

2.1 Χαρακτηριστικά του κλάδου

Ο πιο ανερχόμενος κλάδος της ελληνικής οικονομίας αλλά και ο κλάδος που έχει γίνει «εργοτάξιο» επενδύσεων και έλκυσης σημαντικών ξένων κεφαλαίων αποδεικνύεται μετά από χρόνια ο χώρος της αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας και του ευρύτερου real estate της χώρας μας. Ένας κλάδος που κατά τη διάρκεια της κρίσης πέρασε δια πυρός και σιδηρού, με τις τιμές να ισοπεδώνονται και την οικοδομή να «νεκρώνει» ολοσχερώς, τα μεσιτικά γραφεία να κλείνουν κατά δεκάδες, πλέον βρίσκεται σε ανάκαμψη.

Πλέον, η κατάσταση έχει αλλάξει και μάλιστα σημαντικά, η «νεκρή» επενδυτική περίοδος έχει δώσει τη θέση της σε μια εποχή μεγάλης άνθισης για την αγορά ακινήτων, τόσο των επαγγελματικών, όσο και των κατοικιών. Οι εταιρείες real estate, τόσο οι παλιές όσο και οι νεοσύστατες, ελκύουν σημαντικά επενδυτικά κεφάλαια από το εξωτερικό, ενώ είναι και ο μόνος κλάδος που «τροφοδοτεί» το ελληνικό Χρηματιστήριο με νέες εταιρείες.

Ο κλάδος της ακίνητης περιουσίας αποτελείται από δυο κύριους τομείς, την ανάπτυξη και αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας και την διαχείριση ακινήτων και την προσφορά υπηρεσιών. Ο κλάδος της Κτηματαγοράς & Ακίνητης Περιουσίας (Κ.Α.Π.) ή όπως είναι διεθνώς γνωστός «real estate», περιλαμβάνει τις λειτουργίες της μεσιτείας, εκτίμησης, αγοραπωλησίας, κατασκευής, αξιοποίησης, διαχείρισης και χρηματοδότησης ακινήτων.

Η αγορά ακινήτων είναι πιο σύνθετη από ότι φαίνεται. Επηρεάζει και επηρεάζεται από το γενικό οικονομικό περιβάλλον σε μεγάλο βαθμό, όπως από το επίπεδο των στεγαστικών δανείων αλλά και από τον ρυθμό οικονομικής ανάπτυξης. Η νομισματική πολιτική που ακολουθεί η χώρα επιδρά σημαντικά στις τιμές των ακινήτων, με αποτέλεσμα να υπάρχουν διακυμάνσεις.

2.2 Υπηρεσίες

Οι επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στον κλάδο κατηγοριοποιούνται σε επιχειρήσεις ανάπτυξης ακινήτων και επενδύσεων σε ακίνητα και εκμισθωτές ακινήτων, συμβούλους ακίνητης περιουσίας και διαχείρισης ακινήτων καθώς και μεσίτες. Όλο και περισσότερες

εταιρείες τα τελευταία χρόνια εισέρχονται στον κλάδο, είτε οι ίδιες, είτε μέσω θυγατρικών τους, όπως έχουν υιοθετήσει σχεδόν κατά κόρον όλες οι ελληνικές τράπεζες.

2.3 Πλεονεκτήματα-μειονεκτήματα εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία

Στην Ελληνική επικράτεια με βάση το θεσμικό πλαίσιο των εταιρειών αυτών, το σημαντικότερο πλεονέκτημα είναι το ευνοϊκό φορολογικό τους καθεστώς. Η δυνατότητα πραγματοποίησης επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία εκτός Ελλάδας, είναι ακόμη ένα σημαντικό προσόν που δεν πρέπει να αγνοηθεί.

Από την άλλη πλευρά όπως κάθε τι έχει και τα μειονεκτήματά του. Πιο συγκεκριμένα, κατά τον Καρυστινό, η εισαγωγή του Φόρου Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ) στο νέο θεσμικό πλαίσιο, ο οποίος αντικαθιστά τον φόρο μεταβίβασης είναι ένα σημαντικό μειονέκτημα, αφού δεν υπάρχει η δυνατότητα απαλλαγής από τον εν λόγω φόρο, δεδομένου ότι αφορά όλα τα κράτη-μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης, παρά μόνο σε ειδικές περιπτώσεις. Ένα δεύτερο σημαντικό μειονέκτημα που αφορά το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας, είναι η διπλή φορολόγηση των εταιρειών αυτών, όπου οι επιπτώσεις στις θυγατρικές των εταιρειών αυτών είναι ακαταλόγιστες. Τέλος, οι περιορισμοί στην ανάπτυξη ακινήτων είναι ένα άλλο σημαντικό μειονέκτημα το οποίο λειτουργεί κατασταλτικά στην ανάπτυξη των εταιρειών αυτών.

2.4 Παράγοντες που επηρεάζουν την ζήτηση των ακινήτων

Η ζήτηση των ακινήτων επηρεάζεται από πολιτικούς, κοινωνικούς, οικονομικούς αλλά και χωροταξικούς παράγοντες. Περισσότερη βαρύτητα έχουν οι οικονομικοί παράγοντες όπως, η οικονομική δραστηριότητα, η φορολογία, η διαθεσιμότητα κεφαλαίων, το κόστος χρηματοδότησης, το κόστος κατασκευής, το διαθέσιμο εισόδημα, η απόδοση που δίνει η επένδυση μακροχρόνια και πολλά ακόμη. Τρεις από τους προαναφερθείσας οικονομικούς παράγοντες θα αναλυθούν παρακάτω.

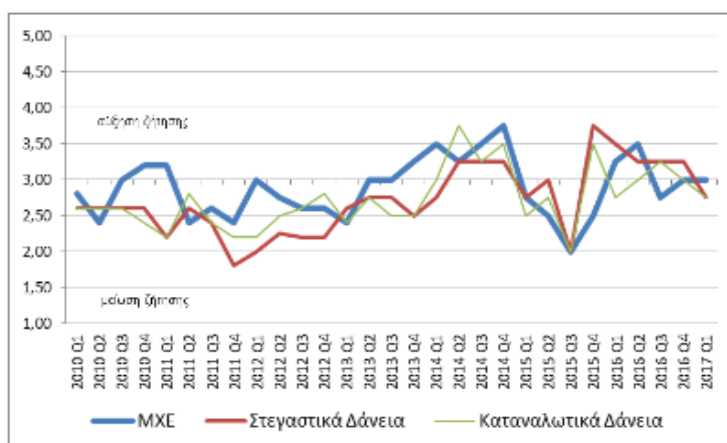
Χρηματοδότηση ακινήτων

Το α' τρίμηνο του 2017, οι όροι και τα κριτήρια χορήγησης δανείων προς τις μη χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις (ΜΧΕ), δεν παρουσίασαν καμία ουσιαστική μεταβολή σε σχέση με το δ' τρίμηνο του προηγούμενου έτους. Το ίδιο τρίμηνο του ίδιου έτους, τα κριτήρια χορήγησης δανείων προς τα νοικοκυριά παρέμειναν και αυτά αμετάβλητα σε σχέση με το τελευταίο τρίμηνο του προηγούμενου έτους (Διάγραμμα 1).



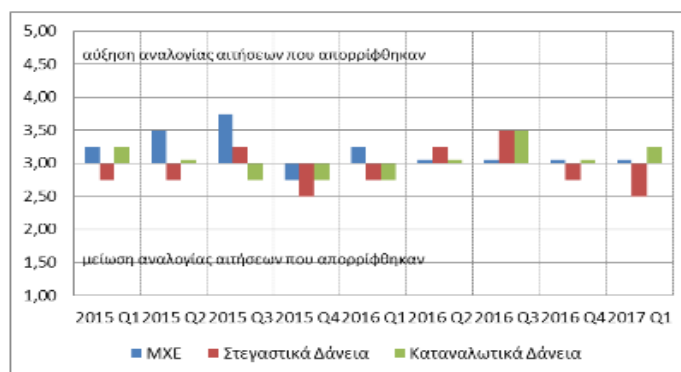
Διάγραμμα 1: Πιστοδοτικά Κριτήρια (μέσος όρος)

Επιπλέον, η συνολική ζήτηση για δάνεια από τις ΜΧΕ παρέμεινε αμετάβλητη, παρά την μικρή αύξηση δανείων από τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις. Η ζήτηση για στεγαστικά και καταναλωτικά δάνεια προς τα νοικοκυριά, παρέμεινε σχεδόν αμετάβλητη σε σχέση με το τελευταίο τρίμηνο του 2016 (Διάγραμμα 2).



Διάγραμμα 2: Ζήτηση (μέσος όρος)

Η αναλογία των αιτήσεων για επιχειρηματικά δάνεια προς μη χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις που απορρίφθηκαν παρέμεινε σταθερή σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο. Η αναλογία των αιτήσεων για καταναλωτικά δάνεια προς τα νοικοκυριά δεν παρουσίασε κάποια σημαντική μεταβολή σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο, ενώ στα στεγαστικά δάνεια παρατηρήθηκε μικρή μείωση. (Διάγραμμα 3).



Διάγραμμα 3: Αναλογία αιτήσεων που απορρίφθηκαν (μέσος όρος)

Το α' τρίμηνο του 2018, οι όροι χορήγησης δανείων όσο και τα κριτήρια προς τις μη χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις αλλά και προς τα νοικοκυριά παρέμειναν αμετάβλητα σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο, εξέλιξη η οποία αναμενόταν σύμφωνα με έρευνα που είχε διατυπωθεί το προηγούμενο τρίμηνο (Διάγραμμα 4).



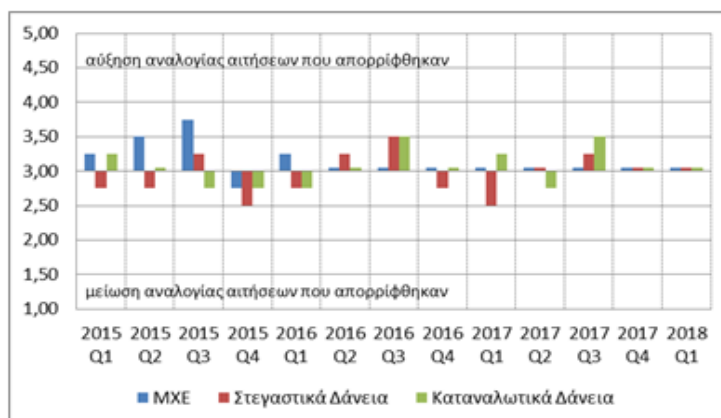
Διάγραμμα 4: Πιστοδοτικά Κριτήρια (μέσος όρος)

Η συνολική ζήτηση για δάνεια από τις ΜΧΕ δεν παρουσίασε ουσιαστική μεταβολή, αν και παρατηρήθηκε μικρή αύξηση εκ μέρους των μικρομεσαίων επιχειρήσεων. Η ζήτηση για καταναλωτικά δάνεια προς τα νοικοκυριά παρέμεινε αμετάβλητη σε σχέση με το δ' τρίμηνο του 2017, ενώ η ζήτηση για στεγαστικά δάνεια αυξήθηκε (Διάγραμμα 5).



Διάγραμμα 5: Ζήτηση (μέσος όρος)

Η αναλογία των αιτήσεων για επιχειρηματικά δάνεια προς τις ΜΧΕ που απορρίφθηκαν παρέμεινε σταθερή σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο. Η αναλογία των αιτήσεων για στεγαστικά και καταναλωτικά δάνεια προς τα νοικοκυριά που απορρίφθηκαν δεν παρουσίασε κάποια μεταβολή σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο (Διάγραμμα 6).



Διάγραμμα 6: Αναλογία αιτήσεων που απορρίφθηκαν (μέσος όρος)

Το α' τρίμηνο του 2019, τα κριτήρια χορήγησης δανείων προς τις ΜΧΕ δεν παρουσίασαν καμία μεταβολή σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο. Οι συνολικοί όροι χορήγησης δανείων προς τις ΜΧΕ παρουσίασαν μικρή μείωση στο περιθώριο επιτοκίου των τραπεζών για συνήθη δάνεια σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο. Την ίδια περίοδο, τόσο οι όροι όσο και τα κριτήρια χορήγησης δανείων προς τα νοικοκυριά δεν παρουσίασαν καμία μεταβολή σε σχέση με αυτή του προηγούμενου τριμήνου, εξέλιξη η οποία αναμενόταν σύμφωνα με έρευνα που είχε διατυπωθεί (Διάγραμμα 7).



Διάγραμμα 7: Πιστοδοτικά Κριτήρια (μέσος όρος)

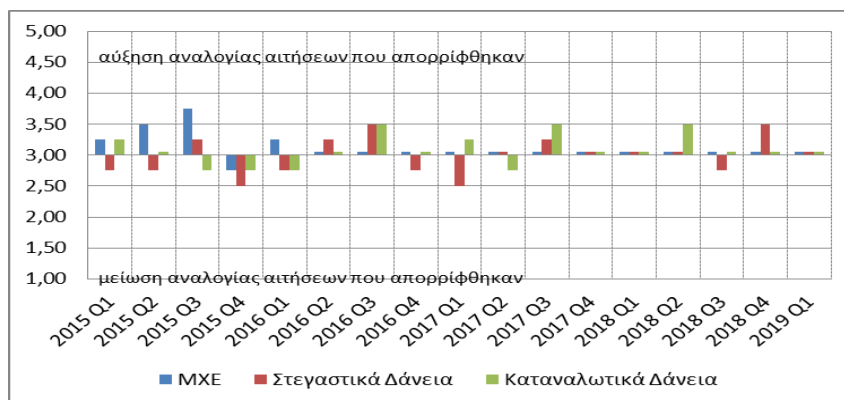
Η συνολική ζήτηση δανείων από τις ΜΧΕ αυξήθηκε μέχρι ένα σημείο, και αφορά κυρίως τα μακροπρόθεσμα δάνεια προς τις μεγάλες επιχειρήσεις. Οι παράγοντες που συντέλεσαν στην αύξηση της ζήτησης ήταν η αυξημένη ανάγκη χρηματοδότησης των ΜΧΕ για πάγιες επενδύσεις καθώς και για αναχρηματοδότηση /αναδιάρθρωση χρέους. Η ζήτηση για δάνεια προς τα νοικοκυριά αυξήθηκε ως ένα βαθμό σε σχέση με το δ' τρίμηνο του 2018, εξέλιξη η οποία δεν είχε προβλεφθεί από την έρευνα που είχε διατυπωθεί το προηγούμενο τρίμηνο. Η αύξηση της ζήτησης για στεγαστικά δάνεια είναι αποτέλεσμα της βελτίωσης των προοπτικών της αγοράς κατοικίας, δεδομένου και του αυξημένου επενδυτικού ενδιαφέροντος από κατοίκους εξωτερικού, ενώ η αύξηση στη ζήτηση καταναλωτικών δανείων οφείλεται στη

βελτίωση της εμπιστοσύνης των καταναλωτών και στις αυξημένες ανάγκες χρηματοδότησης για αγορές διαρκών καταναλωτικών αγαθών (Διάγραμμα 8).



Διάγραμμα 8: Ζήτηση (μέσος όρος)

Η αναλογία των αιτήσεων για δάνεια που απορρίφθηκαν προς τις ΜΧΕ και τα νοικοκυριά παρέμεινε σταθερή σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο (Διάγραμμα 9).



Διάγραμμα 9: Αναλογία αιτήσεων που απορρίφθηκαν (μέσος όρος)

Κόστος κατασκευής ακινήτων

Ο Γενικός Δείκτης Τιμών Κατηγοριών Έργων Κατασκευής Νέων Κτηρίων Κατοικιών του Δ' τριμήνου 2019 σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του προηγούμενου έτους, παρουσίασε μείωση της τάξης 0.4%, έναντι αύξησης 0.2% που σημειώθηκε κατά την σύγκριση των αντίστοιχων τριμήνων του έτους 2018 με το 2017 (Πίνακας 1).

Α/Α	Κατηγορίες έργων	Συντελεστής στάθμησης	Έτος βάσης: 2015=100,0				
			Δ' τρίμηνο			Μεταβολή (%)	
			2019	2018	2017	2019/2018	2018/2017
	Γενικός Δείκτης	100,00	98,1	98,5	98,3	-0,4	0,2
1	Χωματουργικά	1,92	100,0	99,0	97,5	1,0	1,5
2	Οπλισμένα και μη σκυροδέματα	29,27	97,9	99,5	99,3	-1,6	0,3
3	Τοιχοδομίες	6,20	98,0	98,5	98,5	-0,5	0,0
4	Επιχρίσματα	7,62	97,0	97,1	97,5	0,0	-0,5
5	Ηλεκτρικές εγκαταστάσεις	3,57	97,8	97,2	97,3	0,7	-0,1
6	Υδραυλικές εγκαταστάσεις	5,29	97,2	96,6	96,7	0,6	-0,2
7	Εγκαταστάσεις κεντρικής θέρμανσης	5,40	99,1	99,2	99,3	-0,1	-0,1
8	Επιστρώσεις - Επενδύσεις	11,63	98,2	98,2	97,9	0,0	0,3
9	Ξυλουργικές εργασίες	7,14	96,7	97,2	97,2	-0,5	0,0
10	Σιδηροκατασκευές	3,06	98,0	97,7	97,2	0,3	0,5
11	Αλουμινοκατασκευές	6,54	100,1	99,1	98,1	1,0	1,1
12	Χρωματισμοί	5,50	98,7	98,4	98,5	0,3	-0,1
13	Μονώσεις	1,99	97,6	97,8	98,0	-0,2	-0,2
14	Υαλοπίνακες	1,55	100,2	100,6	99,1	-0,5	1,5
15	Ανελκυστήρες	1,99	99,1	99,2	99,2	-0,1	0,0
16	Γύψινες κατασκευές	0,49	99,6	99,5	99,5	0,1	0,0
17	Ειδικές εγκαταστάσεις χωρίς συσκευές και εξαρτήματα	0,84	97,4	97,8	97,8	-0,5	0,0

Σημείωση: Οι δείκτες και οι ποσοστιαίες μεταβολές δημοσιεύονται με στρογγυλοποίηση ενός δεκαδικού ψηφίου.

Πίνακας 1: Ετήσιες μεταβολές Δεικτών Τιμών Κατηγοριών Έργων Κατασκευής Νέων Κτηρίων Κατοικιών

Ο Γενικός Δείκτης κατά το Δ' τρίμηνο 2019, σε σύγκριση με τον δείκτη του Γ' τριμήνου 2019, παρουσίασε αύξηση 0.2%, ενώ δεν σημειώθηκε μεταβολή κατά την αντίστοιχη σύγκριση των δεικτών του έτους 2018 (Πίνακας 2).

Α/Α	Κατηγορίες έργων	Συντελεστής στάθμησης	Έτος βάσης: 2015=100,0					
			2019		Μεταβολή (%)	2018		Μεταβολή (%)
			Δ' τρίμηνο	Γ' τρίμηνο		Δ' τρίμηνο	Γ' τρίμηνο	
	Γενικός Δείκτης	100,00	98,1	97,9	0,2	98,5	98,5	0,0
1	Χωματουργικά	1,92	100,0	99,8	0,2	99,0	99,0	0,0
2	Οπλισμένα και μη σκυροδέματα	29,27	97,9	97,8	0,1	99,5	99,7	-0,1
3	Τοιχοδομίες	6,20	98,0	98,0	0,0	98,5	98,5	0,0
4	Επιχρίσματα	7,62	97,0	96,7	0,4	97,1	97,1	0,0
5	Ηλεκτρικές εγκαταστάσεις	3,57	97,8	97,4	0,4	97,2	97,2	0,0
6	Υδραυλικές εγκαταστάσεις	5,29	97,2	96,8	0,4	96,6	96,6	0,0
7	Εγκαταστάσεις κεντρικής θέρμανσης	5,40	99,1	99,1	0,1	99,2	99,2	0,0
8	Επιστρώσεις - Επενδύσεις	11,63	98,2	98,1	0,1	98,2	98,2	0,0
9	Ξυλουργικές εργασίες	7,14	96,7	96,7	0,0	97,2	97,2	0,0
10	Σιδηροκατασκευές	3,06	98,0	97,2	0,8	97,7	97,4	0,3
11	Αλουμινοκατασκευές	6,54	100,1	99,5	0,6	99,1	98,8	0,3
12	Χρωματισμοί	5,50	98,7	98,0	0,7	98,4	98,5	-0,1
13	Μονώσεις	1,99	97,6	97,2	0,4	97,8	98,0	-0,2
14	Υαλοπίνακες	1,55	100,2	100,2	0,0	100,6	100,6	0,0
15	Ανελκυστήρες	1,99	99,1	99,1	0,0	99,2	99,2	0,0
16	Γύψινες κατασκευές	0,49	99,6	99,5	0,2	99,5	99,5	0,0
17	Ειδικές εγκαταστάσεις χωρίς συσκευές και εξαρτήματα	0,84	97,4	97,4	0,0	97,8	97,8	0,0

Σημείωση: Οι δείκτες και οι ποσοστιαίες μεταβολές δημοσιεύονται με στρογγυλοποίηση ενός δεκαδικού ψηφίου.

Πίνακας 2: Τριμηνιαίες μεταβολές Δεικτών Τιμών Κατηγοριών Έργων Κατασκευής Νέων Κτηρίων Κατοικιών

Ο μέσος δείκτης του δωδεκάμηνου Ιανουαρίου 2019 – Δεκεμβρίου 2019, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο δείκτη του δωδεκάμηνου Ιανουαρίου 2018 – Δεκεμβρίου 2018, παρουσίασε μείωση 0.4% έναντι αύξησης 0.4% που σημειώθηκε κατά τα αντίστοιχα προηγούμενα δωδεκάμηνα (Πίνακας 3).

Έτος βάσης: 2015=100,0

Έτος και τρίμηνο		Γενικός Δείκτης	Τριμηνιαίες μεταβολές (%)	Ετήσιες μεταβολές (%)	Μέσος δείκτης δωδεκαμήνου (κινητός μέσος)	Ετήσιες μεταβολές (%) μέσου δείκτη δωδεκαμήνου
2017:	Α'	98,3	-0,1	0,0	98,3	-1,0
	Β'	97,8	-0,5	-0,7	98,2	-0,7
	Γ'	98,1	0,3	-0,2	98,1	-0,4
	Δ'	98,3	0,3	-0,1	98,1	-0,2
Μέσος ετήσιος		98,1				
2018:	Α'	98,4	0,0	0,1	98,1	-0,2
	Β'	98,5	0,2	0,8	98,3	0,1
	Γ'	98,5	0,0	0,5	98,4	0,3
	Δ'	98,5	0,0	0,2	98,5	0,4
Μέσος ετήσιος		98,5				
2019:	Α'	98,0	-0,5	-0,3	98,4	0,3
	Β'	98,2	0,1	-0,4	98,3	0,0
	Γ'	97,9	-0,3	-0,6	98,2	-0,3
	Δ'	98,1	0,2	-0,4	98,1	-0,4
Μέσος ετήσιος		98,1				

Σημείωση: Οι δείκτες και οι ποσοστιαίες μεταβολές δημοσιεύονται με στρογγυλοποίηση ενός δεκαδικού ψηφίου.

Πίνακας 3: Μεταβολές Δείκτη Τιμών Κατηγοριών Έργων Κατασκευής Νέων Κτιρίων Κατοικιών

Ο Γενικός Δείκτης Τιμών Κόστους Κατασκευής Νέων Κτιρίων Κατοικιών του Δ' τριμήνου 2019, σε σχέση με την αντίστοιχη περσινή περίοδο, παρουσίασε αύξηση της τάξης 0.3% έναντι αύξησης 0.2% που σημειώθηκε κατά την αντίστοιχη σύγκριση των δεικτών του έτους 2018 με το 2017. Πιο αναλυτικά, η ετήσια αύξηση κατά 0.3% οφείλεται στην αύξηση του Δείκτη Τιμών Αμοιβής Εργασίας κατά 0.7% και στη μη μεταβολή του Δείκτη Τιμών Υλικών (Πίνακες 4, 5).

Έτος βάσης: 2015=100,0

Α/Α	Δείκτες	Συντελεστής στάθμισης	2019		Μεταβολή (%)	2018		Μεταβολή (%)
			Δ' τρίμηνο	Γ' τρίμηνο		Δ' τρίμηνο	Γ' τρίμηνο	
	Γενικός Δείκτης Κόστους	100,00	99,3	99,1	0,2	99,1	99,0	0,1
1	Δείκτης Τιμών Υλικών	62,38	99,5	99,5	0,1	99,5	99,5	0,0
2	Δείκτης Τιμών Αμοιβής Εργασίας	37,62	99,0	98,6	0,4	98,3	98,0	0,3

Σημείωση: Οι δείκτες και οι ποσοστιαίες μεταβολές δημοσιεύονται με στρογγυλοποίηση ενός δεκαδικού ψηφίου.

Πίνακας 4: Ετήσιες μεταβολές Δεικτών Τιμών Κόστους Κατασκευής Νέων Κτιρίων Κατοικιών

Έτος βάσης: 2015=100,0

Α/Α	Κατηγορίες εργασιών	Συντελεστής στάθμησης	Δ' τρίμηνο			Μεταβολή (%)	
			2019	2018	2017	2019/2018	2018/2017
	Γενικός Δείκτης	100,00	99,0	98,3	98,4	0,7	-0,1
1	Χωματουργικά	3,67	99,4	98,1	97,6	1,3	0,5
2	Οπλισμένα και μη σκυροδέματα	30,75	98,8	98,4	98,5	0,5	-0,1
3	Τοιχοδομές	11,70	98,8	99,1	99,1	-0,3	0,0
4	Επιχρίσματα	13,03	98,9	97,8	98,3	1,1	-0,5
5	Ηλεκτρικές εγκαταστάσεις	4,85	98,6	97,1	97,7	1,5	-0,6
6	Υδραυλικές εγκαταστάσεις	4,70	99,0	97,6	97,8	1,4	-0,2
7	Εγκαταστάσεις κεντρικής θέρμανσης	4,83	101,0	100,2	100,2	0,8	0,0
8	Επιστρώσεις - Επενδύσεις	14,14	98,1	97,4	97,5	0,8	-0,2
9	Χρωματισμοί	9,79	100,4	99,0	98,9	1,3	0,1
10	Μονώσεις	1,19	98,6	98,0	98,2	0,6	-0,2
11	Γύψινες κατασκευές	1,35	100,0	99,4	99,4	0,6	0,0

Σημείωση: Οι δείκτες και οι ποσοστιαίες μεταβολές δημοσιεύονται με στρογγυλοποίηση ενός δεκαδικού ψηφίου.

Πίνακας 5: Ετήσιες μεταβολές Δεικτών Τιμών Αμοιβής Εργασίας Κατασκευής Νέων Κτιρίων Κατοικίων

Ο Γενικός Δείκτης κατά το Δ' τρίμηνο 2019, σε σύγκριση με τον δείκτη του Γ' τριμήνου 2019, παρουσίασε αύξηση 0.2%, έναντι αύξησης 0.1% που σημειώθηκε κατά την αντίστοιχη σύγκριση των δεικτών του έτους 2018. Πιο αναλυτικά η τριμηνιαία αύξηση κατά 0.2% οφείλεται στην αύξηση του Δείκτη Τιμών Υλικών κατά 0.1% και στην αύξηση του Δείκτη Τιμών Αμοιβής Εργασίας κατά 0.4% (Πίνακες 6, 7).

Έτος βάσης: 2015=100,0

Α/Α	Δείκτες	Συντελεστής στάθμησης	Δ' τρίμηνο			Μεταβολή (%)	
			2019	2018	2017	2019/2018	2018/2017
	Γενικός Δείκτης Κόστους	100,00	99,3	99,1	98,8	0,3	0,2
1	Δείκτης Τιμών Υλικών	62,38	99,5	99,5	99,0	0,0	0,5
2	Δείκτης Τιμών Αμοιβής Εργασίας	37,62	99,0	98,3	98,4	0,7	-0,1

Σημείωση: Οι δείκτες και οι ποσοστιαίες μεταβολές δημοσιεύονται με στρογγυλοποίηση ενός δεκαδικού ψηφίου.

Πίνακας 6: Τριμηνιαίες μεταβολές Δεικτών Τιμών Κόστους Κατασκευής Νέων Κτιρίων Κατοικίων

Έτος βάσης: 2015=100,0

Α/Α	Κατηγορίες εργασιών	Συντελεστής στάθμισης	2019		Μεταβολή (%)	2018		Μεταβολή (%)
			Δ' τρίμηνο	Γ' τρίμηνο		Δ' τρίμηνο	Γ' τρίμηνο	
	Γενικός Δείκτης	100,00	99,0	98,6	0,4	98,3	98,0	0,3
1	Χωματουργικά	3,67	99,4	99,1	0,3	98,1	98,1	0,0
2	Οπλισμένα και μη σκυροδέματα	30,75	98,8	98,7	0,2	98,4	97,3	1,1
3	Τοιχοδομές	11,70	98,8	98,8	0,0	99,1	99,1	0,0
4	Επιχρίσματα	13,03	98,9	98,0	0,9	97,8	97,8	-0,1
5	Ηλεκτρικές εγκαταστάσεις	4,85	98,6	97,8	0,8	97,1	97,1	0,0
6	Υδραυλικές εγκαταστάσεις	4,70	99,0	98,3	0,7	97,6	97,6	0,0
7	Εγκαταστάσεις κεντρικής θέρμανσης	4,83	101,0	100,8	0,2	100,2	100,2	0,0
8	Επιστρώσεις - Επενδύσεις	14,14	98,1	97,9	0,3	97,4	97,4	0,0
9	Χρωματισμοί	9,79	100,4	99,4	1,0	99,0	99,0	0,0
10	Μονώσεις	1,19	98,6	98,2	0,4	98,0	98,2	-0,2
11	Γύψινες κατασκευές	1,35	100,0	99,8	0,2	99,4	99,4	0,0

Σημείωση: Οι δείκτες και οι ποσοστιαίες μεταβολές δημοσιεύονται με στρογγυλοποίηση ενός δεκαδικού ψηφίου.

Πίνακας 7: Τριμηνιαίες μεταβολές Δεικτών Τιμών Αμοιβής Εργασίας Κατασκευής Νέων Κτιρίων Κατοικιών

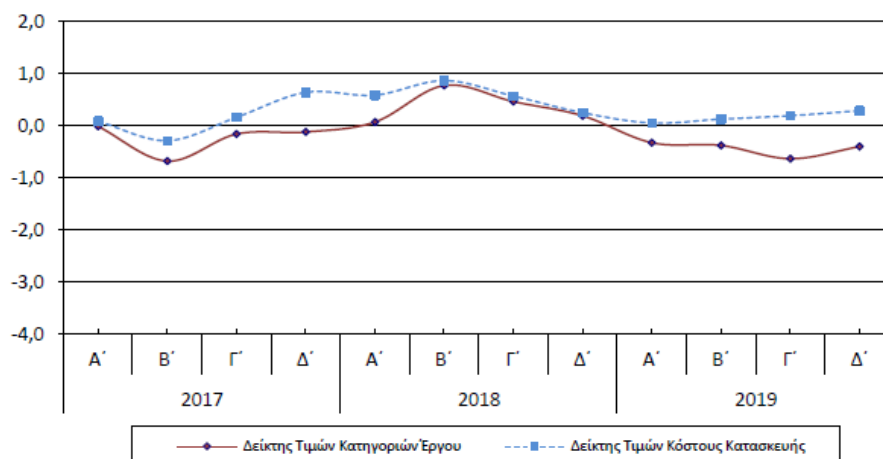
Ο μέσος δείκτης του δωδεκάμηνου Ιανουαρίου 2019 – Δεκεμβρίου 2019 σε σύγκριση με τον αντίστοιχο δείκτη, την αντίστοιχη περσινή περίοδο, παρουσίασε αύξηση 0.2%, έναντι αύξησης 0.6% που σημειώθηκε κατά τα αντίστοιχα προηγούμενα δωδεκάμηνα (Πίνακας 8).

Έτος βάσης: 2015=100,0

Έτος και τρίμηνο	Γενικός Δείκτης	Τριμηνιαίες μεταβολές (%)	Ετήσιες μεταβολές (%)	Μέσος δείκτης δωδεκαμήνου (κινητός μέσος)	Ετήσιες μεταβολές (%) μέσου δείκτη δωδεκαμήνου
2017:					
A'	98,5	0,3	0,1	98,4	-1,0
B'	98,2	-0,3	-0,3	98,3	-0,7
Γ'	98,4	0,2	0,2	98,3	-0,2
Δ'	98,8	0,4	0,6	98,5	0,1
Μέσος ετήσιος	98,5				
2018:					
A'	99,1	0,3	0,6	98,6	0,3
B'	99,1	0,0	0,9	98,8	0,6
Γ'	99,0	-0,1	0,6	99,0	0,7
Δ'	99,1	0,1	0,2	99,0	0,6
Μέσος ετήσιος	99,0				
2019:					
A'	99,1	0,1	0,1	99,1	0,4
B'	99,2	0,1	0,1	99,1	0,2
Γ'	99,1	-0,1	0,2	99,1	0,2
Δ'	99,3	0,2	0,3	99,2	0,2
Μέσος ετήσιος	99,2				

Σημείωση: Οι δείκτες και οι ποσοστιαίες μεταβολές δημοσιεύονται με στρογγυλοποίηση ενός δεκαδικού ψηφίου.

Πίνακας 8: Μεταβολές Δείκτη Τιμών Κόστους Κατασκευής Νέων Κτιρίων Κατοικιών

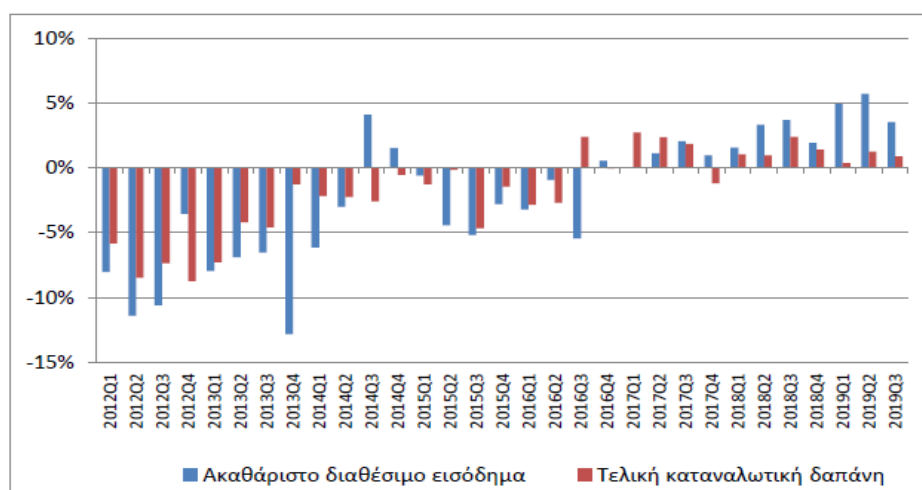


Διάγραμμα 10: Εξέλιξη ετήσιων μεταβολών (%) Δεικτών Τιμών Κατηγοριών Έργων και Κόστους Κατασκευής Νέων Κτηρίων Κατοικιών (2015=100,0)

Διαθέσιμο εισόδημα

Σύμφωνα με την Στατιστική Ελληνική Υπηρεσία, το εισόδημα των νοικοκυριών και οι καταναλωτικές δαπάνες το γ' τρίμηνο του 2019 κατέγραψαν σημαντική αύξηση. Πιο αναλυτικά, το γ' τρίμηνο του 2019, το διαθέσιμο εισόδημα του τομέα των νοικοκυριών και των μη κερδοσκοπικών ιδρυμάτων που εξυπηρετούν νοικοκυριά (ΜΚΙΕΝ) αυξήθηκε κατά 3.5% σε σύγκριση με το αντίστοιχο περσινό τρίμηνο, από 30,8 δισ. ευρώ, σύμφωνα με στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ. Την ίδια χρονική περίοδο, η τελική καταναλωτική δαπάνη των νοικοκυριών και των μη κερδοσκοπικών ιδρυμάτων που εξυπηρετούν νοικοκυριά, αυξήθηκε κατά 0.9% σε σύγκριση με το αντίστοιχο περσινό τρίμηνο, από 32.3 δισ. ευρώ σε 32.6 δισ. ευρώ.

Το ποσοστό αποταμίευσης των νοικοκυριών και των ΜΚΙΕΝ, που ορίζεται ως η ακαθάριστη αποταμίευση προς το ακαθάριστο διαθέσιμο εισόδημα, ήταν -2.4% κατά το τρίτο τρίμηνο του 2019, σε σύγκριση με -5.1% το τρίτο τρίμηνο του 2018.

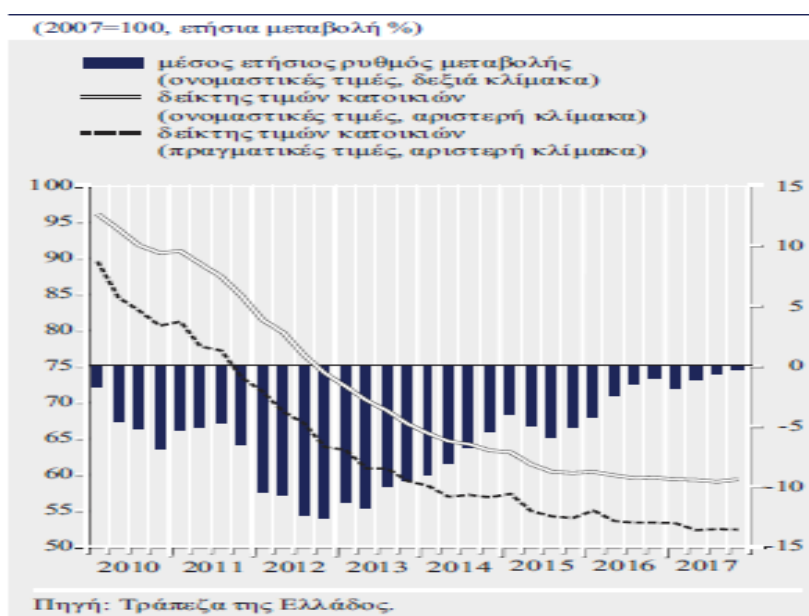


Διάγραμμα 11: Εξέλιξη του ακαθάριστου διαθέσιμου εισοδήματος και της καταναλωτικής δαπάνης των Νοικοκυριών και ΜΚΙΕΝ (μεταβολή σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του προηγούμενου έτους)

Οι ακαθάριστες επενδύσεις πάγιου κεφαλαίου του τομέα των μη χρηματοοικονομικών εταιρειών, ανήλθαν στο ποσό των 2.7 δισ. ευρώ, κατά το τρίτο τρίμηνο του 2019. Το ποσοστό των επενδύσεων του τομέα που ορίζεται ως οι ακαθάριστες επενδύσεις πάγιου κεφαλαίου προς την ακαθάριστη προστιθέμενη αξία, ήταν 16.7% σε σύγκριση με 17.2% το τρίτο τρίμηνο του 2018.

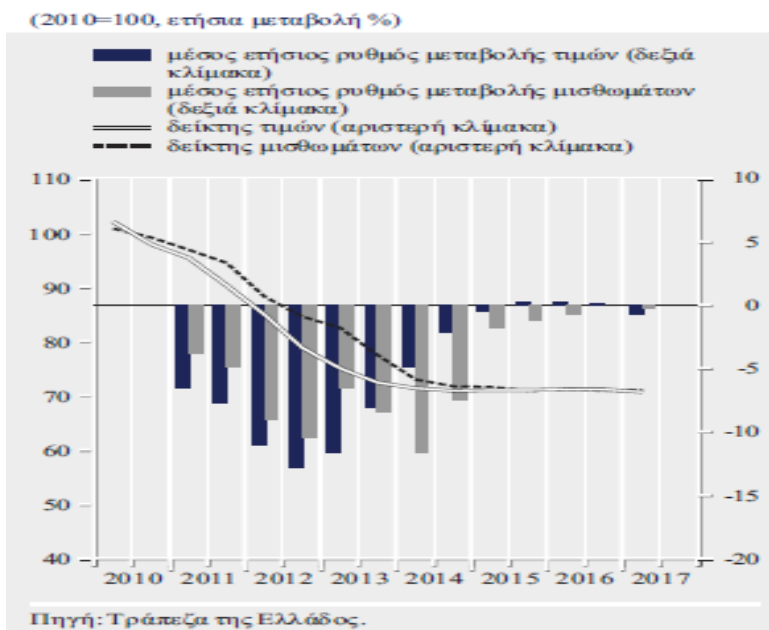
2.5 Εξελίξεις και προοπτικές της αγοράς ακινήτων

Το 2017, η αγορά των κατοικιών συνέχισε την πτωτική πορεία των τιμών με μικρότερους ρυθμούς από τα προηγούμενα έτη. Πιο αναλυτικά, βάσει στοιχείων πιστωτικών ιδρυμάτων, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων υποχώρησαν το 2017 με μέσο ετήσιο ρυθμό 1.0% έναντι 2.4% το προηγούμενο έτος, και 5.1% το 2015 (Διάγραμμα 12).



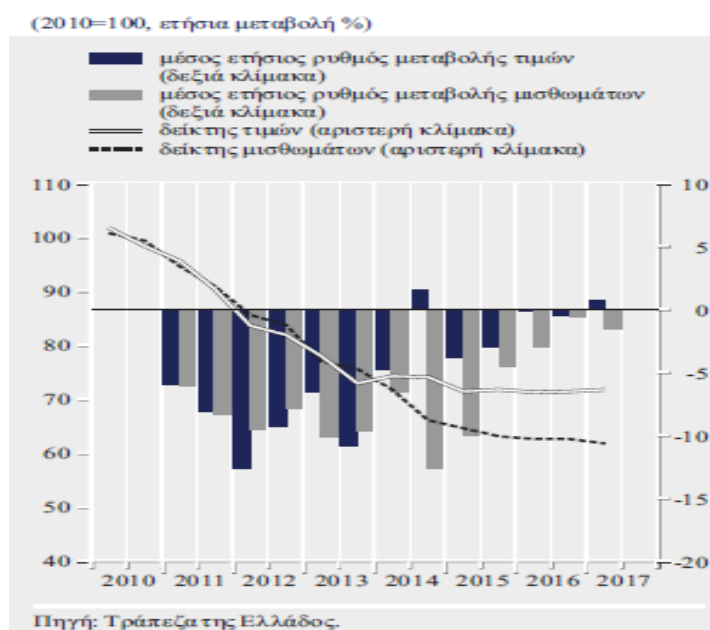
Διάγραμμα 12: Δείκτης τιμών κατοικιών (α' τρίμηνο 2010-δ' τρίμηνο 2017)

Στην αγορά των επαγγελματικών ακινήτων, από την αρχή του 2016 έως το α' εξάμηνο του 2017, καταγράφεται σταδιακή αποκλιμάκωση των ρυθμών μείωσης των αξιών. Στον τομέα των γραφείων υψηλών προδιαγραφών καταγράφεται μείωση των τιμών της τάξης του 0.7% σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο (Διάγραμμα 13).



Διάγραμμα 13: Δείκτες γραφείων (α' εξάμηνο 2010-α' εξάμηνο 2017)

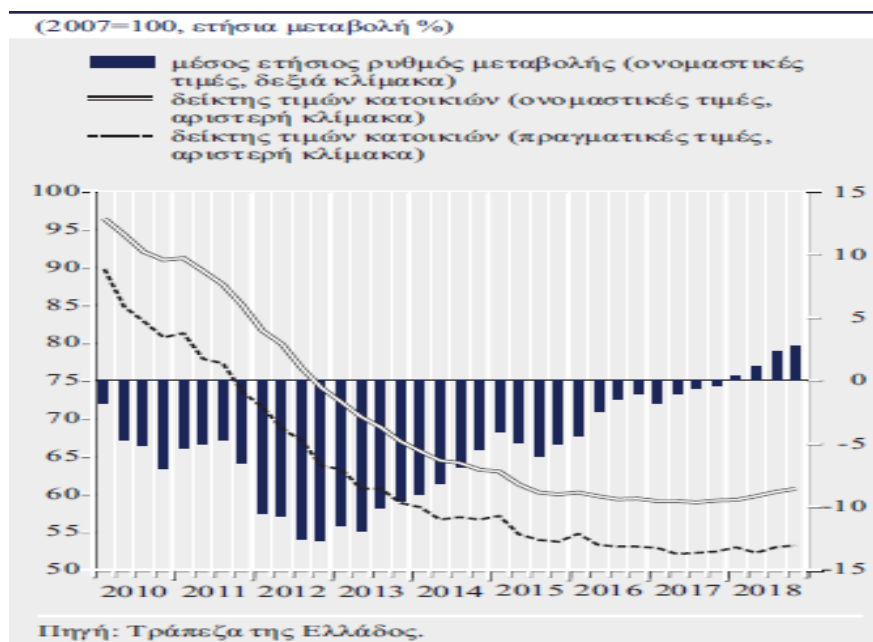
Από την άλλη πλευρά, στον τομέα των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών, κατά το α' εξάμηνο του 2017 υπήρξε αύξηση των τιμών της τάξης του 0.5% σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο (Διάγραμμα 14). Τα μισθώματα γραφείων κατέγραψαν οριακή μείωση της τάξης του 0.3% για το 2016, ενώ για το α' εξάμηνο του 2017 καταγράφεται οριακή αύξηση της τάξης 0.1% σε σχέση με το περσινό αντίστοιχο εξάμηνο. Επιπλέον, τα μισθώματα καταστημάτων κατέγραψαν και αυτά μείωση της τάξης 1.8% για το 2016, ενώ το α' εξάμηνο του 2017 κατέγραψαν μείωση της τάξης 1.5% σε σχέση με το περσινό αντίστοιχο εξάμηνο.



Διάγραμμα 14: Δείκτες καταστημάτων (α' εξάμηνο 2010-α' εξάμηνο 2017)

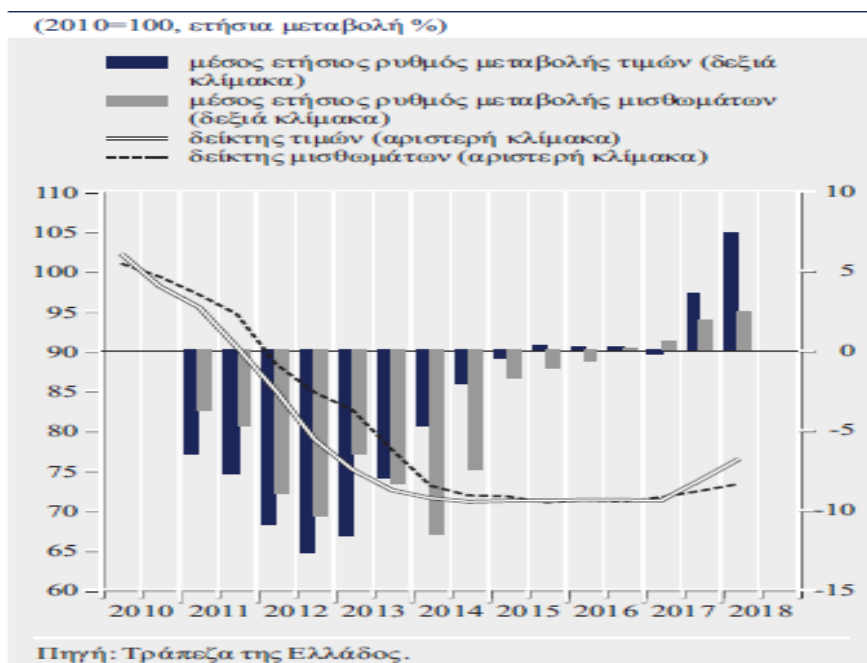
Το 2017, ο αριθμός των νέων οικοδομικών αδειών για ξενοδοχεία κατέγραψε αύξηση της τάξης +37.2% σε σχέση με το προηγούμενο έτος, ενώ ο αντίστοιχος όγκος κατέγραψε αύξηση της τάξης +81.1%, αποτέλεσμα το οποίο μας δίνει την εικόνα ανάπτυξης ακινήτων μεγαλύτερης επιφάνειας και όγκου αλλά και υψηλότερων προδιαγραφών. Οι νέες άδειες για τα εμπορικά καταστήματα παρουσιάζουν θετική εικόνα, ωστόσο στον τομέα των γραφείων η οικοδομική δραστηριότητα κατέγραψε περαιτέρω μείωση της τάξης 14.8% σε όρους οικοδομικών αδειών και 32.0% σε όρους όγκου.

Το 2018, η αγορά των κατοικιών κατέγραψε μικρή αύξηση, ύστερα από την πτωτική πορεία εννέα διαδοχικών ετών. Οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων κατέγραψαν αύξηση με μέσο ετήσιο ρυθμό 1.5% έναντι μείωσης 1% το προηγούμενο έτος (Διάγραμμα 15). Οι επενδύσεις σε κατοικίες (στοιχεία ΕΛΣΤΑΤ) κατέγραψαν αύξηση της τάξης 17.2% το 2018, όμως παραμένουν χαμηλές σε σχέση με το ΑΕΠ. Οι οικοδομικές άδειες για νέες κατοικίες κατέγραψαν αύξηση της τάξης 30.4% σε όρους αριθμών αδειών και 25.9% σε όρους όγκου.



Διάγραμμα 15: Δείκτης τιμών κατοικιών (α' τρίμηνο 2010-δ' τρίμηνο 2018)

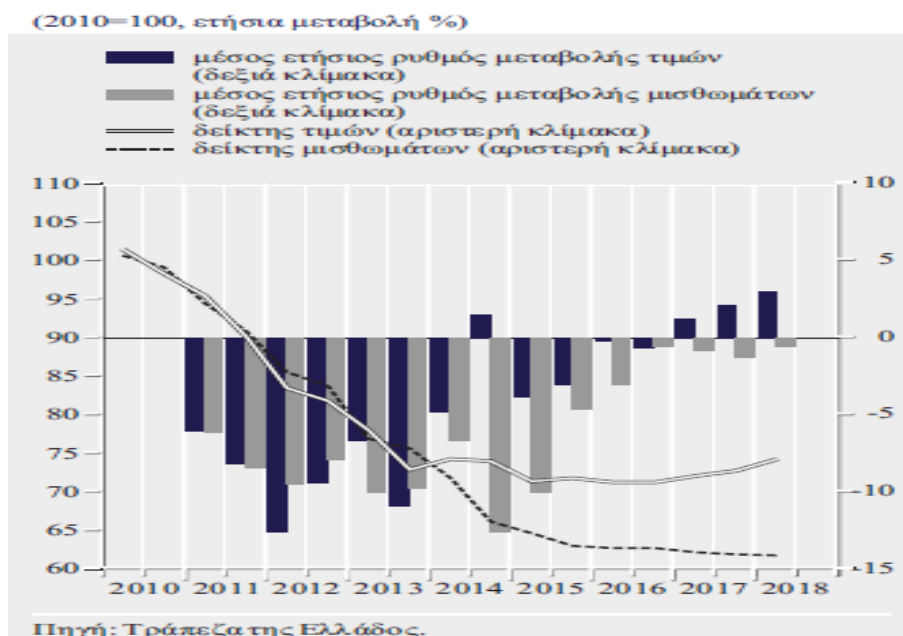
Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, το πρώτο εξάμηνο του 2018 καταγράφηκε θετική εικόνα στην αγορά γραφείων και καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών με διαφορετικούς ρυθμούς (Διαγράμματα 16 και 17). Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2018 οι τιμές των γραφείων υψηλών προδιαγραφών κατέγραψαν αύξηση της τάξης του 3.5% σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο, ενώ η αντίστοιχη αύξηση των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών έφτασε στο 2.1% για την ίδια χρονική περίοδο.



Διάγραμμα 16: Δείκτες γραφείων (α' εξάμηνο 2010- α' εξάμηνο 2018)

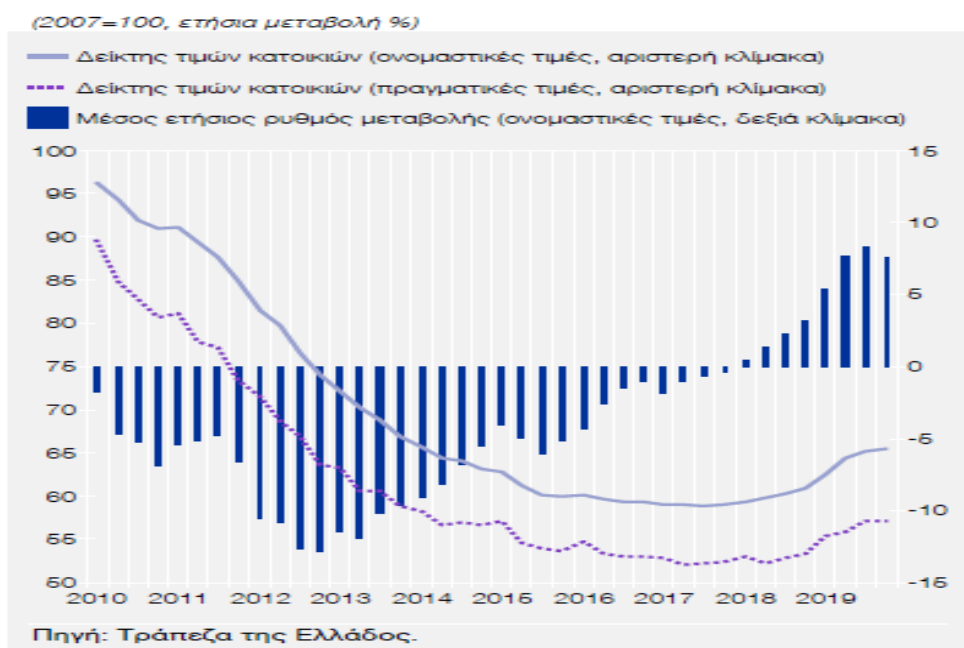
Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2018, τα μισθώματα των γραφείων κατέγραψαν αύξηση 1.3% σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο, ενώ των καταστημάτων κατέγραψαν οριακή μείωση της τάξης του 0.2%.

Με βάση τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, το ενδεκάμηνο του 2018 οι νέες οικοδομικές άδειες για επαγγελματικά ακίνητα ανήλθαν κατά 5.9% σε όρους αριθμών αδειών και κατά 19.8% σε όρους όγκου σε σχέση με την αντίστοιχη περσινή περίοδο, καταγράφοντας όμως επιβράδυνση και στις δυο περιπτώσεις. Ο τομέας των ξενοδοχείων είχε την μεγαλύτερη αύξηση των νέων κατασκευών, όπου ο αριθμός των νέων κατασκευών αυξήθηκε κατά 57.5% σε σχέση με το προηγούμενο έτος. Αντιθέτως, ο αριθμός νέων οικοδομικών αδειών για γραφεία κατέγραψε μείωση της τάξης -5.4%, όπως και των εμπορικών καταστημάτων που κατέγραψε μείωση της τάξης -11.5% την ίδια περίοδο.



Διάγραμμα 17: Δείκτες καταστημάτων (α' εξάμηνο 2010-α' εξάμηνο 2018)

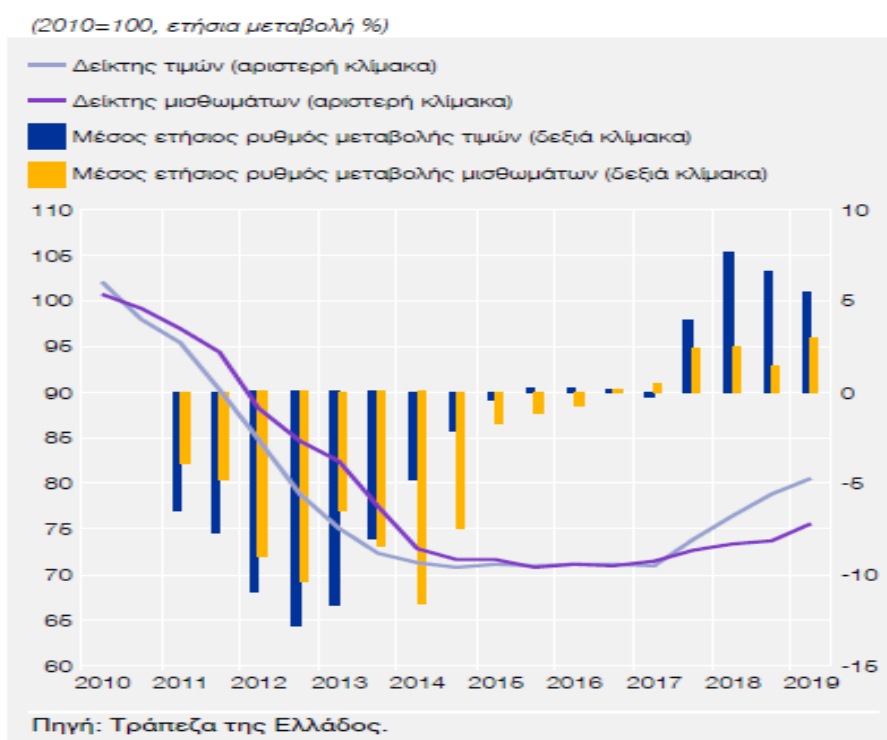
Το 2019, είναι η δεύτερη συνεχόμενη χρονιά που η αγορά των κατασκευών κατέγραψε αύξηση. Πιο αναλυτικά, σύμφωνα με τα στοιχεία -εκτιμήσεις που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων το 2019 αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 7.2%, έναντι 1.8% του προηγούμενου έτους, λόγω του έντονου επενδυτικού ενδιαφέροντος ειδικά στον τομέα των βραχυχρόνιων μισθώσεων κατοικιών (Διάγραμμα 18). Οι τιμές των νέων διαμερισμάτων το 2019 κατέγραψαν αύξηση με ετήσιο ρυθμό 7.7% μεγαλύτερο σε σχέση με αυτό των «παλαιών» διαμερισμάτων (6.9%). Με διάκριση την γεωγραφική περιοχή, οι υψηλότεροι ετήσιοι ρυθμοί αύξησης στις τιμές των διαμερισμάτων καταγράφηκαν στην Αθήνα (10.4%) και στη Θεσσαλονίκη (6.8%).



Διάγραμμα 18: Δείκτης τιμών κατοικιών (α' τρίμηνο 2010-6' τρίμηνο 2019)

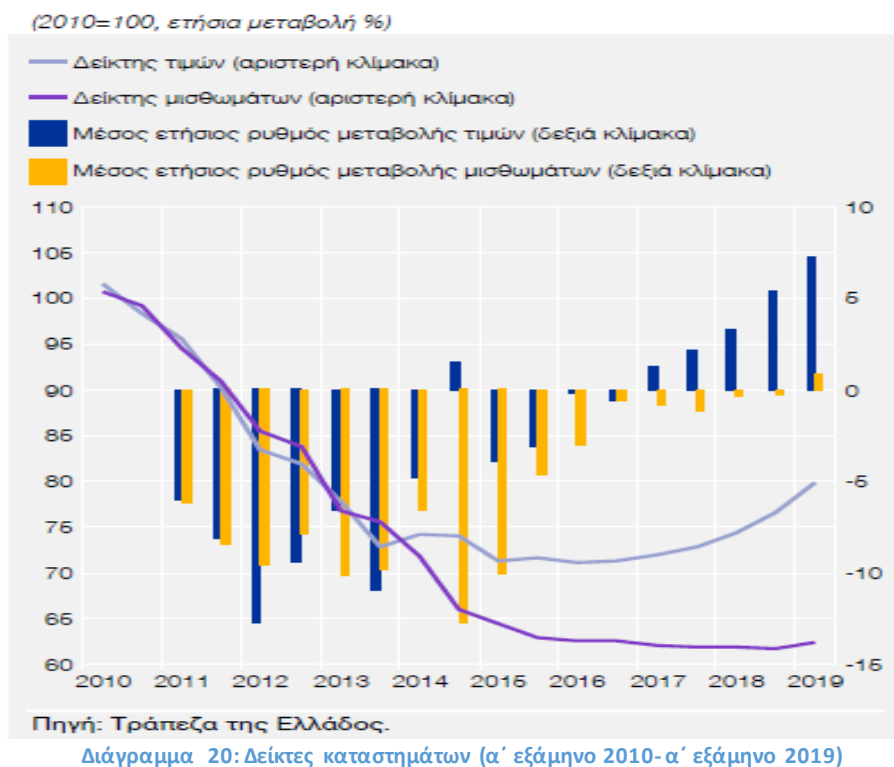
Οι επενδύσεις σε κατοικίες ενισχυθήκαν κατά 12.1% το 2019, έναντι 17.2% το προηγούμενο έτος, ωστόσο παραμένουν σε χαμηλό επίπεδο σε σχέση με το ΑΕΠ. Οι οικοδομικές άδειες για νέες κατοικίες το ενδεκάμηνο του 2019, σε σχέση με την αντίστοιχη περσινή περίοδο, κατέγραψαν αύξηση κατά 24.0% σε όρους αριθμού αδειών και 12.3% σε όρους όγκου, με την Αθήνα να κρατάει τα ηνία, όπου οι ρυθμοί αύξησης ήταν υψηλοί, της τάξης 57.4% και 40.4% αντίστοιχα.

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, το πρώτο εξάμηνο του 2019 καταγράφηκαν θετικοί ρυθμοί μεταβολής για τις τιμές γραφείων και καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών (Διαγράμματα 19 και 20). Πιο αναλυτικά, οι τιμές των γραφείων και καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 5.4% και 7.3% αντίστοιχα, σε σχέση με το πρώτο εξάμηνο του προηγούμενου έτους.



Διάγραμμα 19: Δείκτες γραφείων (α' εξάμηνο 2010-α' εξάμηνο 2019)

Τα μισθώματα γραφείων και καταστημάτων, το πρώτο εξάμηνο του 2019, κατέγραψαν υψηλότερους ρυθμούς αύξησης σε σχέση με τα προηγούμενα εξάμηνα. Στον τομέα των καταστημάτων, σε επίπεδο συνόλου χώρας καταγράφηκε θετικός ρυθμός μεταβολής της τάξης του 0.9 σε σχέση με την αντίστοιχη περσινή περίοδο. Η αντίστοιχη ελαφρώς αύξηση των μισθωμάτων στα γραφεία έναντι του πρώτου εξάμηνου του προηγούμενου έτους, για το σύνολο της χώρας, ανέρχεται στο 3.0%.



Στη διάρκεια του ενδεκάμηνου του 2019, σε σχέση με την αντίστοιχη περσινή περίοδο, η οικοδομική δραστηριότητα για επαγγελματικά ακίνητα παρουσίασε αύξηση της τάξης του 1.4% σε όρους αριθμών νέων αδειών και 4.2% σε όρους όγκου. Η οικοδομική δραστηριότητα στον τομέα των ξενοδοχείων κατέγραψε ρυθμό αύξησης 24.1% στον αριθμό των νέων οικοδομικών αδειών, έναντι 57.5% την αντίστοιχη περσινή περίοδο, και μείωση 6.4% σε όρους όγκου. Επίσης, μειώσεις κατέγραψαν και ο αριθμός και ο όγκος των νέων αδειών τόσο για τα γραφεία (-32.0% και -20.5% αντίστοιχα), όσο και για τα καταστήματα (-11.6% και 25.2% αντίστοιχα).

Οι Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ), το 2019 πραγματοποίησαν σημαντικές αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου και υλοποίησαν αγορές επενδυτικών ακινήτων άνω των 400 εκατομμύριων ευρώ, με δρομολογημένες επενδύσεις ύψους 200 εκατομμύριων ευρώ. Σύμφωνα με στοιχεία, το 60% των επενδυτικών κεφαλαίων των ΑΕΕΑΠ κατευθύνθηκε ήδη ή προορίζεται να κατευθυνθεί στην ελληνική αγορά, ενώ σημαντικό μέρος του κεφαλαίου επενδύθηκε στην Κύπρο. Στη διάρκεια του 2019, περίπου το 74% των κεφαλαίων των ΑΕΕΑΠ που επενδύθηκαν στην ελληνική αγορά τοποθετήθηκε σε γραφεία, το 15% σε καταστήματα, το 7.5% σε ξενοδοχεία και το υπόλοιπο ποσοστό επενδύθηκε σε άλλες επαγγελματικές χρήσεις.

Κεφάλαιο 3-Οι εισηγμένες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία

Στο κεφάλαιο αυτό θα γίνει παρουσίαση των εισηγμένων εταιρειών στο Χρηματιστήριο Αθηνών του κλάδου της ανάπτυξης ακινήτων. Πιο αναλυτικά θα εξεταστούν οι παρακάτω εταιρείες.

- ✓ Prodea Investments (πρώην Εθνική Παναγία)-**ΠΡΟΝΤΕΑ**
- ✓ LAMDA Development Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων (LAMDA Development A.E.)-**ΛΑΜΔΑ**
- ✓ Alpha Αστικά Ακίνητα-**ΑΣΤΑΚ**
- ✓ Intercontinental International ΑΕΕΑΠ-**ΙΝΤΕΡΚΟ**
- ✓ Briq Properties-**ΜΠΡΙΚ**
- ✓ PASAL Ανώνυμος Εταιρία Αναπτύξεως Ακινήτων Α.Ε. (PASAL DEVELOPMENT S.A.)-**ΠΑΣΑΛ**
- ✓ R.E.D.S. Real Estate Development and Services (R.E.D.S.)-**ΚΑΜΠ**
- ✓ TRASTOR ΑΕΕΑΠ (ΚΟ)-**ΤΡΑΣΤΟΡ**

Η παρουσίαση αφορά την επισκόπηση της κάθε εταιρείας, το οργανόγραμμα, την διάρθρωση ομίλου, τα πραγματοποιηθέντα έργα και τις μελλοντικές επενδύσεις καθώς επίσης και ιστορικά στοιχεία. Τα στοιχεία της κάθε εταιρείας τα οποία θα παρουσιαστούν παρακάτω, είναι στοιχεία που υπάρχουν στις επίσημες ιστοσελίδες τους.

3.1 Prodea investments (πρώην Εθνική Παναγία)

Η Εταιρεία συστάθηκε το 1999 με την επωνυμία « ΑΤΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ - ΤΕΧΝΙΚΗ - ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ - ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ - ΑΓΡΟΤΙΚΗ - ΛΑΤΟΜΙΚΗ» και τον διακριτικό τίτλο « ΑΤΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.»

Το 2007 η «ΑΤΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» μετονομάστηκε σε «MIG REAL ESTATE Α.Ε.», και μετατράπηκε σε Α.Ε.Ε.Α.Π. σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2778/1999.

Την 23.07.2009 η Εταιρεία εισήχθη στην κατηγορία της Μικρής / Μεσαίας Κεφαλαιοποίησης του Χρηματιστηρίου Αθηνών

Αδειοδοτήθηκε ως ΑΕΔΟΕΕ την 22.06.2015

Την 1.10.2015 ολοκληρώθηκε η διαδικασία συγχώνευσης δι' απορρόφησης της εταιρείας με την επωνυμία «Εθνική ΠΑΝΓΑΙΑ Α.Ε.Ε.Α.Π.» από την «MIG Real Estate Α.Ε.Ε.Α.Π.». Η

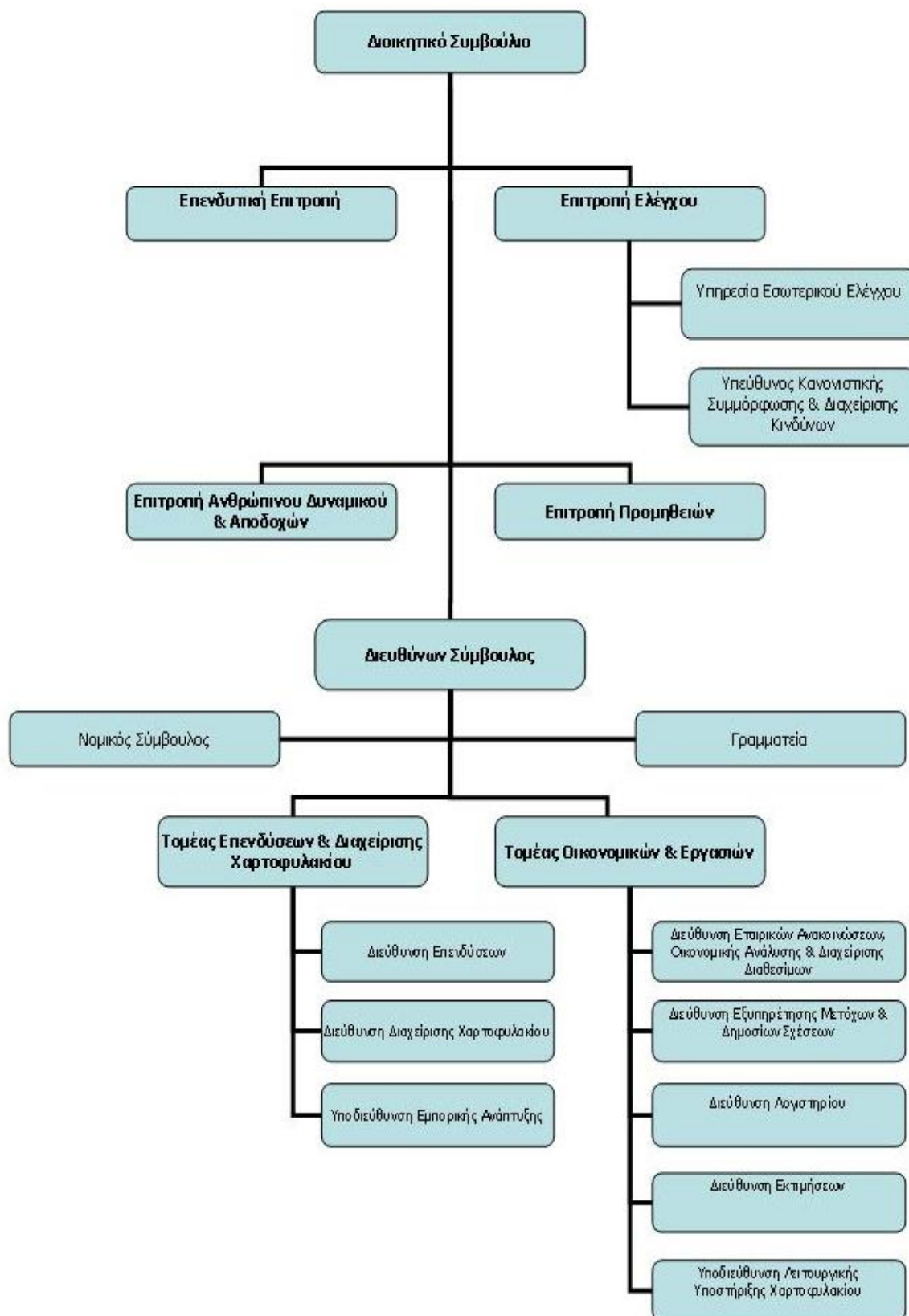
Εταιρεία μετονομάστηκε σε «Εθνική ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» με διακριτικό τίτλο «Εθνική ΠΑΝΓΑΙΑ Α.Ε.Ε.Α.Π.», η έδρα της βρίσκεται στο Δήμο Αθηναίων και τα γραφεία της Εταιρείας βρίσκονται πλέον στην οδό Καραγεώργη Σερβίας, αριθμός 6, 105 62, Αθήνα.

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας που έλαβε χώρα την 11.09.2019, αποφάσισε τη μεταβολή της επωνυμίας της Εταιρείας σε «Prodea Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» με διακριτικό τίτλο «Prodea Investments».

Η Εταιρεία εποπτεύεται από το Υπουργείο Οικονομίας, Υποδομών, Ναυτιλίας και Τουρισμού και την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Η εν γένει λειτουργία της Εταιρείας διέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 21-31 του ν.2778/1999 «Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας - Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλες διατάξεις» όπως ισχύει καθώς και από τις διατάξεις του Ν. 4548/2018.

Το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας της Εταιρείας συμπληρώνεται από τη χρηματιστηριακή νομοθεσία, η οποία εφαρμόζεται σε όλες τις εισηγμένες εταιρείες, και από τις αποκλειστικές διατάξεις που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Υπουργείο Οικονομίας, Υποδομών, Ναυτιλίας και Τουρισμού.

Πιο συγκεκριμένα, το οργανόγραμμα του ομίλου παρουσιάζεται στο παρακάτω διάγραμμα (Διάγραμμα 21).



Διάγραμμα 21: Οργανόγραμμα Ομίλου Εταιρειών Prodea Investments

Πηγή: http://www.prodea.gr/page.aspx?p_id=327

Επενδυτικά ακίνητα

Αποκτήθηκε το 2014 στα 116 εκ. Ευρώ. Χαρτοφυλάκιο 14 κτιρίων γραφείων μισθωμένα στο Ελληνική Δημοκρατία. Η εκτιμώμενη τιμή (α) αυξήθηκε κατά 35,1% σε 157 εκατ. €. Απόκτηση μέσω πώλησης στην αγορά και συναλλαγή μίσθωσης.



Εικόνα 1: HR Sale & Lease-back, Greece

Πηγή: http://www.prodea.gr/articlefiles/341-2638-2020_06_17_gr.pdf

Αποκτήθηκε το 2018 σε περίπου 6 εκατ. €. Ευκαιρία προστιθέμενης αξίας: πλήρης κενή ιδιοκτησία ανακαινισμένο. Εκτιμώμενη απόδοση εισόδου: 8,1%. Υλοποιήθηκε απόδοση εισόδου: 9,42%. Απόκτηση προερχόμενη από ταμείο (εκτός αγοράς).



Εικόνα 2: Commercial property, Athens

Πηγή: http://www.prodea.gr/articlefiles/341-2638-2020_06_17_gr.pdf

Απόκτησε 100% μετοχές διαχείρισης και 88% επενδυτικές μετοχές της Κυπριακής Κύπρου από Τράπεζα Κύπρου το 2019. Το χαρτοφυλάκιο αποτελείται από 21 εμπορικά κτίρια. Τιμή κτήσης των ακινήτων περίπου € 148εκ και εκτιμώμενη αξία (α) 169 εκατ. ευρώ (+ 14,4% σε σύγκριση με την τιμή κτήσης).



Εικόνα 3: Cyriot CYREIT

Πηγή: http://www.prodea.gr/articlefiles/341-2638-2020_06_17_gr.pdf

Στον παρακάτω πίνακα θα δούμε 21 από τα 359 ακίνητα από τον κατάλογο ακινήτων της επίσημης ιστοσελίδας της Prodea Investments.

ΑΑ	Διεύθυνση	Δήμος	Νομός	Περιφέρεια	Χώρα	Οικόπεδο	Κτίριο
1	Ακτή Μιαούλη - Μπουμπουλίνας 2 και Αγίου Σπυριδωνος	Πειραιώς	Αττικής	Αττική	Ελλάδα	527,51	3574,46
2	Ομήρου 30	Αθηναίων	Αττικής	Αττική	Ελλάδα	632,43	3942,27
3	Βελικα Ρώμα 3	Γιαννιτσών	Πέλλης	Κεντρική Μακεδονία	Ελλάδα	866	1152,32
4	Τοπάλη και Ιάσωνος και Δημητριάδος	Βόλου	Μαγνησίας	Θεσσαλίας	Ελλάδα	434,47	1140,06
5	Σωκράτους 11	Αθηναίων	Αττικής	Αττική	Ελλάδα	421,29	1193,53
6	Λεωφόρος Κηφισίας 2 και Φειδιπίδου 1-3	Αθηναίων	Αττικής	Αττική	Ελλάδα	441	2994,15
7	Πλατεία Μητροπόλεως 3 και Αγγέλου Βλάχου	Αθηναίων	Αττικής	Αττική	Ελλάδα	764,64	3148,18
8	Λεωφόρος Συγγρού 377, Ζησιμοπούλου και Πεντέλης	Παλαιού Φαλήρου	Αττικής	Αττική	Ελλάδα	2784,24	5100,65
9	Πραξιτέλους 12	Αθηναίων	Αττικής	Αττική	Ελλάδα	411	2323,94
10	Καραγιώργη Σερβίας 6 (Πλατεία Συντάγματος)	Αθηναίων	Αττικής	Αττική	Ελλάδα	480,48	5150,33
11	Ακτή Κονδύλη 12, Θέση «Ζέα - Λίμνη»	Πειραιώς	Αττικής	Αττική	Ελλάδα	443,8	2625,2
12	Εθνικής Αντιστάσεως 3 και Μακράς Στοάς	Πειραιώς	Αττικής	Αττική	Ελλάδα	484,4	3017
13	Θεσσαλονίκης 125 και Βόλου	Μοσχάτου - Ταύρου (πρώην Μοσχάτου)	Αττικής	Αττική	Ελλάδα	3854,36	8564,47
14	Πόρου, Γαργητού και παραπλεύρου της Α. Σταυρού - Ελευσίνας	Παλλήνης	Αττικής	Αττική	Ελλάδα	18706,9	38517,81
15	Λεωφόρος Θησέως 328-330 και Πεισιστράτου 58	Καλλιθέας	Αττικής	Αττική	Ελλάδα	4334,75	5269,64
16	Ul. Okolonrasten pat, Ul Filipovsko Shose και Ul Itzka Gratsiani	Λουουλίν	Σόφια	Σόφια	Βουλγαρία	28061	22645,39
17	Κολοκοτρώνη 16	Σταυρούπολη	Θεσσαλονίκης	Κεντρική Μακεδονία	Ελλάδα	1921,85	7892,46
18	Θέση Κακκάβι ή Ρύκια ή Λόφος Κυρίλλου	Ελευσίνας	Αττικής	Αττική	Ελλάδα	68502,8	27210,02
19	Alabin Street 1	Τriaditza	Σόφια	Σόφια	Βουλγαρία	3061	540,087,417
20	Λεωφόρος Αρχιεπ. Μακαρίου III 98	Λευκωσία	Λευκωσία	Λευκωσία	Κύπρος	32204	28348,53
21	Ικάρου & SR 148N, Θέση «Πούσι Λέδι»	Παιανίας	Αττικής	Αττική	Ελλάδα	35669,8	61671,57

Πίνακας 9: Κατάλογος ακινήτων

Πηγή: http://www.prodea.gr/page.aspx?p_id=347

3.2 LAMDA development ανώνυμη εταιρεία συμμετοχών και αξιοποίησης ακινήτων (LAMDA development A.E.)

Επισκόπηση

Η LAMDA Development A.E., εισηγμένη στην κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών, είναι εταιρεία συμμετοχών που εξειδικεύεται στην ανάπτυξη, επένδυση και διαχείριση ακινήτων.

Η εταιρεία είναι η κορυφαία του κλάδου ανάπτυξης ακινήτων στην Ελλάδα καθώς και ο αδιαμφισβήτητος ηγέτης στον τομέα των εμπορικών κέντρων, με επιτυχημένη διαφοροποίηση στους τομείς των γραφείων και των κατοικιών.

Επί του παρόντος, το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της εταιρείας περιλαμβάνει τα εξής: τρία εμπορικά και ψυχαγωγικά κέντρα, το The Mall Athens και το Golden Hall στην Αθήνα και το Mediterranean Cosmos στη Θεσσαλονίκη (συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 157.000 τ.μ.), κτίρια γραφείων, καινοτόμα συγκροτήματα κατοικιών και τη Μαρίνα Φλοίσβου στην Αθηναϊκή Ριβιέρα. Παρά την παρατεταμένη περίοδο οικονομικής ύφεσης στην Ελλάδα, τα εμπορικά κέντρα της εταιρείας καταγράφουν μέση ετήσια αύξηση EBITDA 4% τα τελευταία 5 χρόνια, με τα κέρδη EBITDA για το 2019 να αγγίζουν επίπεδα-ρεκόρ (περίπου 30% υψηλότερα σε σύγκριση με το προηγούμενο επίπεδο ρεκόρ προ κρίσης το 2009).

Έναντι του 2009, η καθαρή αξία ενεργητικού (NAV) της Εταιρείας έχει υπερδιπλασιαστεί, από περίπου 500 εκατομμύρια ευρώ το 2009 σε 1,15 δισεκατομμύρια ευρώ στο τέλος του 2019. Στις 30.09.2020, η καθαρή αξία ενεργητικού NAV της Εταιρείας ανήλθε στα 1,13 δισεκατομμύρια ευρώ, με την καθαρή ταμειακή θέση του Ομίλου να διαμορφώνεται περίπου στα 190 εκατομμύρια ευρώ. Κατά τα τελευταία 5 χρόνια, η LAMDA αξιοποίησε επιτυχώς την άντληση κεφαλαίων από τις κεφαλαιαγορές για τη χρηματοδότηση των αναπτυξιακών της σχεδίων, έχοντας αντλήσει συνολικά περίπου 1,2 δισεκατομμύρια ευρώ (τόσο μέσω έκδοσης μετοχών όσο και μέσω έκδοσης ομολόγων). Οι πρόσφατες επιτυχημένες προσπάθειες άντλησης κεφαλαίων από τις κεφαλαιαγορές αποτελούν απόδειξη της επιτυχίας της LAMDA. Το Δεκέμβριο 2019, η LAMDA ολοκλήρωσε τη μεγαλύτερη (εξαιρουμένων των αυξήσεων μετοχικού κεφαλαίου των Τραπεζών) αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στην Ελλάδα κατά την τελευταία δεκαετία, ύψους 650 εκατομμυρίων ευρώ. Η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου υπερκαλύφθηκε κατά 1,1 φορές. Επιπλέον, εν μέσω της κρίσης της πανδημίας, η LAMDA ολοκλήρωσε τον Ιούλιο 2020 την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου ύψους 320 εκατομμυρίων ευρώ μέσω Δημόσιας Προσφοράς, η οποία υπερκαλύφθηκε με μεγάλη

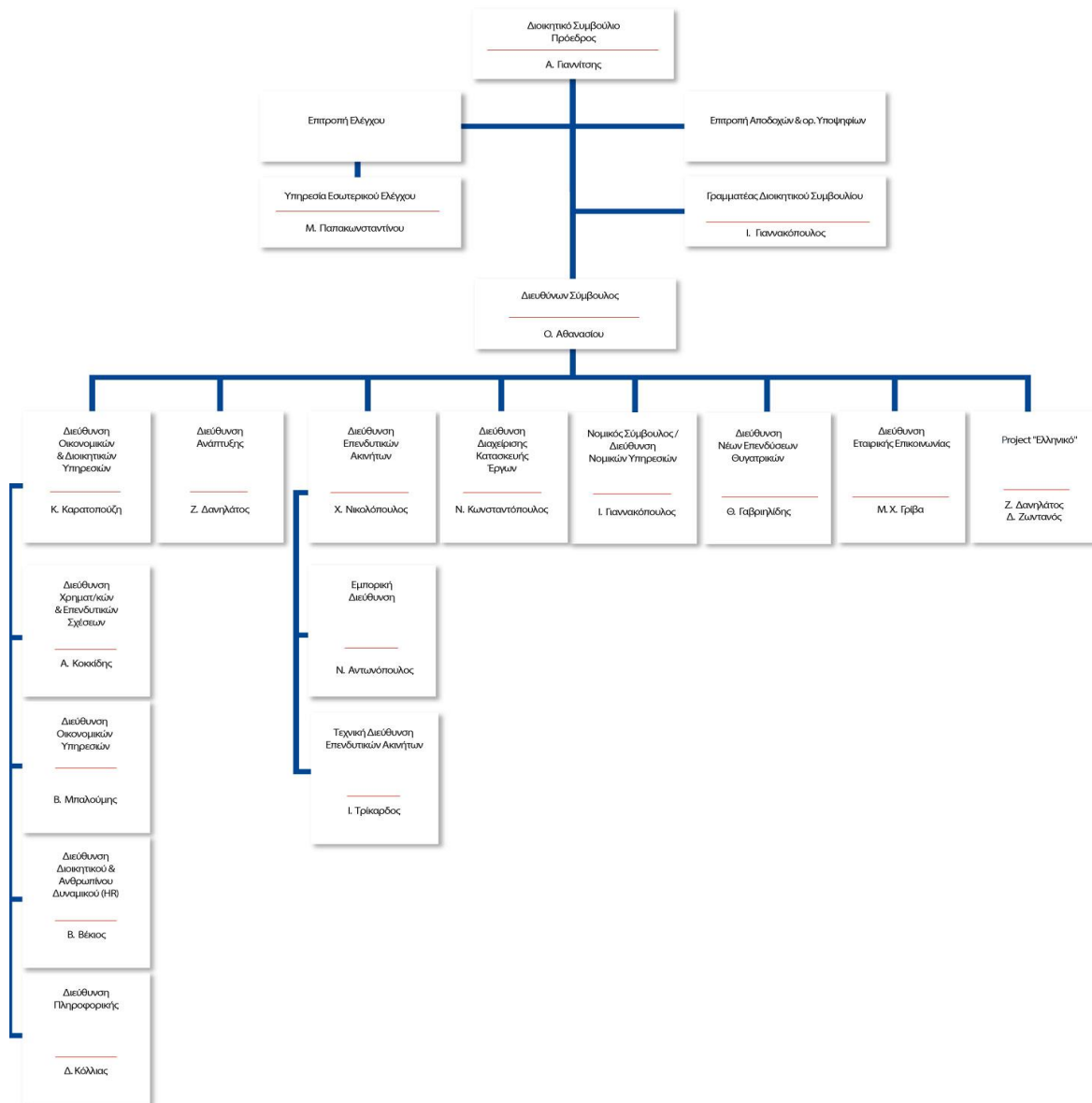
επιτυχία. Αυτή η έκδοση ομολόγων έδωσε την ευκαιρία σε περίπου 10 χιλιάδες Έλληνες επενδυτές να συμμετάσχουν στο έργο-ορόσημο του Ελληνικού, το οποίο αναμένεται να διαδραματίσει καθοριστικό ρόλο στην οικονομική ανάπτυξη της Ελλάδας τα επόμενα χρόνια.

Το 2014, η LAMDA υπέγραψε τη σύμβαση με το ελληνικό κράτος για την απόκτηση των μετοχών της «Ελληνικό ΑΕ». Το έργο του Ελληνικού περιλαμβάνει ολόκληρη τη χερσαία έκταση του παλαιού αεροδρομίου της Αθήνας καθώς και το παραλιακό μέτωπο, συνολικής έκτασης 6,2 εκατομμυρίων τετραγωνικών μέτρων. Το έργο του Ελληνικού αποτελεί ένα από τα μεγαλύτερα έργα αστικής ανάπλασης στην Ευρώπη και τη μεγαλύτερη επένδυση αστικής ανάπλασης στην Ελλάδα, με τη συνολική επένδυση να εκτιμάται ότι θα φτάσει τα 8 δισεκατομμύρια ευρώ μέσα στα επόμενα 15-20 χρόνια. Κατά τη διάρκεια της πρώτης πενταετούς φάσης, η LAMDA έχει δεσμευτεί να υλοποιήσει, είτε η ίδια είτε μέσω συνεργασιών / κοινοπραξιών με τρίτους επενδυτές, επενδύσεις ύψους 1,5 δισεκατομμυρίων ευρώ. Σε αυτό το πλαίσιο, η LAMDA υπέγραψε το Νοέμβριο του 2020 συμφωνία στρατηγικής συνεργασίας με τον Όμιλο TEMES, την κορυφαία εταιρεία επενδύσεων, ανάπτυξης και διαχείρισης πολυτελών προορισμών τουρισμού και ακινήτων στην Ελλάδα, για την από κοινού ανάπτυξη δύο υπερσύγχρονων πολυτελών ξενοδοχείων και branded κατοικιών στο παραθαλάσσιο μέτωπο του έργου του Ελληνικού. Η εκτιμώμενη συνολική επένδυση σε αυτό το συγκεκριμένο έργο στον ξενοδοχειακό τομέα ανέρχεται σε 300 εκατομμύρια ευρώ.

Η Εταιρεία διαθέτει κορυφαία φήμη ως μέλος του Ομίλου Λάτση.

Πιο συγκεκριμένα, η διάρθρωση του ομίλου παρουσιάζεται στο παρακάτω διάγραμμα (Διάγραμμα 22).

Επιπλέον, το οργανόγραμμα του ομίλου παρουσιάζεται στο παρακάτω διάγραμμα (Διάγραμμα 23).



Διάγραμμα 23: Οργανόγραμμα Ομίλου Εταιρειών Lamda Development A.E.

Πηγή:

<https://www.lamdadev.com/el/%CE%B7%CE%B5%CF%84%CE%B1%CE%B9%CF%81%CE%B5%CE%AF%CE%B1/%CE%BF%CF%81%CE%B3%CE%B1%CE%BD%CF%89%CF%84%CE%B9%CE%BA%CE%AE%CE%B4%CE%BF%CE%BC%CE%AE/%CE%BF%CF%81%CE%B3%CE%B1%CE%BD%CF%8C%CE%B3%CF%81%CE%B1%CE%BC%CE%BC%CE%B1.html>

Ιστορικό ομίλου

Η «ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΧΡΙΣΤΟΦΟΡΟΣ Δ. ΚΩΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ Α.Ε.» ιδρύθηκε το 1977 και προέρχεται από τη μετατροπή της ατομικής εργοληπτικής επιχείρησης που λειτουργούσε από το 1952. Από την ίδρυση της μέχρι το Δεκέμβριο του 1994 η εταιρεία είχε έδρα στην Αθήνα και γραφεία στην οδό Πατριάρχου Ιωακείμ.4. Αργότερα η έδρα μεταφέρθηκε στο Χαλάνδρι Αττικής. Η εταιρεία από την ίδρυση της διέθετε πτυχίο εκτέλεσης δημοσίων έργων. Το 1995 έγινε η εισαγωγή των μετόχων της εταιρείας στην παράλληλη αγορά του χρηματιστηρίου Αξιών Αθηνών.

Στις 3.12.1999, η «ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΧΡΙΣΤΟΦΟΡΟΣ Δ. ΚΩΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ Α.Ε.» εξαγοράστηκε κατά 57.06% από την Consolidated Lamda Holdings S.A., κατά 4.97% από την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. και κατά 4.97% από την EFG Eurobank AXEΠEY. Με έκτακτη συνέλευση των μετόχων της εταιρείας της 20.01.2000 αποφασίστηκε η αλλαγή της επωνυμίας της εταιρείας σε «LAMDA Development Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων» και η αλλαγή του σκοπού της με στόχο τη δραστηριοποίηση της α) στην ανάπτυξη, αξιοποίηση και διαχείριση ακινήτων και ιδιαίτερα στην εκτέλεση έργων υψηλής απόδοσης, όπως η ανάπτυξη και διαχείριση εμπορικών κέντρων και ξενοδοχειακών συγκροτημάτων και β) στην παροχή υπηρεσιών σε επιλεγμένους τομείς.

Το 2000 η εταιρεία προέβη στην εξαγορά του 75% της εταιρείας ΗΦΑΙΣΤΟΣ ΕΛΛΑΣ Α.Ε. και αποσχίστηκε ο κατασκευαστικός κλάδος, ο οποίος εισφέρθηκε στην «ΕΡΓΟΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».

Στις 4.4.2000 η εταιρεία εξαγόρασε το 100% της εταιρείας ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ Α.Ε. και το 100% της ΟΛΥΜΠΙΑ Α.Ε. από την οικογένεια Λάτση. Στις 15.06.2000 η LAMDA Development A.E. εξαγόρασε το 50% της εταιρείας SWISSPORT LAMDA HELLAS A.E. και στις 7.8.2000 το 29.9% της EFG EUROBANK PROPERTIES A.E.

Κατά την διάρκεια του 2001 η LAMDA Development A.E. σύστησε τέσσερις νέες εταιρείες με σκοπό τη διαχείριση έργων: τη LAMDA Ακίνητα Α.Ε., την ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε., τη LAMDA Μεγάλα Έργα και τη LAMDA Helix A.E.

Το 2002 αυξήθηκε το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας και πραγματοποιήθηκε η ενοποίηση της εταιρικής ταυτότητας του ομίλου εταιρειών της LAMDA Development.

Το έργο Lake View Condominium βραβεύτηκε ως το «σημαντικότερο οικιστικό έργο στο Βουκουρέστι». Τον Μάιο της ίδιας χρονιάς η εταιρεία ανέλαβε την ανάπτυξη και ανάπτυξη του Χωριού Τύπου των Ολυμπιακών Αγώνων στο Μαρούσι, την ανάπτυξη και διαχείριση της Μαρίνας Φλοίσβου και τη δημιουργία Εμπορικού και Ψυχαγωγικού κέντρου στην Πυλαία Θεσσαλονίκης. Επιπλέον, πραγματοποιήθηκαν τα εγκαίνια του Μεγάρου Cecil, του ιστορικού πρώην ξενοδοχείου της Κηφισιάς.

Το 2003 εγκαινιάστηκε το Κτίριο Γραφείων στην οδό Σισίνη 18, παρουσιάστηκε το οικιστικό συγκρότημα της Αύρας στο Κεφαλάρι, ενώ παρουσιάστηκαν στο κοινό η Ιλιάδα, πρότυπο οικιστικό συγκρότημα ήπιας δόμησης στο Μαρούσι και το Mediterranean Cosmos, το πρώτο Εμπορικό και Ψυχαγωγικό κέντρο στη Βόρεια Ελλάδα.

Το 2004 ολοκληρώθηκαν και παραδόθηκαν προς χρήση δυο Ολυμπιακά Έργα: Το Ολυμπιακό χωριό Τύπου και η VIP Μαρίνα Φλοίσβου.

Το 2005 η εταιρεία υπό νέα διοίκηση ολοκλήρωσε τις επενδύσεις στα δυο εμπορικά και ψυχαγωγικά κέντρα, Mediterranean Cosmos και The Mall Athens, τα οποία ξεκίνησαν τη λειτουργία τους. Επίσης μεταβίβασε το 16.7% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας EFG Eurobank Properties A.E., προχώρησε στην πώληση του 50% των μετοχών που κατείχε στην εταιρεία Swissport LAMDA Hellas A.E. και σε πώληση βιομηχανικού ακινήτου που κατείχε στο Κρυονέρι.

Το 2006 η εταιρεία κατοχύρωσε την παραχώρηση του IBC επί της λεωφόρου Κηφισιάς από την εταιρεία Ολυμπιακά Ακίνητα για τη μετατροπή και χρήση ως εμπορικό κέντρο. Επίσης μεταβίβασε στην HSBC Property Investments το 50% των μετοχών που κατείχε στο The Mall Athens. Επιπλέον προχώρησε στην αγορά έξι οικοπέδων σε χώρες της νοτιοανατολικής Ευρώπης, στην πώληση της LAMDA Shipyards και στην υπογραφή προσυμφώνου πώλησης του κτιρίου γραφείων Ilida Business Center.

Το 2007 η εταιρεία προχώρησε , μέσω της 100% θυγατρικής της στη Ρουμανία, «LAMDA Development Romania SrL», στην υπογραφή προσυμφώνου αγοράς οικοπέδου 10 στρεμμάτων στο Βουκουρέστι. Επιπλέον, προχώρησε στην αγορά οικοπέδων στο Μαυροβούνιο και στη Σερβία και προέβη στην εξαγορά της εταιρείας ΓΕΑΚΑΤ Α.Ε., η οποία κατέχει οικόπεδο έκτασης 116 στρεμμάτων στην περιοχή Πέρδικα της Αίγινας. Επιπλέον, υπογράφηκε μεταξύ της «LAMDA Olympia Village Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων» θυγατρικής της εταιρείας, της «EFG Eurobank Ergasias Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Ανώνυμη Εταιρεία» και της «BLUE LAND Ανώνυμη Κτηματική Εταιρεία» σύμβαση πώλησης και χρηματοδότησης μίσθωσης του κτιρίου γραφείων Ilida Business Center στο Μαρούσι. Στη διάρκεια του έτους, πραγματοποιήθηκε η πρώτη παρουσίαση των νέων εγκαταστάσεων την Μαρίνας Φλοίσβου.

Το 2008 έχουμε την έναρξη εργασιών του Golden Hall, του νέου εμπορικού κέντρου, σημείο αναφοράς στην Ελλάδα. Το διεθνούς φήμης εμπορικό κέντρο, Golden Hall (52,500 τ.μ. GLA) βρίσκεται στην λεωφόρο Κηφισιάς, στο ύψος του Ολυμπιακού Σταδίου.

Το Golden Hall είναι γνωστό για την κορυφαία αρχιτεκτονική του και έχει αναγνωριστεί σε πανευρωπαϊκό επίπεδο στα European Shopping Center Awards (ICSC), κερδίζοντας το πρώτο βραβείο στην κατηγορία του. Είναι σχεδιασμένο να κάνει την κάθε ώρα πραγματική απόλαυση ενώ δίνει τον δικό του ορισμό στην εμπειρία του shopping.

Σε κέντρο εμπορίου και ψυχαγωγίας, μετατρέπεται - το αναξιοποίητο από το 2004 και μετά - κτίριο, στο οποίο στεγάζονταν οι εγκαταστάσεις του Διεθνούς Κέντρου Ραδιοτηλεόρασης (IBC) στο Golden Hall. Ειδικότερα η Lamda Development, που έχει αποκτήσει το δικαίωμα εκμετάλλευσης της επικαρπίας του ακινήτου για 90 χρόνια, εξασφάλισε την έγκριση δόμησης για την ανάπτυξη του δυτικού τμήματος και την επέκταση του υφιστάμενου εμπορικού κέντρου Golden Hall.

Σύμφωνα με πληροφορίες του ΑΠΕ-ΜΠΕ το δυτικό τμήμα του πρώην IBC θα ενοποιηθεί με το Golden Hall, αποκτώντας νέες χρήσεις εμπορίου και αναψυχής με συνολική μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια περίπου 11,5 χιλ. τ.μ. Για το σύνολο του κτηρίου (περικλείεται από την Λεωφόρο Κηφισίας, την οδό Σπύρου Λούη, τον ανατολικό εσωτερικό δρόμο του ΟΑΚΑ και την οδό Αγησιλάου στη δυτική πλευρά) τον Μάρτιο του 2012, το ΤΑΙΠΕΔ προχώρησε στην προκήρυξη διεθνούς διαγωνισμού που πλειοδότησε (τον Σεπτέμβριο του 2012) η Lamda Development. Στη συνέχεια απαιτήθηκε να λάβει χώρα ένας αδειοδοτικός μαραθώνιος που περιελάμβανε την έγκριση του ειδικού σχεδίου χωρικής ανάπτυξης του τμήματος του IBC από το Συμβούλιο της Επικρατείας, το οποίο χρειάστηκε περισσότερο από ενάμιση χρόνο για να υπογραφεί λόγω και του ανασχηματισμού του 2013.

Τον Νοέμβριο του 2014 έχουμε την υπογραφή σύμβασης πώλησης και αγοράς μετοχών για το ΕΛΛΗΝΙΚΟ. Η αξιοποίηση αναμένεται να συμβάλει ουσιαστικά στην επανατοποθέτηση της Αθήνας ως ενός εκ των σημαντικών τουριστικών προορισμών παγκοσμίως καθώς θα προσφέρει σημαντικό αριθμό νέων καταλυμάτων, αρχιτεκτονικών «τοποσήμων» καθώς και θεματικού τουρισμού, τα οποία αναμένεται να προσελκύσουν 1 εκατ. νέους τουρίστες μειώνοντας σημαντικά την εποχικότητα και αυξάνοντας παράλληλα σημαντικά τη μέση διάρκεια παραμονής και τη δαπάνη των τουριστών στην Αθήνα. Η επένδυση του Ελληνικού, ύψους €8 δισ., αναμένεται να συμβάλει κατά 2,4% στο ΑΕΠ (*) της χώρας στον ορίζοντα ολοκλήρωσης της ανάπτυξης, ενώ παράλληλα θα εισφέρει συνολικά πάνω από €14 δισ. έσοδα σε φόρους στο κράτος στον ίδιο χρονικό ορίζοντα.

Τον Ιούνιο του 2014, η Lamda Development προχωρά σε αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου ύψους 150 εκατομμύρια ευρώ.

Τον Ιούλιο του 2014, έχουμε την στρατηγική συμμετοχή της Blackstone στην Lamda Development, με την απόκτηση του 10% της ελληνική εταιρείας. Επτά επενδυτικά κεφάλαια, τα οποία διαχειρίζεται η επενδυτική εταιρεία Blackstone / GSO Capital Partners LP απέκτησαν 4.441.235 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, έκδοσης της LAMDA Development S.A. που αντιστοιχούν σε συνολικό ποσοστό 10% του μετοχικού κεφαλαίου της, έναντι συνολικού τιμήματος € 20.207.619,25, ήτοι € 4,55 ανά μετοχή, καθώς και τα αντίστοιχα 4.441.235 δικαιώματα προτίμησης στην Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου έναντι συμπληρωματικού συνολικού τιμήματος € 1.332.370,50, ήτοι € 0,30 ανά δικαίωμα, που

κατείχε η Consolidated Lamda Holdings S.A. (CLH). Η συναλλαγή αυτή ολοκληρώθηκε σε συνέχεια ισχυρής ζήτησης από διεθνείς επενδυτές προς τη CLH.

Στις 3 Απριλίου 2017, η Värde Partners, διαχειρίστρια εταιρεία εναλλακτικών επενδύσεων ύψους 12 δις δολαρίων, υπέγραψε με τη Lamda Development συμφωνία μέσω θυγατρικής της για την απόκτηση ποσοστού μειοψηφίας, στη νεοϊδρυθείσα εταιρεία LAMDA MALLS A.E. Ως αποτέλεσμα αυτής της συναλλαγής και οι δύο εταιρείες θα είναι ιδιοκτήτριες των εμπορικών κέντρων Golden Hall και Mediterranean Cosmos. Η επένδυση της Värde θα έχει ως αποτέλεσμα την απόκτηση ποσοστού 31,7% της Lamda Malls.

Η κίνηση αυτή ισχυροποιεί τη θέση της Lamda Development στον χώρο του real estate και είναι σύμφωνη με την επενδυτική θέση της Värde στην Ελλάδα. Το Golden Hall και το Mediterranean Cosmos βρίσκονται ανάμεσα στα σημαντικότερα έργα real estate της χώρας και δημιουργούν μία γερή βάση για περαιτέρω ανάπτυξη της Lamda Malls.

Τον Ιούνιο του ίδιου έτους, η LAMDA Development S.A. προχώρησε σε υπογραφή σύμβασης με την IREERE PROPERTY INVESTMENTS LUXEMBOURG», πρώην με την επωνυμία «HSBC PROPERTY INVESTMENTS LUXEMBURG S.A.R.L», για την αγορά 4.402.368 μετοχών εκδόσεως της εταιρεία «LAMDA OLYMPIA VILLAGE Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων», οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό 50% του μετοχικού κεφαλαίου της LOV. Η μεταβίβαση των μετοχών αναμένεται να ολοκληρωθεί κατόπιν της έγκρισης της Επιτροπής Έγκρισης Τραπεζικών Συναλλαγών και εφόσον συμφωνηθεί η επέκταση της δανειακής σύμβασης της LOV για τουλάχιστον τρία επιπλέον έτη. Μετά την ολοκλήρωση της συναλλαγής η LAMDA DEVELOPMENT S.A θα κατέχει πλέον το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της LOV, στην οποία ανήκει το Εμπορικό Κέντρο «The Mall Athens». Σημειώνεται, ότι η συνολική αξία αποτίμησης του «The Mall Athens» διαμορφώνεται σε 381,2 εκ.ευρώ.

Το Δεκέμβριο του 2019, η Lamda Development πραγματοποιεί αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου ύψους 650 εκατομμύρια ευρώ.

Επενδυτικά ακίνητα

✓ The Mall Athens

Το The Mall Athens είναι το πρώτο και μεγαλύτερο εμπορικό και ψυχαγωγικό κέντρο στην Ελλάδα. Ξεκίνησε τη λειτουργία του το Νοέμβριο του 2005 και αποτελεί έναν μοναδικό προορισμό αγορών και διασκέδασης για τους κατοίκους και τους επισκέπτες της Αθήνας. Το The Mall Athens είναι δομημένο σε 5 επίπεδα και στεγάζει 200 καταστήματα, προσφέροντας ποικιλία επιλογών για αγορές, ψυχαγωγία και εστίαση σε 58.500 τ.μ. διαθέσιμου προς χρήση χώρου (GLA). Διαθέτει, επίσης, 2.000 υπόγειες θέσεις στάθμευσης. Η ποικιλία των εμπορικών αλυσίδων και καταστημάτων η οποία συνδυάζει τα πιο γνωστά ελληνικά και

διεθνή brands μαζί με ποικίλες ψυχαγωγικές επιλογές, καθιστούν το The Mall Athens τον απόλυτο προορισμό για όλη την οικογένεια. Το εμπορικό κέντρο είναι στρατηγικά τοποθετημένο στο Μαρούσι με εύκολη πρόσβαση σε σημαντικές οδικές αρτηρίες και μέσα μαζικής μεταφοράς και είναι γνωστό για τη μοντέρνα αρχιτεκτονική του, την πρακτική του διάταξη και το υψηλό επίπεδο υπηρεσιών που προσφέρονται στους επισκέπτες.

✓ **Mediterranean Cosmos**

Το Mediterranean Cosmos στη Θεσσαλονίκη (46,000 τ.μ. GLA), το μεγαλύτερο εμπορικό και ψυχαγωγικό κέντρο στη Βόρεια Ελλάδα, ξεκίνησε τη λειτουργία του τον Οκτώβριο του 2005. Είναι γνωστό για τον σημαντικό αριθμό καταστημάτων, τους ιδιαίτερους χώρους εστίασης και ψυχαγωγίας, τη δυνατότητα επιλογής ποικίλων δραστηριοτήτων για όλα τα μέλη της οικογένειας, καθώς και για τις ολοκληρωμένες υπηρεσίες διαχείρισης που διαθέτει. Κατασκευάστηκε και λειτουργεί με μίσθωση εδάφους από το Οικουμενικό Πατριαρχείο. Το εμπορικό κέντρο διαθέτει εύκολη πρόσβαση από το κέντρο της πόλης και τις γύρω περιοχές, ενώ απέχει μόλις πέντε λεπτά από το διεθνές αεροδρόμιο «Μακεδονία» και από μεγάλες οδικές αρτηρίες μετατρέποντάς το σε τουριστικό προορισμό.

✓ **Golden Hall**

Το διεθνούς φήμης εμπορικό κέντρο, Golden Hall (52,500 τ.μ. GLA) βρίσκεται στην λεωφόρο Κηφισίας, στο ύψος του Ολυμπιακού Σταδίου. Το Golden Hall είναι γνωστό για την κορυφαία αρχιτεκτονική του και έχει αναγνωριστεί σε πανευρωπαϊκό επίπεδο στα European Shopping Center Awards (ICSC), κερδίζοντας το πρώτο βραβείο στην κατηγορία του. Είναι σχεδιασμένο να κάνει την κάθε ώρα πραγματική απόλαυση ενώ δίνει τον δικό του ορισμό στην εμπειρία του shopping. Τα πιο γνωστά ελληνικά και διεθνή brands -πολλά από τα οποία εισήχθησαν για πρώτη φορά στην ελληνική αγορά μέσω του Golden Hall - έχουν μετατρέψει το εμπορικό κέντρο σε σημείο αναφοράς για ποιοτικές αγορές στην Ελλάδα, προσφέροντας νέα δυναμική στον εμπορικό χάρτη της Αθήνας. Από τον Δεκέμβριο του 2019 το Golden Hall ενισχύεται με επιπλέον χώρους ενοικίασης και 200 νέες θέσεις στάθμευσης με στόχο τη δημιουργία μιας αξέχαστης, ολοκληρωμένης εμπειρίας για τους επισκέπτες του. Σε αυτούς περιλαμβάνεται το Xplore, ο μεγαλύτερος χώρος Φαντασίας, Ψυχαγωγίας και Εκπαίδευσης για όλη την οικογένεια, ο οποίος αναμένεται να αναβαθμίσει τα πρότυπα οικογενειακής ψυχαγωγίας στην Αθήνα, ένα γυμναστήριο, πολυκαταστήματα, εστιατόρια, καφετέριες και ένα ενυδρείο.

✓ **Μαρίνα Φλοίσβου**

Με μακρά πορεία 18 ετών στον χώρο και μερίδιο που φτάνει πλέον το 20% της εγχώριας αγοράς η Μαρίνα Φλοίσβου καταλαμβάνει την πρώτη θέση, βάσει κύκλου εργασιών, ανάμεσα στους τουριστικούς λιμένες στην Ελλάδα και αποτελεί τον απόλυτο προορισμό για megayachts από όλο τον κόσμο.

Διαθέτει 303 πολυτελείς θέσεις ελλιμενισμού, εκ των οποίων το 50% μπορεί να φιλοξενήσει σκάφη και πολυτελή γιοτ με μήκος που υπερβαίνει τα 35 μέτρα, οι οποίες είναι κατάλληλες να εξυπηρετήσουν άριστα όλες τις ανάγκες των mega yacht από την Ελλάδα και το εξωτερικό. Οι λιμενικές, αλλά και οι χερσαίες εγκαταστάσεις, συνολικής έκτασης 90.228 τ.μ., καθώς και ο εμπορικός χώρος που διαθέτει η μαρίνα, έχουν συμβάλει στη δημιουργία μιας παγκοσμίου κλάσης εγκατάσταση που προσελκύει υψηλής ποιότητας τουρισμό.

Από τη στιγμή της ανάληψης της διαχείρισης και της ανάπτυξης του τουριστικού λιμένα Φλοίσβου από τη LAMDA Flisvos Marina το 2002, ο Φλοίσβος έχει εξελιχθεί σε κορυφαία και πολυβραβευμένη μαρίνα της Νοτιοανατολικής Μεσογείου, η οποία έχει αλλάξει τα δεδομένα και έχει θέσει ιδιαίτερα ψηλά τον πήχη για τον ανταγωνισμό, τόσο στην Ελλάδα, όσο και στην Ευρώπη, ενώ παράλληλα έχει συμβάλει σημαντικά και στην αναβάθμιση της ευρύτερης περιοχής.

Πρόσφατα, η LAMDA DEVELOPMENT S.A ανακοίνωσε ότι απέκτησε από την εταιρεία "D- MarinasB.V." του Ομίλου DOGUS, το υπόλοιπό 50% των μετοχών που εκδόθηκαν από τη LAMDA DOGUS INVESTMENTS S.A. και έγινε ο μοναδικός μέτοχος της, αποκτώντας πλήρως τον έλεγχο της LAMDA Flisvos Marina S.A.

Κατά το 2019 η Μαρίνα Φλοίσβου πραγματοποίησε και περιβαλλοντικές επενδύσεις οι οποίες αφορούσαν σε νέα έργα περιβαλλοντικής προστασίας και εξοικονόμησης ενέργειας, όπως έργα συλλογής απορριμμάτων και αποβλήτων, έργα πρασίνου, υπηρεσίες αντιμετώπισης ρύπανσης και προμήθεια αντιρρυπαντικού εξοπλισμού, εκπαίδευση του προσωπικού κ.ά.

Για το 2019 η πληρότητα του εμπορικού του τουριστικού λιμένα έφτασε το 97%, με τα ποσοστά επισκεψιμότητας να διατηρούνται σε ιδιαίτερα υψηλά επίπεδα, με μέσο όρο 27.000 επισκεπτών κατά τη διάρκεια των Σαββατοκύριακων. Αξιοσημείωτο είναι ότι στην εγκατάσταση απασχολούνται περί τους 1.100 εργαζόμενους στα σκάφη, τα γραφεία, τα καταστήματα και στον Φορέα Διαχείρισης.

Η δέσμευση της Μαρίνας Φλοίσβου για συνεχή ανάπτυξη με έμφαση στην ποιότητα των υπηρεσιών, στην ασφάλεια και στην περιβαλλοντική ευαισθητοποίηση επιβεβαιώθηκε με την απονομή της «πλατινένιας» διάκρισης, το **5 Gold Anchors Platinum**, την υψηλότερη διάκριση του παγκόσμιου θεσμού Global Gold Anchor Scheme. Ο Φλοίσβος είναι η δεύτερη mega-yacht μαρίνα στην Ευρώπη που λαμβάνει τη διάκριση Platinum.

Η Μαρίνα απέκτησε επίσημη διακρίση «EFQM Committed to Excellence – 4 star» από το European Foundation for Quality Management (EFQM).

Η Μαρίνα Φλοίσβου βραβεύεται με τη Γαλάζια Σημαία από το 2007 και πιστοποιείται με ISO9001 και ISO14001 από το Lloyd's Register Group από το 2008 – αποτελώντας έτσι την πρώτη και μοναδική μαρίνα της Ελλάδας που κατέχει και τις δύο πιστοποιήσεις.

Τέλος, το 2019 η Μαρίνα Φλοίσβου εξέδωσε τον πρώτο της Εταιρικό Κοινωνικό Απολογισμό κατά το διεθνές πρότυπο GRI.

✓ **Κτίριο Γραφείων Cecil**

Το ιστορικό πρώην ξενοδοχείο Cecil στην Κηφισιά, που συνδυάζει την ιστορία και τον εκσυγχρονισμό, μετατράπηκε σε πολυτελές και λειτουργικό συγκρότημα γραφείων, 6.000 τ.μ. ενοικιάσιμου χώρου.

✓ **Κτίριο Γραφείων Golden Home**

Οι υψηλών προδιαγραφών χώροι γραφείων του εμπορικού και επιχειρηματικού συγκροτήματος Golden Hall καταλαμβάνουν συνολική επιφάνεια προς ενοικίαση 4.500 τ.μ. περίπου. Χωρίζονται σε δύο ανεξάρτητες πτέρυγες και αναπτύσσονται σε τρεις ορόφους.

✓ **Kronos Parking**

Το Kronos Parking αποτελεί σταθμό αυτοκινήτων, συνολικής επιφάνειας 12.000 τ.μ., στον υπόγειο χώρο του Kronos Business Center στην οδό Αγίου Κωνσταντίνου στο Μαρούσι. Ο σταθμός διαθέτει συνολικά 389 θέσεις στάθμευσης.

✓ **Οδός Όθωνος – Parking**

Η LAMDA Estate Development έχει στην ιδιοκτησία της 1.055 τ.μ. σε υπόγειο parking κτιρίου στη διεύθυνση Όθωνος 8.

✓ **Athens Metropolitan Expo / Εκθεσιακό και Συνεδριακό Κέντρο**

Η LAMDA Development συμμετέχει με ποσοστό 11,7% στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας Athens Metropolitan Expo, η οποία ανέπτυξε και λειτουργεί το νέο Εκθεσιακό και Συνεδριακό Κέντρο που κατασκευάστηκε στις εγκαταστάσεις του Διεθνούς Αερολιμένα Αθηνών, μέσω σύμβασης παραχώρησης. Το Κέντρο έχει συνολική επιφάνεια 50.000 τ.μ. Η συνολική επένδυση ανέρχεται στα €35,4 εκατομμύρια περίπου.

✓ **Γραφεία – Βουκουρέστι**

Το κτίριο γραφείων βρίσκεται σε υψηλής προβολής σημείο, πάνω στον κεντρικό οδικό άξονα που συνδέει το κέντρο του Βουκουρεστίου με το αεροδρόμιο. Η συνολική επιφάνεια του κτιρίου περιλαμβάνει 5.100 τ.μ., εκ των οποίων τα 330 τ.μ. σε καταστήματα λιανικής στο ισόγειο του κτιρίου. Επιπρόσθετα, υπάρχουν 39 θέσεις στάθμευσης σε δύο υπόγεια επίπεδα πρόσθετης επιφάνειας 1.700 τ.μ.

Μελλοντικές αναπτύξεις

✓ **Οδός Βιλτανιώτη – ανάπτυξη γραφείων**

Η εταιρεία συμμετέχει με ποσοστό 50% στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας LAMDA Ακίνητα, η οποία έχει στην ιδιοκτησία της οικόπεδο επιφάνειας 8.500 τ.μ. περίπου στην οδό Βιλτανιώτη της Κάτω Κηφισιάς. Η οικοδομική άδεια επιτρέπει την κατασκευή ενός κτιρίου γραφείων επιφάνειας ανωδομής άνω των 10.200 τ.μ. Η εταιρεία αξιολογεί τις εναλλακτικές επιλογές που περιλαμβάνουν την πώληση του ακινήτου, ως έχει ή την ανάπτυξη και την πώληση ενός κτιρίου (ων) κατόπιν συμφωνίας με τελικό χρήστη (ες) εντός του προαναφερθέντος πλαισίου.

✓ **Σπάτα Προκαλήσι – ανάπτυξη μικτής χρήσης**

Η LAMDA Development, μέσω της κατά 100% θυγατρικής της LAMDA Estate Development, έχει την ιδιοκτησία συνολικής εκτάσης 85 στρεμμάτων εντός του Επιχειρηματικού Πάρκου Σπάτων στην περιοχή Βούλια Προκαλήσι, επί της Λεωφόρου Πικερμίου. Η έκταση, μετά την αστική πολεοδόμηση που έχει ήδη ολοκληρωθεί, κατανεμήθηκε σε δύο οικοδομικά τετράγωνα, όπου προβλέπονται συνολικές αναπτύξεις 50.700 τ.μ. Οι επιτρεπόμενες χρήσεις παρέχουν τη δυνατότητα ανάπτυξης καταστημάτων λιανικού εμπορίου, χώρων γραφείων, χώρων εστίασης και αναψυχής. Η εταιρεία μελετά τις εναλλακτικές αξιοποίησης του ακινήτου στο πλαίσιο των ανωτέρω χρήσεων που περιλαμβάνουν την πώληση του ακινήτου, ως έχει ή την ανάπτυξη και την πώληση ενός κτιρίου (ων) κατόπιν συμφωνίας με τελικό χρήστη (ες) εντός του προαναφερθέντος πλαισίου.

✓ **Συγκροτημα παραθεριστικων κατοικιων «Alkyonides Hills», Αίγινα**

Η LAMDA Development κατέχει οικόπεδο 116 στρεμμάτων στην περιοχή Πέρδικα της Αίγινας, στο νοτιοδυτικό τμήμα του νησιού. Απέχει μόλις 15 λεπτά με το αυτοκίνητο από το λιμάνι της Αίγινας και 5 λεπτά με το αυτοκίνητο από το ψαροχώρι της Πέρδικας. Όλες οι υπηρεσίες, οι εγκαταστάσεις και οι χώροι διασκέδασης βρίσκονται σε απόσταση 15 λεπτών, ενώ η παραλία Κλίμα και Σάρπα απέχει 5 λεπτά με το αυτοκίνητο.

Το Alkyonides Hills είναι το μοναδικό οικοδομήσιμο θέρετρο στην Ελλάδα, λόγω άδειας σχεδιασμού που έχει χορηγηθεί από το κράτος (ΦΕΚ-752 / Δ / 2-10-95). Διαθέτει επίσης έγκυρη άδεια μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων.

Σχεδιασμένο από τον βραβευμένο αρχιτέκτονα Αλέξανδρο Τομπάζη, αποτελείται από 3 διαφοροποιημένες κατοικίες: το Anthe, τις πολυτελείς βίλες, το Methone, τις βίλες και την Asteria, τις βίλες του κήπου. Το υπόλοιπο οικόπεδο είναι αφιερωμένο στους ξενώνες, στον χώρο ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων και στην πλατεία της κοινότητας με τα εστιατόρια, τα καταστήματα πρώτης ανάγκης και την παιδική χαρά. Οι συνολικές καλυμμένες περιοχές είναι μόλις 18.000 τετραγωνικά μέτρα και οι εκτάσεις 22.000 τετραγωνικών μέτρων, αφήνοντας το 85% της γης στη φύση, πεζόδρομους και χώρους πρασίνου.

✓ **Κτίριο Logistics, Βουκουρέστι**

Το οικόπεδο 102,500 τ.μ., βρίσκεται στο 23ο χιλιόμετρο επί του οδικού άξονα Βουκουρέστι – Πιτέστι. Η συγκεκριμένη περιοχή συγκεντρώνει τα μεγαλύτερα έργα αποθηκευτικών χώρων στην ευρύτερη περιοχή του δυτικού Βουκουρεστίου. Στο ακίνητο θα αναπτυχθεί ένας σύγχρονος αποθηκευτικός χώρος επιφάνειας 56.000 τ.μ..

✓ **Οικιστική ανάπτυξη, Βουκουρέστι**

Η LAMDA Development έχει στην ιδιοκτησία της οικόπεδο επιφάνειας 11,500 τ.μ. στο Βουκουρέστι και συγκεκριμένα στο βόρειο τμήμα της πόλης, στην περιοχή Baneasa και εφάπτεται στο ομώνυμο δάσος. Η εν λόγω περιοχή απαρτίζεται κυρίως από ποιοτικές αναπτύξεις οικιστικού χαρακτήρα. Στο οικόπεδο έχει αναπτυχθεί συγκρότημα κατοικιών επιφάνειας περίπου 18.500 τ.μ.

✓ **Αστική ανάπτυξη, Βελιγράδι**

Η Singidunum Buildings DOO Beograd (78,35% συμμετοχή LAMDA Development, όμιλος EUROBANK με συμμετοχή 21,65%) έχει στην ιδιοκτησία της εκτάσεις 3.200.000 τ.μ. στα περίχωρα του Βελιγραδίου, σε απόσταση 17 χιλιομέτρων από το κέντρο της πόλης, σε κοντινή απόσταση από το αεροδρόμιο και συγκεκριμένα στην περιοχή όπου έχει κατασκευαστεί ο νέος περιφερειακός δρόμος της πόλης. Αναμένεται ότι η επένδυση αυτή θα δώσει σημαντικές υπεραξίες στην εταιρεία, δεδομένου ότι έχει πρόσφατα συμπεριληφθεί στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο πόλεως του Βελιγραδίου και έχει ξεκινήσει η διαδικασία Ειδικής Πολεοδόμησης βάσει του προβλεπόμενου πολεοδομικού σχεδιασμού.

✓ **Συγκρότημα παραθεριστικών κατοικιών, Μαυροβούνιο**

Η LAMDA Development έχει στην ιδιοκτησία της οικόπεδο 10.500 τ.μ. στο Μαυροβούνιο στην πόλη Budva όπου θα αναπτύξει πολυτελές συγκρότημα παραθεριστικών κατοικιών. Το οικόπεδο έχει θέα στο νησί Sveti Stefan, όπου πρόσφατα το Aman Resort εγκαινίασε ένα τουριστικό θέρετρο πέντε αστέρων. Το έργο είναι προς το παρόν στο στάδιο υιοθέτησης του σχεδίου δόμησης της πόλης της Budva και πρόσφατα συμπεριλήφθηκε στο Χωροταξικό σχέδιο του Μαυροβουνίου.

3.3 Alpha Αστικά Ακίνητα

Επισκόπηση

Η **Alpha Αστικά Ακίνητα**, Εταιρία του Ομίλου Alpha Bank ιδρύθηκε το 1942 και είναι εισηγμένη στο Χ.Α.Α από τον Ιούνιο του 1999. Κύριο αντικείμενό της είναι η διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων ιδιοκτησίας της και τρίτων Πελατών, η εκπόνηση εκτιμήσεων, η παροχή τεχνικών συμβουλών και ολοκληρωμένων υπηρεσιών αξιοποίησης.

Με πολυετή εμπειρία στις κτηματικές συναλλαγές και διαρκή παρουσία στον χώρο του Real Estate, η Εταιρία **αναλαμβάνει με απόλυτη επιτυχία την παροχή ολοκληρωμένων συμβουλευτικών υπηρεσιών σε θέματα:**

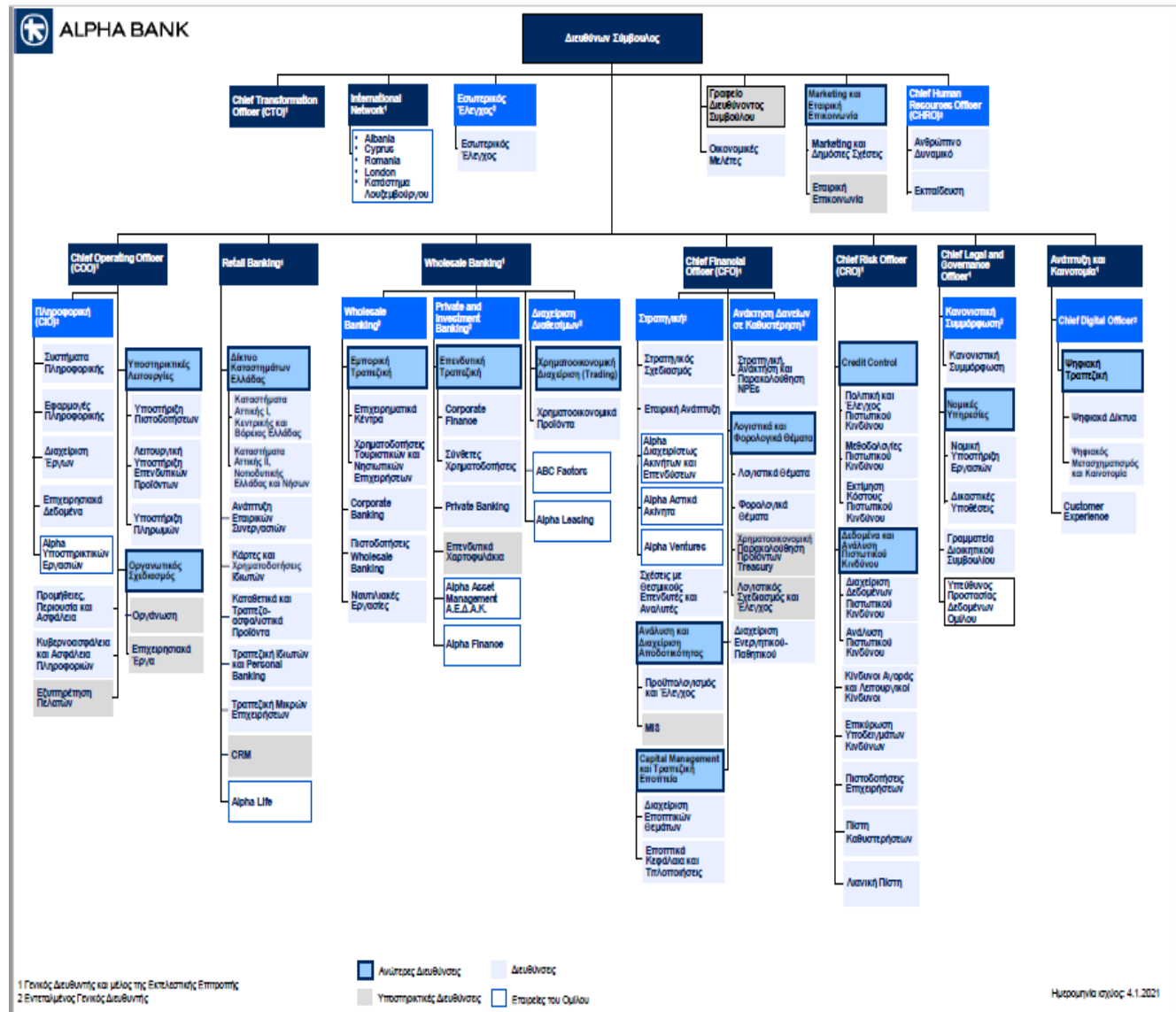
- Εκτιμήσεων και πιστοποιήσεων έργων
- αγορών - πωλήσεων και μισθώσεων - εκμισθώσεων ακινήτων
- διαχείρισεως ακινήτου περιουσίας
- παρακολούθησεως / συντονισμού έργων (Project Management).

Η **Alpha Αστικά Ακίνητα** δραστηριοποιείται κυρίως στην ελληνική αγορά και στην αγορά της Σερβίας, Βουλγαρίας και FYROM μέσω των θυγατρικών της εταιριών, Alpha Real Estate D.O.O. BBEOGRAD, Alpha Immovables Bulgaria E.O.O.D. και Alpha Astika Akinita D.O.O.E.L. Skopje, αντιστοίχως.

Επιπλέον, η **Εταιρία έχει επεκτείνει τις δραστηριότητές της και στις χώρες της Νοτιοανατολικής Ευρώπης**, όπου έχει παρουσία ο Όμιλος της Alpha Bank.

Η Τράπεζα στο πλαίσιο της διαχείρισης της μη Ιδιοχρησιμοποιούμενης Ιδιόκτητης Ακίνητης Περιουσίας του Ομίλου ("Real Estate Owned Assets – REOs"), προχώρησε στη σύσταση εξειδικευμένης Εταιρίας του Ομίλου, της Alpha Διαχείρισης Ακινήτων & Επενδύσεων Α.Ε. (Σεπτέμβριος 2018). Σκοπός της Εταιρίας είναι η αξιολόγηση ακινήτων προς απόκτηση από τον Όμιλο, καθώς και η ενεργή διαχείριση ή η ανάθεση προς διαχείριση, εκμετάλλευση και πώληση κάθε είδους μη ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου κυριότητας/συγκυριότητας του Ομίλου.

Επιπλέον, το οργανόγραμμα του ομίλου παρουσιάζεται στο παρακάτω διάγραμμα (Διάγραμμα 24).



Διάγραμμα 24: Οργανωτική Δομή, Alpha Αστικά Ακίνητα

Πηγή: https://www.alpha.gr/-/media/alphagr/files/group/organisationalchart_gr.pdf

Ιστορικό ομίλου

Η Alpha Bank, Μητρική Εταιρία και βασική Τράπεζα του Ομίλου, ιδρύθηκε το 1879 από τον Ιωάννη Φ. Κωστόπουλο. Ο Όμιλος Alpha Bank είναι ένας από τους μεγαλύτερους Ομίλους του χρηματοοικονομικού τομέα στην Ελλάδα. Προσφέρει ευρύ φάσμα υψηλής ποιότητας χρηματοοικονομικών προϊόντων και υπηρεσιών στην εγχώρια και τη διεθνή αγορά και διαθέτει έναν από τους υψηλότερους δείκτες κεφαλαιακής επάρκειας στην Ευρώπη.

Η ιστορία της Alpha Bank χαρακτηρίζεται από πλούσια επιχειρηματική δραστηριότητα, εδώ και 140 έτη. Η Τράπεζα ξεκίνησε από τον **Εμπορικό Οίκο Ι.Φ. Κωστοπούλου**, ο οποίος, λίγο καιρό μετά την ίδρυσή του το 1879 στην Καλαμάτα, ανέπτυξε και τραπεζικές δραστηριότητες. Σταθμός σε αυτή την πορεία υπήρξε το έτος 1916, όταν ο **Ιωάννης Φ. Κωστόπουλος**, με τη συνεργασία της Λαϊκής Τράπεζας, δημιούργησε, με έδρα πάντοτε την Καλαμάτα, την **Τράπεζα Ι.Φ. Κωστοπούλου** με τη μορφή της Ετερόρρυθμης Εταιρίας, η οποία το 1918 έδωσε τη θέση της στην **Τράπεζα Καλαμών**, που λειτουργούσε πλέον ως Ανώνυμη Εταιρία.

Το 1924 η Τράπεζα Καλαμών συγχωνεύθηκε με το τραπεζικό τμήμα του οίκου Ι.Φ. Κωστοπούλου και δημιουργήθηκε η **Τράπεζα Ελληνικής Εμπορικής Πίστεως**, με έδρα την Αθήνα, που ανέπτυξε ένα περιφερειακό δίκτυο υποκαταστημάτων στη Νότιο Πελοπόννησο. Κατά την οικονομική ανασυγκρότηση που ακολούθησε τον Δεύτερο Παγκόσμιο Πόλεμο, η **Τράπεζα Ελληνικής Εμπορικής Πίστεως**, η οποία το 1947 μετονομάστηκε σε Τράπεζα Εμπορικής Πίστεως, ήταν η μοναδική Τράπεζα του μεγέθους της που κατάφερε να ξεπεράσει τις δύσκολες συνθήκες εκείνης της περιόδου και να στραφεί πλέον στην ανάπτυξη ενός εθνικού δικτύου υποκαταστημάτων. Από τη δεκαετία του 1970, η Τράπεζα Πίστεως, όπως ονομάστηκε το 1972, υπήρξε πρωτοπόρος στον τομέα του εκσυγχρονισμού του ελληνικού τραπεζικού συστήματος, ενώ μετά την απελευθέρωσή του, στα τέλη της δεκαετίας του 1980, έχει ήδη διαμορφώσει τη φυσιογνωμία ενός τραπεζικού Ομίλου που της επιτρέπει να παρέχει ευρύ φάσμα καινοτόμων χρηματοοικονομικών υπηρεσιών.

Το 1999, η **Alpha Τράπεζα Πίστεως** -επωνυμία που υιοθετήθηκε το 1994- προέβη σε εξαγορά του 51% των μετοχών της Ιονικής Τράπεζας, πραγματοποιώντας τη μεγαλύτερη ιδιωτικοποίηση που είχε γίνει ποτέ στην Ελλάδα. Η συγχώνευση των δύο τραπεζικών ιδρυμάτων ολοκληρώθηκε το επόμενο έτος, ενώ το 2000 η νέα διευρυμένη Τράπεζα που προέκυψε ονομάστηκε **Alpha Bank**.

Την 1 Φεβρουαρίου 2013, σε συνέχεια σχετικής συμφωνίας που υπεγράφη την 16 Οκτωβρίου 2012, **το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου της Εμπορικής Τράπεζας** μεταβιβάστηκε από την Crédit Agricole στην Alpha Bank, ενώ την 28 Ιουνίου του ίδιου έτους ολοκληρώθηκε η νομική συγχώνευση, δι' απορροφήσεως της Εμπορικής Τράπεζας. Σήμερα, ο Όμιλος Alpha Bank, με **συνέπεια και αξιοπιστία**, συνεχίζει να υποστηρίζει ιδιώτες και επιχειρηματίες Πελάτες, συνεισφέροντας στην οικονομική ανάκαμψη της χώρας.

Επενδυτικά ακίνητα

Η Alpha Αστικά Ακίνητα έχει περίπου 483 ακίνητα στο χαρτοφυλάκιο της, είτε προς πώληση, είτε προς εκμίσθωση. Παρακάτω θα παρουσιαστούν πέντε από αυτά.

Ξενοδοχειακό Συγκρότημα 4*, κατασκευής του 1960, επί της παραλιακής οδού Σωτήριου Ανάργυρου στον Δ. Σπετσών Ν. Αττικής, με άμεση πρόσβαση στην παραλία, σε απόσταση μόλις 2χλμ. από το λιμάνι. Το ακίνητο είναι κτισμένο επί αγροτεμαχίου συνολικής έκτασης 17.730 τ.μ., ενώ τα κτήρια έχουν συνολική επιφάνεια 5.651 τ.μ., εκ των οποίων τα 374 τ.μ. είναι βοηθητικής χρήσης. Διαθέτει δυναμικότητα 67 δωματίων και 137 κλινών. Το συγκρότημα αποτελείται από το κυρίως Ξενοδοχείο επιφάνειας 4.306 τ.μ. το οποίο έχει υπόγειο 288 τ.μ., ισόγειο 1.504 τ.μ., Α' & Β' όροφο 1.257 τ.μ. έκαστος, μια υπόγεια πτέρυγα 265 τ.μ., πέντε ανεξάρτητα bungalows, ένα ανεξάρτητο ισόγειο κτίσμα που περιλαμβάνει τα δωμάτια του προσωπικού και λοιπούς βοηθητικούς χώρους επιφάνειας 100 τ.μ., Υποσταθμό της Δ.Ε.Η. και εγκαταστάσεις βιολογικού καθαρισμού νερού λυμάτων. Επιπλέον το συγκρότημα περιλαμβάνει αθλητικούς χώρους και ειδικότερα γήπεδα τένις, μπάσκετ καθώς και πισίνα. Το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή με πράσινο και διαθέτει απρόσκοπτη θέα στον Σαρωνικό κόλπο. Το ακίνητο χρήζει ολικής ανακαίνισης και η τιμή πώλησης είναι 8.000.000 ευρώ.



Εικόνα 4: Ξενοδοχειακό συγκρότημα, Ν. Αττικής

Πηγή: <https://www.astikaakinita.gr/property/p817/>

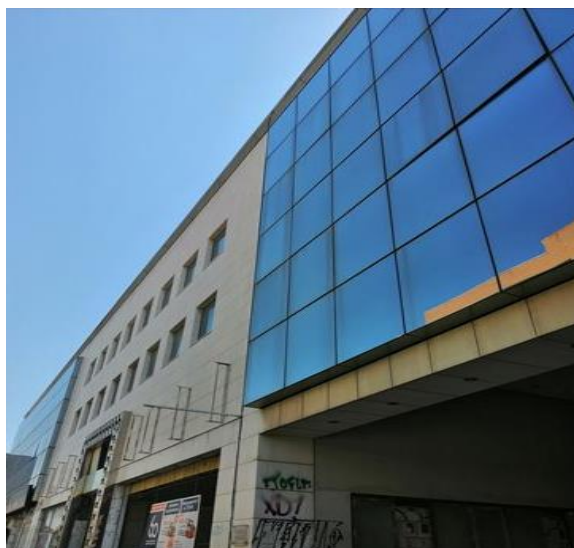
Οικόπεδο με παλαιά οικία επιφάνειας 1.060,00 τ.μ. στον Άλιμο (Λόφος Πανί). Διαθέτει πρόσοψη 20.90 μ., είναι εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως, άρτιο και οικοδομήσιμο με συντελεστή δόμησης 0.60 και κάλυψης 0.40. Η επιτρεπόμενη χρήση γης είναι αυτή της αμιγούς κατοικίας. Βρίσκεται σε μικρή απόσταση από την παραλία Καλαμακίου (1χλμ.) και με εύκολη πρόσβαση στην Λεωφ. Ποσειδώνος (700 μ.). Η τιμή πώλησης ανέρχεται στην τιμή των 2.000.000 ευρώ.



Εικόνα 5: Οικόπεδο με παλαιά οικία, Άλιμος

Πηγή: <https://www.astikaakinita.gr/property/p818/>

Πρόκειται για δυο ορόφους γραφείων, συνολικής επιφάνειας μ2 1.964,00 σε τετραώροφο κτήριο με υπόγειο επί της οδού Θηβών 46-48, στον Πειραιά. Στην περιοχή συγκεντρώνονται εμπορικά καταστήματα, γραφεία, αντιπροσωπείες και Δημόσιες Υπηρεσίες. Στο ακίνητο ανήκουν εξήντα έξι υπόγειες θέσεις σταθμεύσεως καθώς και η αποκλειστική χρήση δέκα ισόγειων υπαίθριων θέσεων σταθμεύσεως, επιφάνειας μ2 115.000. Το ακίνητο παρέχεται προς εκμίσθωση.



Εικόνα 6: Γραφείο, Πειραιάς

Πηγή: <https://www.astikaakinita.gr/property/e1158/>

Πρόκειται για γραφειακούς χώρους Γ', Δ', Ε' και ΣΤ' ορόφου σε επταώροφο κτήριο κατασκευής του 1977, με ισόγειο τραπεζικό κατάστημα στο κέντρο της Καβάλας. Ο Γ', Δ' και Ε' όροφος έχουν συνολική επιφάνεια 261,13 τ.μ. έκαστος ενώ η επιφάνεια του ΣΤ' ορόφου είναι 114,64 τ.μ. Τα γραφεία βρίσκονται στη συμβολή των οδών Ομοιοίας 56 και Φωτήλα, οι οποίες αποτελούν τους πιο εμπορικούς δρόμους της πόλης, απέναντι από την Πλατεία Ελευθερίας και πλησίον του Λιμένα της πόλης. Υπάρχει δυνατότητα τμηματικής διάθεσης. Το ακίνητο παρέχεται προς εκμίσθωση.



Εικόνα 7: Γραφειακοί χώροι, Καβάλα

Πηγή: <https://www.astikaakinita.gr/property/755/>

Πρόκειται για γραφειακό χώρο ισόγειο και Α' ορόφου στο επαγγελματικό κτήριο LEMOS INTERNATIONAL CENTER συνολικής επιφάνειας 406,8 τ.μ., κατασκευής του 1988. Το γραφείο αποτελείται από ισόγειο 224.20 τ.μ. και από Α' όροφο 182.6 τ.μ. Τα δυο επίπεδα έχουν την δυνατότητα να συνενωθούν με εσωτερική σκάλα, αποτελώντας ένα αυτοτελές, λειτουργικά ενιαίο, ακίνητο. Το ακίνητο παρέχεται προς εκμίσθωση.



Εικόνα 8: LEMOS INTERNATIONAL CENTER Αθήνα

Πηγή: <https://www.astikaakinita.gr/property/e1298/>

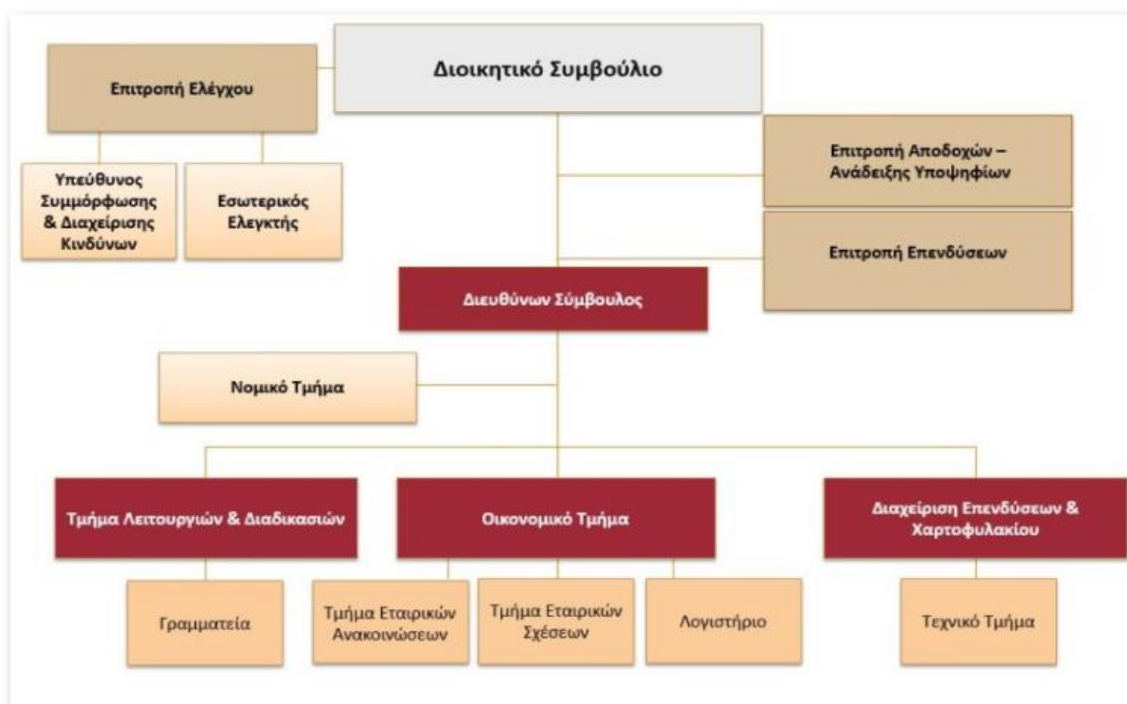
3.4 Intercontinental International ΑΕΕΑΠ

Επισκόπηση

Η Εταιρεία («ICI») είναι μέλος της Ένωσης Θεσμικών Επενδυτών και εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Επωφελούμενη από τα σημαντικά φορολογικά – και όχι μόνο – πλεονεκτήματα που το πλαίσιο των ΑΕΕΑΠ προσφέρει, σκοπεύει σε επενδύσεις ακινήτων υψηλών προδιαγραφών και στην ενεργή διαχείρισή τους. Διοικείται από στελέχη με βαθιά γνώση της αγοράς και αποδεδειγμένη ικανότητα δημιουργίας κερδοφορίας. Διατηρεί χαμηλά κόστη λειτουργίας και μακροχρόνιες μισθώσεις με αξιόπιστους μισθωτές. Το χαρτοφυλάκιό της αποδείχθηκε ανθεκτικό στις αναταράξεις της οικονομίας, επειδή ακριβώς «οικοδομήθηκε» εν μέσω οικονομικής κρίσης και περιλαμβάνει 36 ακίνητα, η πλειοψηφία των οποίων βρίσκονται στην Αττική. Κατά τα έτη 2017, 2018 και 2019 η Εταιρεία διένειμε (καθαρό) μέρισμα ανά μετοχή €0,28, €0,31 και €0,36 αντίστοιχα. Διανέμει κάθε έτος το 75%, κατ' ελάχιστο, των διανεμητέων κερδών.

Λειτουργώντας ως μια «μπουτίκ» εταιρεία επενδύσεων, η ICI αναλύει ενδελεχώς κάθε επενδυτική ευκαιρία. Η πρώτη της αγορά ολοκληρώθηκε το 2012, ενώ από το 2016 εφαρμόζει δυναμικά το επενδυτικό της πλάνο, με αποτέλεσμα την αύξηση – σε σχέση με τον Ιούνιο του 2015 – της κτιριακής επιφάνειας κατά 129%, της συνολικής εύλογης αξίας των ακινήτων κατά 80% και των ετησιοποιημένων ενοικίων κατά 81%. Το δεύτερο εξάμηνο του 2018, το σύνολο του ενεργητικού της ανήλθε σε € 100,3εκ. και η λογιστική αξία της μετοχής της υπολογίσθηκε σε €6,97.

Επιπλέον, το οργανόγραμμα του ομίλου παρουσιάζεται στο παρακάτω διάγραμμα (Διάγραμμα 25).



Διάγραμμα 25: Οργανόγραμμα Intercontinental International Real Estate Investment Company

Πηγή: <http://www.ici-reic.com/company/management/organization-chart/>

Επενδυτική στρατηγική

➤ Γενικό πλαίσιο

Η Στρατηγική των Επενδύσεων της Εταιρείας προσδιορίζεται κατά τρόπο ώστε να λαμβάνεται υπόψιν και να αξιοποιείται η δυναμική της αγοράς ακινήτων. Η Στρατηγική δύναται να επικαιροποιείται από την Επενδυτική Επιτροπή μέσα στο πλαίσιο του

επιχειρηματικού σχεδίου της Εταιρείας και των διατάξεων του Νόμου περί ΑΕΕΑΠ όπου προβλέπονται τα είδη των επιτρεπόμενων επενδύσεων.

➤ **Κατηγορίες ακινήτων**

Οι κατηγορίες των ακινήτων που η Εταιρεία στοχεύει είναι κυρίως γραφειακοί χώροι και καταστήματα. Αναφορικά με τους γραφειακούς χώρους, η Εταιρεία επικεντρώνεται σε υψηλής ποιότητας κτήρια με σύγχρονες υποδομές στις κύριες περιοχές επιχειρηματικού ενδιαφέροντος. Σχετικά με τα καταστήματα, αυτά θα πρέπει να βρίσκονται σε αστικές περιοχές υψηλής εμπορικότητας και προβολής. Δεδομένου του ισχυρού ενδιαφέροντος από ξενοδοχειακά brands και ξενοδοχειακούς operators για εγκατάσταση ή για επέκταση των υφιστάμενων δραστηριοτήτων τους στην Ελληνική αγορά, η Εταιρεία θα εξετάζει επιλεκτικές επενδυτικές ευκαιρίες και στον ξενοδοχειακό τομέα. Τέλος, τηρουμένων των ποιοτικών κριτηρίων επένδυσης που έχει θέσει, ενδέχεται να εξετάσει και την απόκτηση άλλων τύπων ακινήτων (όπως μισθωμένες αποθήκες).

➤ **Είδη/δομές επενδύσεων**

Η Εταιρεία εξετάζει όλους τους τρόπους επενδύσεων που επιτρέπονται από το θεσμικό πλαίσιο που διέπει τις ημεδαπές Α.Ε.Ε.Α.Π. Πρωτίστως, η Εταιρεία στοχεύει στην επέκταση του χαρτοφυλακίου της μέσω αποκτήσεων μεμονωμένων ακινήτων ή χαρτοφυλακίων που πληρούν τα ποιοτικά επενδυτικά κριτήρια που έχει θέσει, μέσω απευθείας αγορών ακινήτων, αγορών μετοχών ή μεριδίων εταιρειών που κατέχουν ακίνητα ή μέσω συμφωνιών μελλοντικής αγοράς. Η Εταιρεία ενδέχεται να εξετάσει αναπτύξεις ακινήτων σε περιπτώσεις που παρουσιάζουν εξαιρετικά υψηλό προσδοκώμενο Δείκτη Απόδοσης Επενδεδυμένων Κεφαλαίων και Δείκτη Απόδοσης Ιδίων Κεφαλαίων.

➤ **Πηγές εξεύρεσης επενδυτικών ευκαιριών**

Η ομάδα Διοίκησης της Εταιρείας έχει – μεταξύ άλλων – εμπειρία στην απόκτηση ακίνητης περιουσίας σε συνθήκες μακροοικονομικής αστάθειας, τεχνογνωσία αποτελεσματικής εκτέλεσης συναλλαγών κατά τον βέλτιστο τρόπο και εδραιωμένο δίκτυο ανεύρεσης επενδυτικών ευκαιριών στην αγορά της Ελλάδας και της Ευρώπης. Η Εταιρεία στοχεύει κυρίως στην απόκτηση ακινήτων μέσω συναλλαγών οι οποίες δεν πραγματοποιούνται μέσω διαγωνισμών (off-market συναλλαγές).

➤ Γεωγραφική περιοχή ακινήτων

Για την ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της, η Εταιρεία στοχεύει να επενδύσει κατά κύριο λόγο σε ακίνητα που βρίσκονται σε πληθυσμιακά μεγάλες πόλεις της Ελλάδας και της Κύπρου (τουλάχιστον 80% του χαρτοφυλακίου), καθώς και κατά περίπτωση σε ακίνητα που βρίσκονται στην Βουλγαρία, την Κροατία, τη Ρουμανία και τη Σερβία (έως 20% του χαρτοφυλακίου το μέγιστο). Επομένως η γεωγραφική περιοχή είναι η Ελλάδα, η Κύπρος, η Βουλγαρία, η Κροατία, η Ρουμανία και η Σερβία.

➤ Πωλήσεις ακινήτων

Η Εταιρεία στοχεύει στη διακράτηση των ακινήτων της για σχετικά μακρά χρονική περίοδο, μη αποκλειόμενης και της συντομότερης πώλησης ακινήτων, για τα οποία είτε θα έχει ήδη καταγράψει σημαντικές υπεραξίες ή δεν θα διαβλέπει σημαντικά περιθώρια περαιτέρω αύξησης της αξίας τους. Επίσης, η Εταιρεία θα μπορεί να προβαίνει σε πώληση ακινήτων αν έχει εντοπίσει εναλλακτικές ευκαιρίες επανατοποθέτησης κεφαλαίων με υψηλότερες αποδόσεις και σαφώς καλύτερες προοπτικές. Μέχρι σήμερα, η Εταιρεία δεν έχει πωλήσει κανένα ακίνητο του Χαρτοφυλακίου της. Γενικά, ακίνητο που αποκτάται από την Α.Ε.Ε.Α.Π δεν επιτρέπεται να πωληθεί εντός 12 μηνών από την απόκτησή του, με εξαίρεση των μη εμπορικών ακινήτων και των ακινήτων υπό κατασκευή.

Επενδυτικά ακίνητα

Η Intercontinental International Real Estate Investments Company, έχει στην κατοχή της 34 ακίνητα, συνολικής επιφάνειας 43.757 τ.μ., αξίας 96.2 εκατ. Ευρώ (βάσει εκτιμήσεων ορκωτών εκτιμητών), σε Αττική, Θεσσαλονίκη, Κρήτη, Βόλο, Λειβαδιά, Αίγιο, Κέρκυρα και Ζάκυνθο. Τέσσερα από αυτά περιγράφονται παρακάτω.

Πολυτελές κτίριο γραφείων, επιφάνειας κτιρίου 3.589 τ.μ. στο Μαρούσι, στη συμβολή των οδών Νικολάου Ζεκάκου 18 και Κωσταντίνου Καραμανλή. Αποκτήθηκε τον Απρίλιο του 2018 και μισθωτής του είναι η Friesland Campina.



Εικόνα 9: Γραφεία Friesland Campina

Πηγή: <http://www.ici-reic.com/portfolio-items/%ce%bd%ce%b9%ce%ba%ce%bf%ce%bb%ce%b1%ce%bf%cf%85-%ce%b6%ce%b5%ce%ba%ce%b1%ce%ba%ce%bf%cf%85-18-%ce%bc%ce%b1%cf%81%ce%bf%cf%85%cf%83%ce%b9-%ce%b1%ce%b8%ce%b7%ce%bd%ce%b1/?portfolioCats=189/>

Επαγγελματικό ακίνητο συνολικής επιφάνειας κτιρίου 1.693 τ.μ., στην εσωτερική περιφερειακή οδό Θεσσαλονίκης & Αμυγδαλέας, Νέα Ευκαρπία Θεσσαλονίκης. Αποκτήθηκε τον Απρίλιο του 2019 και μισθωτής του είναι το εμπορικό κατάστημα, ΠΛΑΙΣΙΟ COMPUTERS ΑΕΒΕ.



Εικόνα 10: ΠΛΑΙΣΙΟ COMPUTERS ΑΕΒΕ

Πηγή: <http://www.ici-reic.com/portfolio-items/%ce%bd%ce%ad%ce%b1-%ce%b5%cf%85%ce%ba%ce%b1%cf%81%cf%80%ce%b5%ce%af%ce%b1-%ce%b8%ce%b5%cf%83%cf%83%ce%b1%ce%bb%ce%bf%ce%bd%ce%af%ce%ba%ce%b7/?portfolioCats=190/>

Επαγγελματικό ακίνητο μαζί με χώρο γραφείων συνολικής επιφάνειας κτιρίου 3.874,30 τ.μ., επί της οδού Μαιάνδρου και Πετρακογιώργη, στον Ηράκλειο Κρήτης. Μισθωτής του είναι Α.Β. Βασιλόπουλος και λοιπές εμπορικές μισθώσεις.



Εικόνα 11: Α.Β. Βασιλόπουλος

Πηγή: <http://www.ici-reic.com/portfolio-items/%ce%bc%ce%b1%ce%b9%ce%ac%ce%bd%ce%b4%cf%81%ce%bf%cf%85-%cf%80%ce%b5%cf%84%cf%81%ce%b1%ce%ba%ce%bf%ce%b3%ce%b9%cf%8e%cf%81%ce%b3%ce%b7-%ce%b4%ce%ae%ce%bc%ce%bf%cf%82-%ce%b7%cf%81%ce%b1%ce%ba%ce%bb/?portfolioCats=191/>

Αυτοτελές κτίριο καταστημάτων και γραφείων στο Βόλο, νομού Μαγνησίας, επί της οδού Ελευθερίου Βενιζέλου 18 και Ερμού, αποτελούμενο από ισόγειο, ημιώροφο και τέσσερις ακόμη υπέργειους ορόφους, συνολικής επιφάνειας κτιρίου 1.032,02 τ.μ. Αποκτήθηκε το Σεπτέμβριο του 2017 και μισθωτής του είναι τα Β&F Α.Β.Ε.Ε.



Εικόνα 12: B&F A.B.E.E.

Πηγή: <http://www.ici-reic.com/portfolio-items/%ce%b5%ce%bb%ce%b5%cf%85%ce%b8%ce%b5%cf%81%ce%af%ce%bf%cf%85-%ce%b2%ce%b5%ce%bd%ce%b9%ce%b6%ce%ad%ce%bb%ce%bf%cf%85-18-%ce%ba%ce%b1%ce%b9-%ce%b5%cf%81%ce%bc%ce%bf%cf%8d-%ce%b2%cf%8c%ce%bb%ce%bf%cf%82/?portfolioCats=199/>

3.5 Briq Properties

Επισκόπηση

Η Briq Properties είναι Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.), και έχει λάβει άδεια λειτουργίας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς με αριθμό 757/31.05.2016. Η λειτουργία της διέπεται από τις διατάξεις του ν. 2778/1993, του ν. 4209/2013 και του κ.ν. 2190/2910, καθώς και από κανονιστικές αποφάσεις και εγκυκλίους της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Υπουργείου Οικονομικών.

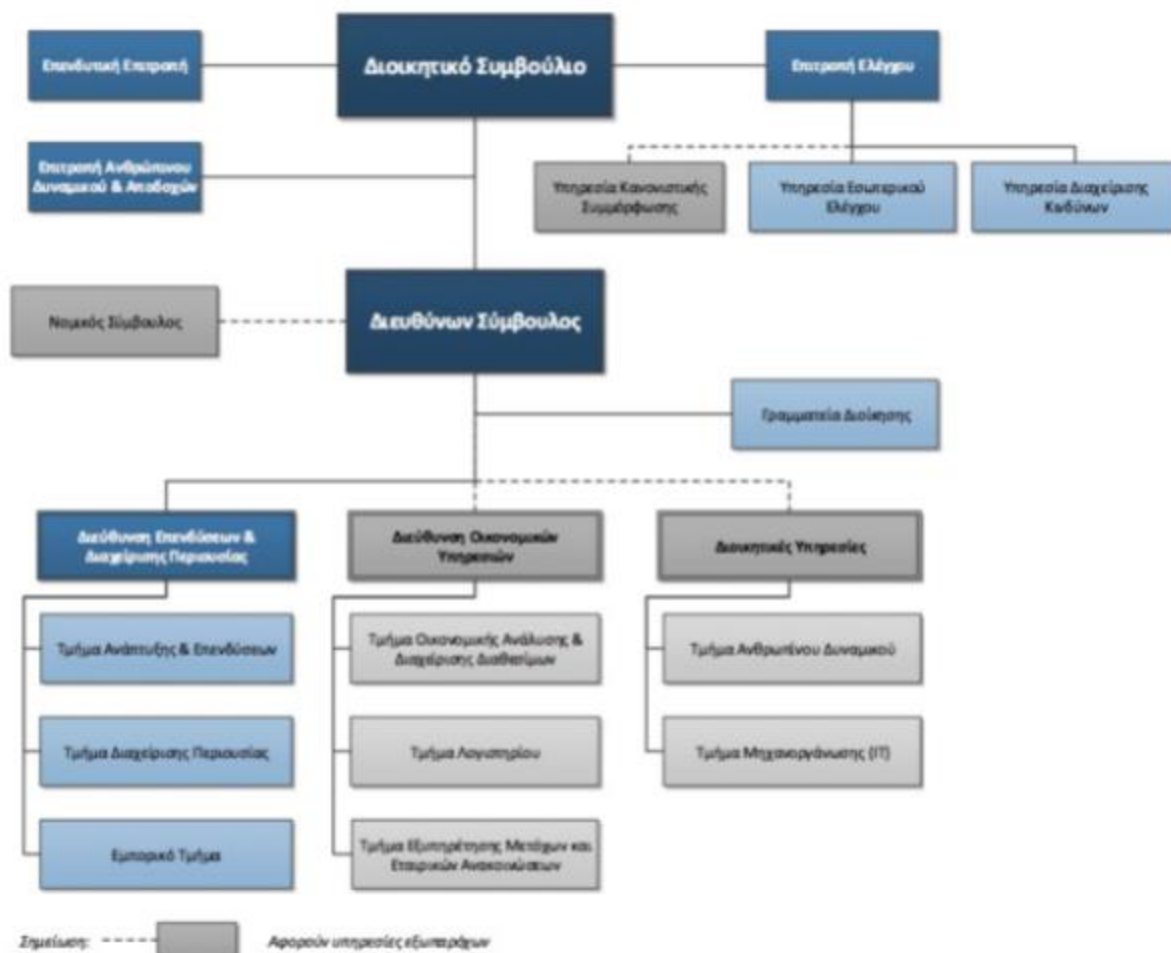
Αποκλειστικός σκοπός της Εταιρείας είναι η απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας και γενικώς η διενέργεια επενδύσεων, όπως αυτές προβλέπονται στο άρθρο 22 του νόμου 2778/1999, όπως ισχύει.

Η Εταιρεία εποπτεύεται και ελέγχεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς αναφορικά με τις υποχρεώσεις της ως Α.Ε.Ε.Α.Π. καθώς και ως προς την τήρηση της νομοθεσίας της Κεφαλαιαγοράς και των κανόνων εταιρικής διακυβέρνησης και, περαιτέρω, εποπτεύεται από την αρμόδια Περιφέρεια Αττικής αναφορικά με την τήρηση του κ.ν. 2190/1920 και από το Χρηματιστήριο Αθηνών.

Οι μετοχές της BriQ Properties ΑΕΕΑΠ διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών από την 31 Ιουλίου 2017 (ticker: ΜΠΡΙΚ).

Η έδρα της Εταιρείας είναι στο Δήμο Καλλιθέας του Νομού Αττικής επί της οδού Αλεξάνδρου Πάντου αρ. 25, 176 71.

Στο παρακάτω διάγραμμα (Διάγραμμα 26), βλέπουμε το οργανόγραμμα του Ομίλου.



Διάγραμμα 26: Οργανόγραμμα Briq Properties

Πηγή: <https://www.briqproperties.gr/el/company-chart>

Επενδυτικά ακίνητα

Η Εταιρεία επικεντρώνεται σε εμπορικά ακίνητα που βρίσκονται στην ελληνική αγορά. Αξιοποιώντας την τεχνογνωσία της διοίκησης και εγκατεστημένων δικτύων ερευνούμε ελκυστικές επενδυτικές ευκαιρίες στην Αθήνα και σε μεγάλες ελληνικές πόλεις, σε εμπορικά ακίνητα όπως γραφεία, καταστήματα και ακίνητα αποθηκών και διανομής. Υλοποιούμε μια μακροπρόθεσμη επενδυτική στρατηγική και θέλουμε να επεκτείνουμε το χαρτοφυλάκιό μας μέσω απευθείας αγορών ακινήτων με συμφέρουσα απόδοση που προσφέρονται στην ελληνική αγορά, καθώς και ενδεχομένως μέσω άλλων εταιρικών σχημάτων. Στόχος μας είναι να δημιουργηθεί μια σταθερή και συνεχής ροή εσόδων προς διανομή στους μετόχους με ταυτόχρονη αύξηση του κεφαλαίου.

Η Briq Properties έχει στην κατοχή της 28 ακίνητα προς εκμετάλλευση, συνολικής επιφάνειας 123.268,94 τ.μ. με συνολική αξία αποτίμησης 106 εκατ. ευρώ. Πέντε από αυτά, περιγράφονται παρακάτω.

Πολυτελές ξενοδοχείο 4* εγκατεστημένο στον παραδοσιακό οικισμό της Νάουσας Πάρου. Βρίσκεται 800 μέτρα από το κέντρο της Νάουσας και ένα μόλις χιλιόμετρο από την κοντινότερη παραλία της περιοχής. Το ξενοδοχείο αποτελείται από τρία (3) ξεχωριστά ακίνητα με συνολική επιφάνεια οικοπέδων 4.468,27 τ.μ.. και διαθέτει 49 δωμάτια, 2 πισίνες, εστιατόριο, pool bar και lounge. Το ξενοδοχείο είναι μισθωμένο στην εταιρεία HotelBrain Capital A.E.



Εικόνα 13: Ξενοδοχείο Mr & Mrs White, Πάρος

Πηγή:

<https://www.briqproperties.gr/el/%CE%BE%CE%B5%CE%BD%CE%BF%CE%B4%CE%BF%CF%87%CE%B5%CE%AF%CE%BF-mr-mrs-white-%CF%80%CE%AC%CF%81%CE%BF%CF%82/>

Διώροφο κτίριο αποθηκευτικών χώρων και διανομής με συνολική επιφάνεια 7.956,66 τ.μ.. Το εν λόγω ακίνητο βρίσκεται στην Λεωφόρο Κηφισού 125-127, στο Δήμο Άγιου Ιωάννη Ρέντη του Νομού Αττικής και έχει ανεγερθεί σε οικόπεδο έκτασης 5.773,03 τ.μ.. Το κτίριο αποτελείται από ισόγειο και ένα (1) όροφο με πατάρι και σοφίτα, χρησιμοποιείται ως κτίριο αποθηκευτικών και διανομής ενώ στο ισόγειο υπάρχει κατάστημα υποδοχής / λιανικής πώλησης. Το κτίριο είναι μισθωμένο στην Info Quest Technologies A.E. Το κτίριο κατασκευάστηκε το 1961 και ανακαινίστηκε το 1999 και το 2014.



Εικόνα 14: Info Quest Technologies A.E., Λεωφ.Κηφισού

Πηγή:<https://www.briqproperties.gr/el/%CE%BB%CE%B5%CF%89%CF%86%CF%8C%CF%81%CE%BF%CF%82-%CE%BA%CE%B7%CF%86%CE%B9%CF%83%CE%BF%CF%8D-125-127-%CF%81%CE%AD%CE%BD%CF%84%CE%B7%CF%82/>

Πολυτελές ξενοδοχείο 4* εγκατεστημένο στην περιοχή Άγιος Ιωάννης Πόρτο στη νότια πλευρά της Τήνου. Βρίσκεται 300 μέτρα από την ομώνυμη παραλία και 6 χιλιόμετρα από την πόλη της Τήνου. Το ξενοδοχείο αποτελείται από τρία (3) κτίρια κτισμένα σε οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 7.877,00 τ.μ. και διαθέτει 60 δωμάτια, μία πισίνα, εστιατόριο/μπαρ, χώρο spa και χώρο στάθμευσης. Το ξενοδοχείο είναι μισθωμένο στην εταιρεία HotelBrain Capital A.E.



Εικόνα 15: Ξενοδοχείο Mr & Mrs White, Τήνος

Πηγή:

<https://www.briqproperties.gr/el/%CE%BE%CE%B5%CE%BD%CE%BF%CE%B4%CE%BF%CF%87%CE%B5%CE%AF%CE%BF-mr-mrs-white-%CF%84%CE%AE%CE%BD%CE%BF%CF%82/>

Τουριστικό κατάλυμα 4 κλειδιών εγκατεστημένο στην περιοχή Αχαράβη στη βόρεια πλευρά της Κέρκυρας, 600 μέτρα από την ομώνυμη παραλία. Το ξενοδοχείο αποτελείται από πέντε (5) κτίρια κτισμένα σε οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 13.875,64 τ.μ. και διαθέτει 38 δωμάτια, μία πισίνα, jacuzzi και εστιατόριο/μπαρ. Το ξενοδοχείο είναι μισθωμένο στην εταιρεία Hotel Keys M.A.E.



Εικόνα 16: Τουριστικό κατάλυμα Mr & Mrs White, Κέρκυρα

Πηγή:

<https://www.briqproperties.gr/el/%CF%84%CE%BF%CF%85%CF%81%CE%B9%CF%83%CF%84%CE%B9%CE%BA%CF%8C-%CE%BA%CE%B1%CF%84%CE%AC%CE%BB%CF%85%CE%BC%CE%B1-mr-mrs-white-%CE%BA%CE%AD%CF%81%CE%BA%CF%85%CF%81%CE%B1/>

Ξενοδοχείο 3* εγκατεστημένο στην περιοχή Καναπίτσα, στο νότιο τμήμα της Σκιάθου. Βρίσκεται 150 μέτρα από την ομώνυμη παραλία και 8 χιλιόμετρα από την πόλη της Σκιάθου. Το ξενοδοχείο αποτελείται από τέσσερα (4) κτίρια κτισμένα σε οικόπεδο συνολικής

επιφάνειας 7.135 τ.μ. και διαθέτει 79 δωμάτια, εστιατόριο, ναό, κτίριο προσωπικού και μια πισίνα. Το ξενοδοχείο είναι μισθωμένο στην εταιρεία Hotel Keys M.A.E.



Εικόνα 17: Ξενοδοχείο Plaza, Σκιάθος

Πηγή:

<https://www.briqproperties.gr/el/%CE%BE%CE%B5%CE%BD%CE%BF%CE%B4%CE%BF%CF%87%CE%B5%CE%AF%CE%BF-plaza-%CF%83%CE%BA%CE%B9%CE%AC%CE%B8%CE%BF%CF%82/>

3.6 PASAL ανώνυμος εταιρία αναπτύξεως Ακινήτων Α.Ε. (PASAL DEVELOPMENT S.A.)

Επισκόπηση

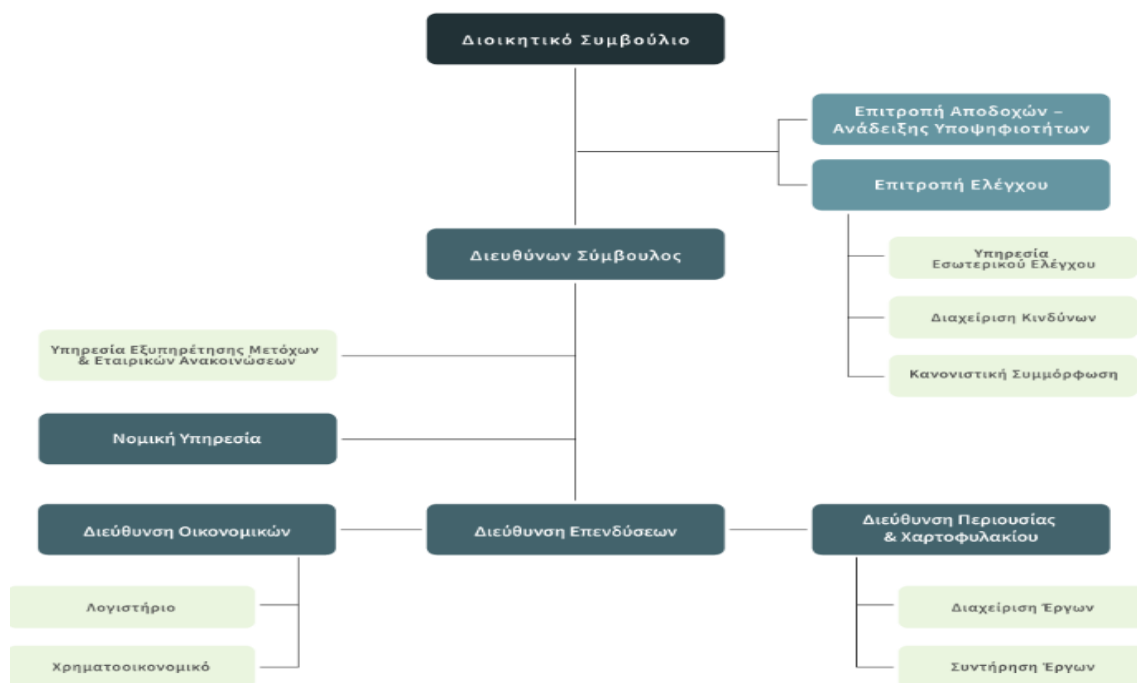
Η Pasal Development είναι εταιρεία ανάπτυξης και διαχείρισης ακινήτων η οποία ιδρύθηκε το 1991 και από το 2008 οι μετοχές της διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Τον Ιούλιο του 2020 η Pasal ολοκλήρωσε επιτυχώς αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ύψους 10.000.000 ευρώ με την είσοδο της STERNER STENHUS GREECE AB η οποία απέκτησε σημαντική συμμετοχή με ποσοστό 87.64%.

Η ανάπτυξη του ομίλου στηρίζεται στη δημιουργία ενός χαρτοφυλακίου ακινήτων, το οποίο θα αποφέρει μακροπρόθεσμη αξία και θα ελαχιστοποιήσει τον επενδυτικό κίνδυνο με διαφοροποίηση των επενδύσεων σε διαφορετικά ακίνητα ή περιοχές, με βάση γεωγραφικά κριτήρια, είδος χρήσης, παλαιότητα ακινήτων κ.λπ. και της ενεργητικής διαχείρισης κατά την οποία αξιολογείται η απόδοση των ακινήτων του χαρτοφυλακίου. Επιπλέον, θα εξετάζονται οι δυνατότητες εναλλακτικής αξιοποίησης ή και πώλησης ακινήτων με γνώμονα τα μακροχρόνια οφέλη της Εταιρείας και των μετόχων της.

Ο στόχος του Ομίλου είναι να ενισχύσει το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων κυρίως σε τρεις τομείς:

- Στον τομέα εφοδιαστικής αλυσίδας (Logistics)
- Στον τομέα των εμπορικών καταστημάτων, DIY (Commercial Big Boxes)
- Ιδιαίτερα στον χώρο της εκπαίδευσης και της υγειονομικής περίθαλψης (όπως σχολεία, νοσοκομεία, διαγνωστικά κέντρα, χώρους περίθαλψης τρίτης ηλικίας)

Στο παρακάτω διάγραμμα (Διάγραμμα 27), βλέπουμε το οργανόγραμμα του Ομίλου.



Διάγραμμα 27: Οργανόγραμμα PASAL Development S.A.

Πηγή: <http://www.premia.gr/organogramma//>

Χαρτοφυλάκιο ακινήτων

Το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Pasal Development S.A. απαρτίζεται από:

- Δυο (2) βιομηχανικά ακίνητα
- Τέσσερα (4) κέντρα logistics
- Δυο (2) οικόπεδα
- Ένα (1) εμπορικό ακίνητο
- Δέκα (10) Σχολεία

Παρακάτω θα παρουσιαστούν πέντε (5) ακίνητα, ένα από κάθε κατηγορία.

Το παρακάτω εμπορικό ακίνητο βρίσκεται επί της Νέας Εγνατίας & της οδού Θερμαϊκού, στο Ωραιόκαστρο Θεσσαλονίκης. Είναι το πρώην εργοστάσιο της DIMON και έχει εμβαδό κτιρίου 29.660,72 τ.μ. σε επιφάνεια οικοπέδου 39.608,52 τ.μ.



Εικόνα 18: Πρώην εργοστάσιο DIMON, Ωραιόκαστρο Θεσσαλονίκης

Πηγή: <http://www.premia.gr/viomihanika-akinita/oreokastro/>

Το παρακάτω ακίνητο βρίσκεται στη θέση Κύριλλος του Δήμου Ασπρόπυργου Αττικής και είναι πλήρως μισθωμένο. Είναι κέντρο logistics με εμβαδό κτιρίου 53.781,13 τ.μ. και επιφάνεια οικοπέδου 129.599,55 τ.μ.

Μισθωτές:

- ENGINEERIA Α.Ε.
- SCHENKER Α.Ε.Ε.
- ΕΜΠΟΡΙΚΗ-ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ ΔΙΤΡΟΧΩΝ & ΜΗΧΑΝΩΝ ΘΑΛΑΣΣΗΣ Α.Ε.Ε.
- ΣΑΚΟΡΑΦΑΣ Α.Ε.
- ΓΕΝΙΚΕΣ ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ ΑΘΗΝΑΪΚΗ Α.Ε. ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ-ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΕΙΣ
- ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΩΝ & ΕΚΔΟΣΕΩΝ-ΔΙΟΦΑΝΤΟΣ
- ΦΑΡΜΑΚΑΠΟΘΗΚΗ ΑΛΦΑ-ΩΜΕΓΑ Α.Ε.



Εικόνα 19: Κέντρο logistics, Ασπρόπυργος

Πηγή: <http://www.premia.gr/kentra-logistics/thesi-kyrillos/>

Πρόκειται για έκταση συνολικής επιφάνειας 81.362,14 τ.μ. που βρίσκεται επί της δημόσιας οδού Χαλκίδας – Νέας Λαμψάκου, του Δήμου Χαλκιδέων, Νομού Ευβοίας.



Εικόνα 20: Οικόπεδο, Χαλκίδα

Πηγή: <http://www.premia.gr/oikopeda/halkida//>

Το εμπορικό ακίνητο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Λαυρίου 76, στην Παιανία Αττικής.

Το εμβαδό μισθωμένου κτιρίου από την εταιρεία ΑΒ Βασιλόπουλος είναι, 1.486,78 τ.μ. σε συνολική επιφάνεια οικοπέδου 4.557,55 τ.μ.



Εικόνα 21: Α.Β. Βασιλόπουλος, Παιανία

Πηγή: <http://www.premia.gr/emporika-akinita/paeania/>

Το παρακάτω σχολείο βρίσκεται στην οδό Δράκοντος 37 στο δήμο Αθηναίων. Είναι μουσικό γυμνάσιο/λύκειο επιφάνειας περιβάλλοντος χώρου 1.370 τ.μ. με συνολική επιφάνεια κτίσματος 8.856 τ.μ.



Εικόνα 22: Μουσικό γυμνάσιο/λύκειο Αθηνών

Πηγή: <http://www.premia.gr/sympraxi-dimosiou-idiotikou-tomea/sxoleia/mousiko-gymnasio-lykeio-athinon/>

3.7 Real Estate Development and Services (R.E.D.S.)

Επισκόπηση

Η REDS A.E., μέλος του Ομίλου ΕΛΛΑΚΤΩΡ, είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών και αποτελεί μια από τις κορυφαίες εταιρείες ανάπτυξης ακινήτων στην Ελλάδα.

Το επενδυτικό ενδιαφέρον μας επικεντρώνεται στην ανάπτυξη Εμπορικών Πάρκων, Εμπορικών & Ψυχαγωγικών Κέντρων, Οργανωμένων Οικιστικών Συγκροτημάτων, Εκθεσιακών Κέντρων καθώς και κτιρίων Γραφείων και Μεικτών Χρήσεων.

Η στρατηγική μας βασίζεται στην αναγνώριση ακινήτων με υψηλές αναπτυξιακές προοπτικές σε ελκυστικό τίμημα, στην εξασφάλιση των χρήσεων και όρων δόμησης και στην επίτευξη συνεργασιών με διακεκριμένους αρχιτέκτονες, μελετητές, μισθωτές, χρηματοδότες και διαχειριστές για την ανάπτυξη και λειτουργία εγκαταστάσεων υψηλής εμπορικής επιτυχίας. Η αξιοποίηση των συνεργιών με τις υπόλοιπες επιχειρηματικές

μονάδες του ομίλου ΕΛΛΑΚΤΩΡ παίζει καθοριστικό ρόλο στην εφαρμογή της ανωτέρω στρατηγικής.

Η REDS A.E. δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και τη Ρουμανία. Το χαρτοφυλάκιο της αποτελείται από βραβευμένα έργα διεθνών διακρίσεων τα οποία υπογραμμίζουν την ταυτότητα τους καθώς και τον τρόπο λειτουργίας τους.

Στο παρακάτω διάγραμμα (Διάγραμμα 28), παρουσιάζεται το οργανόγραμμα της εταιρείας.



Διάγραμμα 28: Οργανόγραμμα R.E.D.S

Πηγή: https://el.reds.gr/domi_tis_etaireias/

Ο Όμιλος

Στον τομέα της Ανάπτυξης Ακινήτων: Στον τομέα της Ανάπτυξης Ακινήτων και Υπηρεσιών, ο Όμιλος κατέχει μία από τις ηγετικές θέσεις στο κλάδο μέσω της θυγατρικής του (55,4%) REDS A.E., η οποία είναι επίσης εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Το επενδυτικό ενδιαφέρον της REDS A.E. επικεντρώνεται στην ανάπτυξη Εμπορικών Πάρκων, Εμπορικών & Ψυχαγωγικών Κέντρων, Οργανωμένων Οικιστικών Συγκροτημάτων, Εκθεσιακών Κέντρων καθώς και κτιρίων Γραφείων και Μεικτών Χρήσεων.

Έχοντας αναπτύξει, διαχειριστεί και πωλήσει περίπου 200.000 m², στα οποία συμπεριλαμβάνονται δύο από τα πρώτα εμπορικά και ψυχαγωγικά κέντρα στην Ελλάδα καθώς και δύο πρωτοποριακά οικιστικά συγκροτήματα στην Αθήνα, ο Όμιλος ανέπτυξε το εμπορικό πάρκο "Smart Park" στη Γυαλού, Σπάτων Αττικής, ένα μοναδικό, σύγχρονο εμπορικό κέντρο με εμπορική επιφάνεια σήμερα 53.000 m².

Παράλληλα, η REDS A.E. υλοποιεί δύο από τα μεγαλύτερα project στην Ελλάδα: την ανάπτυξη της Μαρίνας Αλίμου, της μεγαλύτερης μαρίνας της Βαλκανίων και την ανάπτυξη του 'Κτήματος Καμπά' στο οικόπεδο 315 στρεμμάτων, στην Κάντζα Αττικής.

Τέλος η REDS A.E. δραστηριοποιείται στον τομέα εκθεσιακών και συνεδριακών κέντρων μέσω της συμμετοχής της στο Athens Metropolitan Expo (11,67%).

Επενδυτικά ακίνητα

Ολοκληρωμένα έργα

Το Smart Park αποτελεί το μεγαλύτερο εμπορικό πάρκο στην Ελλάδα, σε μια έκταση 91 στρεμμάτων εκ των οποίων τα 30 στρέμματα έχουν διαμορφωθεί σε χώρους πρασίνου. Στα 53.000 τ.μ. επιφανείας εμπορικών χώρων φιλοξενεί τα ισχυρότερα και σημαντικότερα ονόματα (brandnames) του λιανικού εμπορίου της χώρας μας και αποτελείται από 1980 θέσεις στάθμευσης.

Το Smart Park διακρίνεται για την υψηλή αρχιτεκτονική αισθητική του, τους πλούσιους ελεύθερους χώρους του, τους άνετους και καταπράσινους διαδρόμους περιπάτου και τις υπαίθριες δραστηριότητες του. Σε συνδυασμό με τον θερινό κινηματογράφο, τα καταστήματα εστίασης και το πάρκο αναψυχής (playland) καθίσταται μοναδικό στο είδος του στην Ελλάδα. Το 2019 το Smart Park διακρίθηκε από το Διεθνές Συμβούλιο Εμπορικών Κέντρων (ISCS) ως ένα από τα καλύτερα εμπορικά κέντρα στην Ευρώπη.

Το Smart Park αναπτύχθηκε σε δύο φάσεις. Η πρώτη φάση, εμπορικής επιφάνειας ~35.600 τμ, άνοιξε τις πύλες της τον Οκτώβριο του 2010, ενώ η 2η φάση ολοκληρώθηκε και ξεκίνησε τη λειτουργία της τον Νοέμβριο του 2019.

Ύστερα από 10 χρόνια λειτουργίας υπό τη διαχείριση της REDS, το Smart Park έχει καθιερωθεί ως ένας ισχυρός εμπορικός προορισμός για τους κατοίκους της Αττικής (5.3εκ επισκέπτες το 2019)



Εικόνα 23: Εμπορικό Πάρκο Smart Park, Σπάτα Ανατολικής Αττικής

Πηγή: https://el.reds.gr/erga_ypo_leitourgia/arthro/emporiko_parko_smart_park-15534159//

Ο Λόφος Edison είναι ένα οικιστικό συγκρότημα στο δήμο Παλλήνης της Αττικής. Αρχικά χρησιμοποιήθηκε ως Δημοσιογραφικό Χωριό κατά τη διάρκεια των Ολυμπιακών Αγώνων της Αθήνας το 2004. Μετά τους Αγώνες απομακρύνθηκαν οι

προσωρινές εσωτερικές εγκαταστάσεις και αντικαταστάθηκαν με μόνιμες κατασκευές και εγκαταστάσεις υψηλών προδιαγραφών και ποιότητας.

Τα 80.000 m² πρασίνου και κοινοχρήστων χώρων, η εκπληκτική θέα του Αττικού τοπίου και ο υψηλής αισθητικής σχεδιασμός καθιστούν το Λόφο Edison ένα πρωτοποριακό έργο που έχει θέσει νέα πρότυπα για τα οικιστικά συγκροτήματα. Ο Λόφος Edison αποτελεί την πραγματοποίηση ενός οράματος, για δημιουργία κατοικιών που απευθύνονται σε Αθηναίους που επιθυμούν να αναβαθμίσουν την ποιότητα ζωής τους, χωρίς να χρειάζεται να θυσιάσουν την εύκολη πρόσβαση στο κέντρο της πόλης, την ύπαιθρο ή την παραλία.

Όλες οι κατοικίες στο Λόφο Edison έχουν πωληθεί και κατοικούνται. Ο αριθμός διαμερισμάτων και μονοετών ανέρχεται σε αριθμό σε 202, σε δομήσιμη επιφάνεια 33.000 τ.μ. με συνολική επιφάνεια οικοπέδου 116.730 τ.μ. Τα διαμερίσματα κυμαίνονται από 100 τ.μ. έως 215 τ.μ., ενώ οι μεζονέτες από 220 τ.μ. έως 250 τ.μ. Η υψηλή αναλογία πρασίνου, η εγγύτητα στα μέσα συγκοινωνίας, ο σχεδιασμός και οι εγκαταστάσεις του, συνέβαλαν στη διάκριση του έργου με την κατάκτηση μιας από τις τρεις καλύτερες θέσεις των βραβείων MIPIM 2006.



Εικόνα 24: Λόφος Edison, Παλλήνη Αττικής

Πηγή: https://el.reds.gr/olokliromena/arthro/lofos_edison-15534145/

Το Escape Center είναι ένα εμπορικό και ψυχαγωγικό κέντρο και βρίσκεται στο Ίλιον, στη Βορειοδυτική Αττική, δίπλα στο υπεραγορά Carrefour με μεγ. επιφάνεια προς εκμισθωση 11.850 τ.μ. Από την εποχή που άνοιξε τις πόρτες του στο κοινό, το Νοέμβριο του 2003, φιλοξενεί κατά μέσο όρο 3,5 εκατομμύρια επισκέπτες ετησίως.

Το Κέντρο περιλαμβάνει ένα πολυκινηματογράφο Ster Cinemas με 8 αίθουσες, συμπεριλαμβανομένου και ενός θερινού κινηματογράφου, μία αίθουσα μπόουλινγκ 16 διαδρόμων, ένα μεγάλο κατάστημα παιχνιδιών και 500 θέσεις στάθμευσης. Στις υπόλοιπες χρήσεις του συγκαταλέγονται εστιατόρια γρήγορης εστίασης, μπαρ-εστιατόρια, καφετέριες, εμπορικά καταστήματα και ένα υπαίθριο Λούνα Παρκ.

Η πλειοψηφία των μισθωτών του κέντρου κατέχουν ηγετική θέση στον κλάδο τους. Το Escape Center αναδείχθηκε το 2005 ανάμεσα στα κορυφαία έργα στα Βραβεία σχεδιασμού της ICSC. Το 2007, το Escape Center πωλήθηκε στη Henderson Global Investors Limited.



Εικόνα 25: Escape Center, Ίλιον Αττικής

Πηγή: https://el.reds.gr/olokliromena/arthro/escape_center-15534144//

Το Veso Mare είναι ένα από τα πρώτα εμπορικά και ψυχαγωγικά κέντρα της Ελλάδας. Η έλευσή του επαναπροσδιόρισε τη διασκέδαση στην Πάτρα και τις γύρω περιοχές. Η Πάτρα, δεν είχε ποτέ βιώσει μία παρόμοια πολυσυλλεκτική εμπορική και ψυχαγωγική εμπειρία. Επίσης, η συνεισφορά του στην αναβάθμιση του περιβάλλοντός του, μέσω του πρωτοποριακού του σχεδιασμού αποτελεί ένα σημαντικό παράγοντα επιτυχίας για το Veso Mare.

Το Κέντρο αποτελείται από έναν κινηματογράφο Ster Century Cinemas 8 αιθουσών, μία αίθουσα μπόουλινγκ 16 διαδρόμων - μία από τις μεγαλύτερες και πιο εκλεπτυσμένες αίθουσες της χώρας- εστιατόρια, καφετέριες, ένα μεγάλο κατάστημα παιχνιδιών και άλλες χρήσεις. Έχει υπόγειο παρκινγκ 2 επιπέδων 320 θέσεων.

Το Veso Mare προσελκύει πάνω από 2,5 εκατομμύρια επισκέπτες κάθε χρόνο, γεγονός που ισοδυναμεί με το δεκαπλάσιο του πληθυσμού της Πάτρας.

Το Veso Mare έχει βραβευθεί από το ICSC (Διεθνές Συμβούλιο Εμπορικών Κέντρων) για τον πρωτοποριακό του σχεδιασμό και την κατασκευή του, ενώ παράλληλα έχει διακριθεί στα Leisure Property Awards ως ένα από τα καλύτερα μικρά εμπορικά κέντρα.

Το 2007, το Veso Mare πωλήθηκε στην Henderson Global Investors Limited.



Εικόνα 26: Veso Mare, Πάτρα

Πηγή: https://el.reds.gr/olokliromena/arthro/veso_mare-15534143/

Το Ampelia είναι ένα οικιστικό συγκρότημα στην Κάντζα, μία ραγδαία αναπτυσσόμενη περιοχή της ευρύτερης Αττικής.

Το έργο, αν και μικρότερο σε μέγεθος, σχεδιάστηκε στο πρότυπο της επιτυχίας του Λόφου Edison, ενός από τα μεγαλύτερα οικιστικά συγκροτήματα στην Αθήνα, το οποίο υλοποιήθηκε επίσης από τη REDS.

Το συγκρότημα αποτελείται από πέντε διώροφα κτίρια, τα οποία περιλαμβάνουν συνολικά 28 διαμερίσματα που ποικίλουν από 100 τ.μ. έως 180 τ.μ. Τα διαμερίσματα του ισόγειου διαθέτουν ιδιωτικούς κήπους επιφάνειας 250 τ.μ. περίπου, ενώ τα διαμερίσματα του 1ου ορόφου απολαμβάνουν την όμορφη θέα της Αττικής υπαίθρου. Οι συνδέσεις με τα μέσα μεταφοράς είναι ιδανικές καθώς το συγκρότημα έχει άμεση πρόσβαση στις οδικές αρτηρίες, τις θαλάσσιες συγκοινωνίες και το αεροδρόμιο ενώ συνδέεται και με τον προαστιακό σιδηρόδρομο.



Εικόνα 27: Ampelia Kantzia, Κάντζα Αττικής

Πηγή: https://el.reds.gr/olokliromena/arthro/ampelia_kantzia-15534146//

Το έργο «Motorolis» μεικτής χρήσης στην Αττική Οδό, περιλαμβάνει 33.710 τ.μ. δομήσιμης επιφάνειας στην Παιανία των Μεσογείων και 40.356 τ.μ. στον Ασπρόπυργο. Αποτελεί από τους μεγαλύτερους Σταθμούς Εξυπηρέτησης Αυτοκινήτων στην Ευρώπη. Οι χρήσεις περιλαμβάνουν Σταθμούς Εξυπηρέτησης Αυτοκινήτων- τους δύο μοναδικούς Σταθμούς στην Αττική Οδό - καθώς και: Το Motorolis Μεσογείων στεγάζει τους χώρους γραφείων διεθνών εταιρειών (ERICSSON, Japan Tobacco Industry) το ξενοδοχείο 4-αστέρων Holiday Inn, τα γραφεία του τηλεοπτικού σταθμού Alpha και ένα κατάστημα παιχνιδιών (Toys Academy). Το Motorolis Ασπροπύργου σήμερα στεγάζει δύο Σταθμούς Εξυπηρέτησης Αυτοκινήτων. Παράλληλα εξετάζεται μια σειρά επιλογών για άλλες χρήσεις, ενώ υπεγράφη συμφωνία με την κοινοπραξία Άπιον Κλέος για την ανέγερση και λειτουργία γραφείων που θα εξυπηρετήσουν τις ανάγκες του έργου Αυτοκινητόδρομος Ελευσίνα-Κόρινθος-Πάτρα-Πύργο-Τσακώνα.



Εικόνα 28: Motopolis, Παιανία & Ασπρόπυργος

Πηγή: <https://el.reds.gr/olokliromena/arthro/motopolis-15534151//>

Στις αρχές του 2008, μέσω της συγχώνευσης με την εταιρεία ΠΑΝΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε., η ΕΛΛΑΚΤΩΡ απέκτησε συμμετοχή στο έργο ανάπτυξης γραφείων "CITY GATE" στο Βουκουρέστι, μαζί με τις εταιρείες Global Trade Center και Bluehouse.

Η ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε. ανέθεσε την διαχείριση του έργου στην REDS Α.Ε.

Ο τύπος του έργου ήταν ανάπτυξη γραφείων, όπου αποτελούνταν από δυο όμοιους πύργους, ύψους 75 μέτρων, 18 ορόφων ο καθένας. Το έργο ολοκληρώθηκε το 2010, έχει συνολική δομήσιμη επιφάνεια 93,422 τ.μ. και αποτελείται από 1042 θέσεις στάθμευσης.



Εικόνα 29: City Gate, Βουκουρέστι

Πηγή: https://el.reds.gr/olokliromena/arthro/city_gate-15534153//

Έργα υπό λειτουργία

Το έργο αφορά στη διαχείριση της αποκατάστασης, αναπαλαίωσης και εκμίσθωσης πέντε κτιρίων στο κέντρο της πόλης που ανήκουν στο Πανεπιστήμιο Αθηνών. Η REDS λειτουργεί ως πάροχος υπηρεσιών στην εταιρεία "Διεθνής Αλκή Α.Ε.", μια εταιρεία του Ομίλου ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε., στην οποία ανατέθηκε το έργο έπειτα από διαγωνισμό.

Η ολοκλήρωση των εργασιών σε αυτά τα ιστορικά νεοκλασικά κτίρια απαιτούσε λεπτομερείς και εκλεπτυσμένες παρεμβάσεις. Η REDS προσέγγισε το έργο με επίγνωση της ανάγκης να λειτουργήσουν τα κτίρια αυτά ως σύγχρονα γραφεία και ως χώροι εμπορικής χρήσης, χωρίς να θίγεται η πολιτισμική τους σπουδαιότητα.

Το αποτέλεσμα είναι χώροι γραφείων "τελευταίας τεχνολογίας" που βελτιώνουν την εικόνα του αστικού τοπίου και δίνουν νέα πνοή σε αυτά τα κτίρια που αποτελούν μέρος της πολιτιστικής κληρονομιάς της Αθήνας.



Εικόνα 30: Πανεπιστήμιο Αθηνών

Πηγή: https://el.reds.gr/erga_vpo_leitourgia/arthro/panepistimio_athinon-15534152//

Το φθινόπωρο του 2007 η REDS ανακοίνωσε τη συμμετοχή της με 11,7% στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ‘Athens Metropolitan Expro A.E.’ για την ανάπτυξη και λειτουργία, μέσω συμφωνίας εκχώρησης, ενός νέου Εκθεσιακού και Συνεδριακού Κέντρου, υψηλών προδιαγραφών, στον Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών.

Το Athens Metropolitan Expro λειτουργεί από τον Ιανουάριο του 2009 και αποτελεί το μεγαλύτερο Εκθεσιακό Κέντρο της πρωτεύουσας με μέγιστη δομήσιμη επιφάνεια 50.000 τ.μ.



Εικόνα 31: Athens Metropolitan Expro

Πηγή: https://el.reds.gr/erga_vpo_leitourgia/arthro/athens_metropolitan_expro-15534147//

Έργα υπό ανάπτυξη

Σε συνεργασία με την ΑΚΤΩΡ Παραχωρήσεις, η REDS πέτυχε την ανάληψη της εκμετάλλευσης της Μαρίνας Αλίμου για 40 έτη (με δυνατότητα επέκτασης στα 50 έτη). Η μαρίνα Αλίμου είναι η μεγαλύτερη Μαρίνα στην Ελλάδα και μία από τις μεγαλύτερες στην ανατολική Μεσόγειο ενώ αποτελεί και την κύρια βάση για την Ελληνική αγορά τουρισμού ενοικίασης yachting. Η συνολική θαλάσσια επιφάνεια μαρίνας είναι 428.000 τ.μ. με δομήσιμη επιφάνεια 18.520 τ.μ. σε οικόπεδο 210.000 τ.μ.

Η τοποθεσία της και το μέγεθός της, την καθιστούν βασικό συστατικό του νέου θαλασσιού μετώπου της πρωτεύουσας, γνωστό ως «Αθηναϊκή Ριβιέρα».

Η REDS έχει αναλάβει την ανάπτυξη και διαχείριση της Μαρίνας με στόχο να την αναβαθμίσει στα διεθνή σύγχρονα πρότυπα, να την εμπλουτίσει με νέες χρήσεις συμβάλλοντας στον θαλάσσιο τουρισμό και αναβαθμίζοντας το θαλάσσιο μέτωπο.

Η ανανεωμένη Μαρίνα Αλίμου αναμένεται να αποτελέσει προορισμό για επισκέπτες και κατοίκους της Αθήνας.



Εικόνα 32: Μαρίνα Αλίμου

Πηγή: https://el.reds.gr/erga_vpo_anaptyksi/arthro/marina_alimou-15557084//

Έργα προς ανάπτυξη

Η εταιρία REDS A.E. ετοιμάζει την μεγαλύτερη ανάπτυξη στην Ελλάδα: Το Cambas Park.

Πρόκειται για ένα έργο που θα κατασκευασθεί στην υπό πολεοδομία επιφάνεια 315 στρεμμάτων με συνολική δομήσιμη επιφάνεια 89.000 τ.μ., σε προνομιούχο σημείο στην καρδιά της Αττικής, στην έκταση του παλιού οινοποιείου Καμπά στην περιοχή Κάντζα-Παλλήνη.

Το έργο θα έχει πρωτοποριακό χαρακτήρα για τα ελληνικά δεδομένα, καθώς θα συνδυάζει την ανάδειξη των διατηρητέων κτιρίων Καμπά με μία νέα σύγχρονη ανάπτυξη σε ένα ελκυστικό υπαίθριο περιβάλλον με χρήσεις γραφείου, αγοράς, ψυχαγωγίας και πολιτισμού.

Η πρόσβαση θα είναι εύκολη και γρήγορη από όλη την Αττική καθώς θα υπάρχει απευθείας προσέγγιση μέσω Αττικής οδού, Προαστιακού και Μετρό.

Το κέντρο θα προσφέρει ένα ελκυστικό περιβάλλον για εργασία, αγορές, δραστηριότητες αναψυχής και πολιτισμού.



Εικόνα 33: Cambas Park, Κάντζα-Παλλήνη Αττικής

Πηγή: https://el.reds.gr/erga_pros_anaptyksi/arthro/cambas_park-15557061//

Η REDS, για λογαριασμό της ΑΚΤΩΡ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΙΣ, σχεδιάζει την αξιοποίηση των πρώην γραφείων της εφημερίδας «Το Έθνος».

Το κτήριο βρίσκεται σε προνομιακό σημείο του Δήμου Χαλανδρίου με άμεση πρόσβαση μέσω Αττικής οδού και σε απόσταση 5 λεπτών από τον σταθμό του δικτύου μετρό και προαστιακού «Δουκίσσης Πλακεντίας»



Εικόνα 34: Κτήριο Γραφείων, Χαλάνδρι

Πηγή: https://el.reds.gr/erga_pros_anaptyksi/arthro/ktirio_grafeion_xalandri-15557080//

Το συγκρότημα κατοικιών Naiades στη Λίμνη Baneasa στο Βουκουρέστι αποτελείται από 78 πολυτελή παραλίμνια διαμερίσματα. Το συγκρότημα περιλαμβάνει κατοικίες από 70 m² έως και οροφодιαμερίσματα. Όλες οι κατοικίες διαθέτουν θέσεις πάρκινγκ, ευρύχωρους αποθηκευτικούς χώρους και υψηλής ποιότητας εντοιχισμένα έπιπλα και οικιακό εξοπλισμό.

Η REDS στοχεύει στη δημιουργία νέων προτύπων όσον αφορά στα οικιστικά συγκροτήματα στα Βαλκάνια.

Το οικόπεδο βρίσκεται σε γραφική τοποθεσία της λίμνης με εξαιρετική θέα στη Λίμνη Baneasa και θα στεγάσει ιδιοκτήτες κατοικιών μέσης και ανώτερης τάξης από τη Ρουμανία και το εξωτερικό.



Εικόνα 35: Naiades Residence, Βουκουρέστι

Πηγή: https://el.reds.gr/erga_pros_anaptyksi/arthro/naiades_residence-15534156//

Έργο μεικτής χρήσης, βρίσκεται στο Splaiul Unirii, στο κέντρο της πόλης του Βουκουρεστίου.

Το ακίνητο σχεδιάζεται με επιφάνεια 32.000 τ.μ. και πρόκειται να εξυπηρετήσει αρκετές δραστηριότητες.

Το κτιριολογικό πρόγραμμα δύναται να περιλαμβάνει ένα ξενοδοχείο, χώρους γραφείων, καταστήματα αλλά και διαμερίσματα.



Εικόνα 36: Splaiul Unirii, Βουκουρέστι

Πηγή: https://el.reds.gr/erga_pros_anaptyksi/arthro/splaiul_unirii-15534160//

Το νέο Οικιστικό Συγκρότημα «Βίλλα Καμπά» θα συνδυάζει τα προτερήματα της ζωής στα προάστια και της εύκολης πρόσβασης στον ιστό της πόλης, με χρήση της στάσης «Κάντζα» του Μετρό και Προαστιακού σιδηροδρόμου και της Αττικής Οδού. Στο οικόπεδο των 4.415τ.μ., θα αναπτυχθούν κατοικίες, συνολικής δόμησης 1.765 τ.μ., σε πέντε (5) ανεξάρτητα διώροφα κτίρια, διατεταγμένα γύρω από έναν καλαίσθητα σχεδιασμένο, εκτεταμένο χώρο πρασίνου.

Το Συγκρότημα θα απαρτίζεται από 17 κατοικίες, σύγχρονου σχεδιασμού με υψηλές ενεργειακές και κατασκευαστικές προδιαγραφές.



Εικόνα 37: Συγκρότημα κατοικιών "Villa Cambas", Κάντζα Παλλήνης

Πηγή: https://el.reds.gr/erga_pros_anaptyksi/arthro/syvkrotima_katoikion_villa_cambas-15534158/

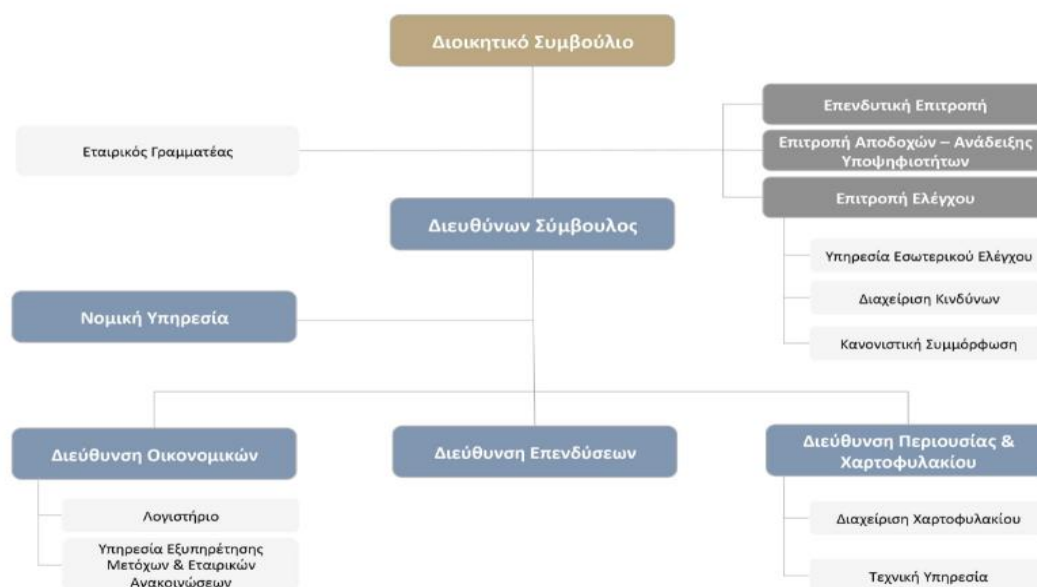
3.8 TRASTOR ΑΕΕΑΠ (ΚΟ)

Η Εταιρεία συστάθηκε στις 24.11.1999 και με την από 14.03.2003 Απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, της χορηγήθηκε άδεια Εταιρείας Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας του Ν. 2778/99. Το 2005 οι μετοχές της Εταιρείας εισήχθησαν προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Τον Ιανουάριο του 2017 η Trastor ολοκλήρωσε επιτυχώς Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου και η εταιρεία Wert Red S.à.r.l., (επενδυτικό όχημα της Vårde Partners), απέκτησε σημαντική συμμετοχή στην Trastor, με ποσοστό 56,0%.

Το Δεκέμβριο η εταιρεία WRED LLC απέκτησε άμεσα 61.760.434 μετοχές της Εταιρείας και ισάριθμα δικαιώματα ψήφου που έπαψε να κατέχει η εταιρεία Wert Red S.à.r.l.

Στο παρακάτω διάγραμμα (Διάγραμμα 29), βλέπουμε το οργανόγραμμα της εταιρείας.



Διάγραμμα 29: Οργανόγραμμα TRASTOR ΑΕΕΑΠ

Πηγή: <https://trastor.gr/company/corporate-governance/organizational-chart/>

Επενδυτική στρατηγική

Με έμφαση στην ανάπτυξη, η Επενδυτική Στρατηγική μας στοχεύει στη διεύρυνση του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου μέσω ποιοτικών τοποθετήσεων, επιτυγχάνοντας αύξηση της κερδοφορίας και δημιουργώντας υπεραξία για τους μετόχους.

Η Επενδυτική Στρατηγική της TRASTOR εδράζεται σε τέσσερις πυλώνες:

- **ΕΣΤΙΑΖΕΙ** στον εντοπισμό και στην ανάλυση επενδυτικών ευκαιριών, των οποίων η θέση, η ποιότητα και οι υψηλής φερεγγυότητας μισθωτές, προσφέρουν δυναμική σταθερών εισοδηματικών ροών
- **ΔΗΜΙΟΥΡΓΕΙ** ένα διαφοροποιημένο χαρτοφυλάκιο ποιοτικών τοποθετήσεων σε εμπορικά και τουριστικά ακίνητα εισοδήματος
- **ΥΛΟΠΟΙΕΙ** πολύπλοκες συναλλαγές με στόχο την άντληση προστιθέμενης αξίας και επίτευξη υψηλών αποδόσεων
- **ΔΙΑΧΕΙΡΙΖΕΤΑΙ** ενεργά το υφιστάμενο χαρτοφυλάκιο, υλοποιώντας ενέργειες αναβάθμισής του και βελτιώνοντας τη σύνθεσή του

Η Trastor εφαρμόζει επαληθευμένο επιχειρηματικό μοντέλο με ισχυρό track record. Η Επενδυτική Στρατηγική μας στοχεύει μέσω ποιοτικών τοποθετήσεων στις παρακάτω κατηγορίες ακινήτων να επιτύχει μακροχρόνια διατήρηση των στόχων της Εταιρείας και των μετόχων:

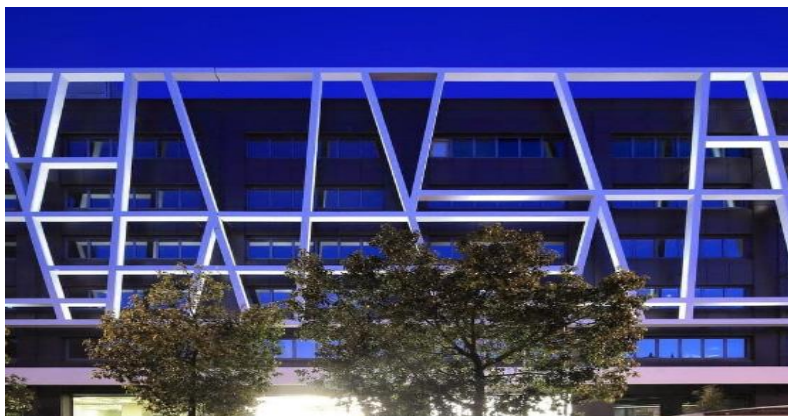
- Γραφεία
- Καταστήματα – Εμπορικά Κέντρα
- Αποθηκευτικοί Χώροι
- Τουριστικά Ακίνητα

Επενδυτικά ακίνητα

Η Trastor ΑΕΕΑΠ κατέχει:

- Τριάντα (30) γραφεία στο σύνολο, είκοσι-έξι (26) γραφεία στην Αθήνα, ένα (1) στη Πάτρα, ένα (1) στο Ηράκλειο Κρήτης, ένα (1) στη Θεσσαλονίκη και ένα (1) στο Βόλο.
- Δέκα-οκτώ (18) καταστήματα-εμπορικά κέντρα. Δέκα-πέντε (15) στην Αθήνα, ένα (1) στα Χανιά Κρήτης, ένα (1) στη Θεσσαλονίκη και ένα (1) στη Κομοτηνή.
- Τέσσερις (4) αποθηκευτικούς χώρους Logistics στον Ασπρόπυργο.
- Επτά (7) εμπορικά ακίνητα και γη. Ένα (1) στο Νομό Φθιώτιδας, ένα (1) στο Βόλο, ένα (1) στο Καστέλι Κρήτης, ένα (1) στο Αγρίνιο, δυο (2) στην Αθήνα και ένα (1) στον Νομό Μαγνησίας.

Παρακάτω θα παρουσιαστούν τέσσερα επενδυτικά ακίνητα, ένα από κάθε κατηγορία. Το αυτοτελές πολυώροφο κτήριο γραφείων με υπόγειες θέσεις στάθμευσης, στη συμβολή των οδών Μιχαλακοπούλου αρ. 80 & Παπαδιαμαντοπούλου στην Αθήνα. Η συνολική επιφάνεια που ακινήτου ανέρχεται σε 14.957 τ.μ. και η εμπορική του αξία ανέρχεται στα 27.855.000 ευρώ.



Εικόνα 38: Κτήριο γραφείων, Αθήνα

Πηγή: <https://trastor.gr/portfolio-items/michalakopoulou-80/?portfolioCats=53/>

Πρόκειται για οκταώροφο διατηρητέο κτήριο, με εξαιρετική προβολή και άριστη προσβασιμότητα, επί της οδού Τσιμισκή 64, στην καρδιά της Θεσσαλονίκης.

Η συνολική εκμισθώσιμη επιφάνεια είναι 2.322,7 τ.μ. και οι χώροι του χρησιμοποιούνται ως καταστήματα (ημιυπόγειο, ισόγειο, Α' – Θ' όροφος) και ως βοηθητικοί χώροι αποθήκευσης (υπόγειο). Το ακίνητο είναι μισθωμένο στην Εταιρεία "Pull & Bear" και η εμπορική του αξία ανέρχεται στα 9.182.000 ευρώ.



Εικόνα 39: Pull & Bear, Θεσσαλονίκη

Πηγή: <https://trastor.gr/portfolio-items/64-tsimiski-thessaloniki/?portfolioCats=56>

Πρόκειται για Logistics center στην θέση «Μελίσσια» στον Ασπρόπυργο Αττικής. Η συνολική επιφάνεια κτίσματος ανέρχεται σε 25.094 τ.μ. και αποτελείται από ισόγειο χώρο

αποθήκευσης και όροφο γραφείων. Το ακίνητο είναι πλήρως μισθωμένο από την εταιρεία Seagull και η εμπορική του αξία ανέρχεται στα 14.730.000 ευρώ.



Εικόνα 40: Seagull, Ασπρόπυργος Αττικής

Πηγή: <https://trastor.gr/portfolio-items/aspropurgos-attikis/?portfolioCats=60>

Το ακίνητο αφορά υπόγειο σταθμό αυτοκινήτων στο τριώροφο εμπορικό κέντρο «ΑΙΘΡΙΟ» το οποίο έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου επιφάνειας 1.733,00 τ.μ. Το ακίνητο αποτελείται από ημιυπόγειο, Α' υπόγειο, Β' υπόγειο και Γ' υπόγειο και έχει συνολικό εμβαδόν 16.285 τ.μ. και οι χώροι του χρησιμοποιούνται ως σταθμός αυτοκινήτων.

Οι χώροι μισθώνονται στη ΜΕΤΡΟ Α.Ε.Β.Ε., στην εταιρία διαχείρισης χώρων στάθμευσης Cityzen Α.Ε., και στη Holmes Place και η εμπορική αξία του ακινήτου ανέρχεται στα 3.149.000 ευρώ.



Εικόνα 41: Υπόγειος σταθμός αυτοκινήτων, Μαρούσι

Πηγή: <https://trastor.gr/portfolio-items/aithrio/?portfolioCats=54>

Κεφάλαιο 4-Ανάλυση λογιστικών καταστάσεων

Στο παρόν κεφάλαιο θα γίνει ανάλυση των λογιστικών καταστάσεων. Θα περιγράψει η μεθοδολογία που θα χρησιμοποιηθεί και θα αναλυθούν τα αποτελέσματα της χρηματοοικονομικής ανάλυσης αλλά και των αριθμοδεικτών.

4.1 Γενικά

Γενικά, αντικειμενικός σκοπός της ανάλυσης λογιστικών καταστάσεων (financial statements analysis) είναι η αποτύπωσή της παρούσας χρηματοοικονομικής κατάστασης μιας επιχείρησης.

Ειδικότερα, η ανάλυση λογιστικών καταστάσεων με την χρησιμοποίηση διάφορων εργαλείων, όπως δείκτες και πίνακες κίνησης κεφαλαίων, επιδιώκει τη μελέτη ορισμένων βασικών μεταβλητών μιας επιχείρησης, μεταξύ των οποίων συγκαταλέγονται:

- Η αποδοτικότητα
- Το περιθώριο κέρδους
- Η κυκλοφοριακή ταχύτητα
- Η αποτελεσματικότητα στη διαχείριση των αποθεμάτων και των πιστώσεων (χορηγούμενων και λαμβανομένων)
- Η ρευστότητα
- Το περιθώριο ασφαλείας
- Η σύνθεση ενεργητικών στοιχείων
- Η χρηματοδοτική διάρθρωση

Η ανάλυση των λογιστικών καταστάσεων ενδιαφέρει τη διοίκηση της επιχείρησης, τους μέτοχους, τους δανειστές, τους προμηθευτές, το κράτος και γενικά όλους που έχουν σκοπεύουν να δημιουργήσουν κάποια σχέση με την επιχείρηση.

Για παράδειγμα, οι μέτοχοι ενδιαφέρονται κυρίως για τα παρόντα και τα αναμενόμενα κέρδη, τη σταθερότητα αυτών των κέρδων και τη συνδιακύμανση τους με τα κέρδη άλλων επιχειρήσεων. Κατά συνέπεια, οι μέτοχοι ενδεχομένως να επικεντρώσουν την ανάλυση τους στην αποδοτικότητα της επιχείρησης.

Οι απαιτήσεις των ομολογιούχων (δανειστών) είναι μακροπρόθεσμες. Έτσι, οι ομολογιούχοι ενδιαφέρονται περισσότερο για την ικανότητα της επιχείρησης να συσσωρεύει ταμιακές ροές για εξυπηρέτηση δάνειων μακροχρόνια. Οι ομολογιούχοι μπορούν να αξιολογήσουν αυτή την ικανότητα αναλύοντας τη διάρθρωση κεφαλαίων της επιχείρησης, τις κύριες πηγές και χρήσεις κεφαλαίων, την αποδοτικότητα διαχρονικά και την προβολή της αποδοτικότητας στο μέλλον.

Οι προμηθευτές ενδιαφέρονται κυρίως για την ρευστότητα της επιχείρησης. Οι απαιτήσεις τους είναι βραχυπρόθεσμες και η ικανότητα της επιχείρησης να εξοφλήσει αυτές τις απαιτήσεις αξιολογείται καλύτερα με μια ενδελεχή ανάλυση της ρευστότητας της.

Η ανάλυση των λογιστικών καταστάσεων ανάλογα με τη θέση του αναλυτή που την εκπονεί διακρίνεται σε εσωτερική και εξωτερική. Στην πρώτη, ο αναλυτής έχει πρόσβαση σε όλες τις πηγές πληροφοριών της επιχείρησης, ενώ στη δεύτερη στηρίζεται μόνο σε δημοσιευμένα στοιχεία. Η εξωτερική ανάλυση αναλαμβάνεται από αναλυτές εκτός της επιχείρησης, ενώ η εσωτερική εκπονείται από εξειδικευμένα στελέχη της επιχείρησης. Η τελευταία είναι πληρέστερη.

4.2 Μεθοδολογία

Η ανάλυση των λογιστικών καταστάσεων της επιχείρησης μεθοδεύεται καλύτερα όταν το όλο έργο αναλύεται στις ακόλουθες τρεις διαδοχικές φάσεις: στατιστική ανάλυση, κριτική διερεύνηση δεικτών και εξαγωγή συμπερασμάτων.

Η ταξινόμηση του έργου σε τρεις διαδοχικές φάσεις αποτελεί μια μεθοδολογική προσέγγιση η οποία μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως υπόδειγμα ανάλυσης λογιστικών καταστάσεων.

Με άλλα λόγια, η μέθοδος αυτή θεωρεί την ανάλυση λογιστικών καταστάσεων ως ένα σύστημα αποτελούμενο από τρεις διαδοχικές φάσεις, όπου το προϊόν της προηγούμενης φάσης αποτελεί την πρώτη ύλη της επόμενης. Αυτή η προσέγγιση οδηγεί σε τεκμηριωμένα συμπεράσματα σε αντίθεση με την άποψη που απαντάται στη σχετική βιβλιογραφία και προτείνει τη χρησιμοποίηση μιας σειράς δεικτών μόνο οι οποίοι συνήθως είναι ασύνδετοι μεταξύ τους.

Στατιστική ανάλυση

Η στατιστική ανάλυση μεθοδεύεται ορθολογικά, αν το όλο έργο χωρισθεί σε επιμέρους βήματα. Συγκεκριμένα, η ανάλυση αυτή περιλαμβάνει τα ακόλουθα βήματα:

- Τον καθορισμό του αριθμού των χρήσεων που θα συμπεριληφθούν στην ανάλυση των λογιστικών καταστάσεων. Προκειμένου να έχουμε μια αντιπροσωπευτική εικόνα της εξέλιξης των διαφόρων μεγεθών, η ανάλυση πρέπει να ακολουθεί το υπόδειγμα των κυκλικών διακυμάνσεων της οικονομίας. Στην περίοδο της ανάλυσης η διάρκεια των κυκλικών διακυμάνσεων της οικονομίας στην παρούσα εργασία είναι 3 χρόνια, άρα θα αναλυθούν οι λογιστικές καταστάσεις αυτών των τριών χρήσεων (2017-2018-2019).

Πρέπει να σημειωθεί ότι το πρόβλημα της επιλογής του αριθμού των χρήσεων αντιμετωπίζεται μόνο κατά την εισαγωγή της ανάλυσης στην επιχείρηση. Μια οργανωμένη επιχείρηση υποτίθεται ότι, μετά, την εισαγωγή της ανάλυσης, θα συνεχίσει να χρησιμοποιεί την τεχνική αυτή μέχρι να «πεθάνει». Επίσης, αυτό το πρόβλημα

αντιμετωπίζεται από τους εξωτερικούς αναλυτές, οι οποίοι αναλαμβάνουν αναλύσεις επιχειρήσεων περιπτωσιακά.

- Την επισκόπηση των λογαριασμών του ισολογισμού προκειμένου να κατανοηθεί πλήρως το ουσιαστικό περιεχόμενο τους. Η ενέργεια αυτή είναι κυρίως απαραίτητη σε περιπτώσεις έλλειψης λογιστικής τυποποίησης. Απαραίτητη προϋπόθεση για τη σύγκριση των λογιστικών καταστάσεων δυο επιχειρήσεων ή ακόμη διαδοχικών καταστάσεων της ίδιας επιχείρησης, είναι η ύπαρξη κανόνων που να εξασφαλίζουν την ομοιόμορφη κατάστρωση τους. Επίσης, πρέπει να τονισθεί ότι πλήρη λογιστική τυποποίηση δεν επιτυγχάνεται πάντα, αφού τα λογιστικά σχέδια σε πολλές περιπτώσεις αφήνουν τη μεταχείριση διαφόρων λογιστικών γεγονότων στη διακριτική ευχέρεια του λογιστή της επιχείρησης. Για παράδειγμα, ο λογιστής μπορεί να έχει δυνατότητα επιλογής της μεθόδου απόσβεσης των πάγιων στοιχείων.
- Την ενδεχομένη ανακατάταξη των στοιχείων του ισολογισμού ως αποτέλεσμα της παραπάνω επισκόπησης.
- Την επισκόπηση των στοιχείων του λογαριασμού αποτελεσμάτων χρήσεως προκειμένου να κατανοηθεί πλήρως το ουσιαστικό περιεχόμενο τους. Η ενέργεια αυτή πηγάζει από τους ίδιους λόγους που πηγάζει η αντίστοιχη ενέργεια για τους λογαριασμούς του ισολογισμού. Στην προκειμένη περίπτωση απώτερος σκοπός είναι ο εντοπισμός και στη συνέχεια η απάλειψη τυχόν ανώμαλων κονδυλίων.
- Την εμφάνιση του ισολογισμού με την κάθετη μορφή και στη συνέχεια παράθεση του ενός ισολογισμού δίπλα στον άλλο με πρώτο από αριστερά τον ισολογισμό της παλαιότερης χρήσεων. Με τον τρόπο αυτό διευκολύνεται η σύγκριση των ισολογισμών διαδοχικών χρήσεων.
Επίσης, κάθε στοιχείο του ενεργητικού, εκφράζεται ως ποσοστό του συνόλου του ενεργητικού και κάθε στοιχείο του παθητικού ως ποσοστό του συνόλου του παθητικού. Η ενέργεια αυτή ονομάζεται ανάλυση κοινού μεγέθους (common size analysis) και αποκαλύπτει την τάση των ποσοστών αυτών διαχρονικά με σκοπό ο αναλυτής να έχει μια εικόνα της βελτίωσης ή χειροτέρευσης των μεγεθών του Ισολογισμού.
Τον ίδιο σκοπό εξυπηρετεί και η ανάλυση δεικτών (index analysis) η οποία εκφράζει τα στοιχεία των διαδοχικών ισολογισμών ως ποσοστό των αντίστοιχων στοιχείων του αρχικού ισολογισμού ο οποίος εκλαμβάνεται ως ισολογισμός βάσης.
- Την εμφάνιση του λογαριασμού αποτελέσματα χρήσεως με την κάθετη μορφή και στη συνέχεια παράθεση του ενός λογαριασμού δίπλα στον άλλο. Επίσης, κάθε στοιχείο του λογαριασμού εκφράζεται ως ποσοστό των πωλήσεων σύμφωνα με την ανάλυση κοινού μεγέθους και ως ποσοστό του αρχικού λογαριασμού αποτελεσμάτων χρήσεως σύμφωνα με την ανάλυση δεικτών.

- Τον υπολογισμό των δεικτών της εξεταζόμενης επιχείρησης. Στο σημείο αυτό, ο αναλυτής διαθέτει τα απαραίτητα στοιχεία για τον υπολογισμό των δεικτών (ratios) της εξεταζόμενης επιχείρησης. Οι δείκτες είναι κλάσματα και αποτελούν το κυριότερο εργαλείο της ανάλυσης των λογιστικών καταστάσεων.

Εδώ τονίζουμε ότι ως δείκτη θα θεωρήσουμε οποιαδήποτε αριθμητική σχέση και όταν ακόμη δεν υπάρχει εμφανής αιτιώδης συνάρτηση μεταξύ του αριθμητή και του παρονομαστή. Επίσης, πολλές φορές πρακτικοί λόγοι επιβάλλουν την αντίστροφη του κλάσματος. Με την αντίστροφη των όρων δεν επέρχεται ουσιαστική μεταβολή στη σχέση που εκφράζει ο δείκτης, μεταβάλλεται όμως η αριθμητική της έκφρασης. Προκειμένου λοιπόν ο δείκτης να γίνει όσο το δυνατόν περισσότερο κατανοητός θα υιοθετήσουμε, στα επόμενα, τον ορθό ή τον αντεστραμμένο τύπο.

Κατά συνέπεια, η ποικιλία των δεικτών που χρησιμοποιούνται για την ανάλυση των λογιστικών καταστάσεων της επιχείρησης είναι μεγάλη. Η εκλογή των κατάλληλων δεικτών εξαρτάται από την σκοπιά της ανάλυσης, αλλά και από τα διαθέσιμα για τον καταρτισμό τους στοιχεία.

- Τη σύναξη πινάκων κίνησης κεφαλαίων (funds flow statements) της εξεταζόμενης επιχείρησης.
- Τον υπολογισμό για την αντίστοιχη χρονική περίοδο, των δεικτών, και των πινάκων κίνησης κεφαλαίων των κυριότερων ανταγωνιστών. Όπως θα τονισθεί παρακάτω, οι ανταγωνιστές πρέπει να μοιάζουν όσο το δυνατόν περισσότερο με την εξεταζόμενη επιχείρηση.
- Την ανεύρεση για την ίδια περίοδο, των μέσων δεικτών και των πινάκων κίνησης κεφαλαίων του κλάδου στον οποίο ανήκει η εξεταζόμενη επιχείρηση. Δίνοντας έμφαση στη χρονική περίοδο, διασφαλίζεται ότι τα παραπάνω στοιχεία του κλάδου προέρχονται από το ίδιο στάδιο των κυκλικών διακυμάνσεων της οικονομίας στο οποίο αναφέρεται η ανάλυση των λογιστικών καταστάσεων και έτσι τα στοιχεία της επιχείρησης και του κλάδου είναι συγκρίσιμα. Επίσης, ο κλάδος πρέπει να ορίζεται ως ένα σύνολο επιχειρήσεων οι οποίες έχουν κοινά χαρακτηριστικά με την επιχείρηση που αναλύεται
- Τη γραφική απεικόνιση της εξέλιξης των δεικτών της επιχείρησης, των ανταγωνιστών και του κλάδου. Επίσης, απεικονίζεται η εξέλιξη κάθε άλλου στοιχείου η οποία κρίνεται απαραίτητη, π.χ. πωλήσεων, κόστους, πάγιου ενεργητικού κ.λπ. Οι γραφικές απεικονίσεις διευκολύνουν την κριτική διερεύνηση των δεικτών και την εξαγωγή συμπερασμάτων.

Κριτική διεύρυνση δεικτών

Οι δείκτες δεν έχουν καμία χρησιμότητα ως απολυτοί αριθμοί, αλλά μόνο ως μέσα σύγκρισης. Επειδή όμως στη χρηματοοικονομική λειτουργία δεν υπάρχουν σταθερά πρότυπα σύγκρισης, οι δείκτες πρέπει να συγκριθούν με όσο το δυνατόν περισσότερα πρότυπα για να περιορισθεί η πιθανότητα εξαγωγής λανθασμένων συμπερασμάτων.

Έτσι, προτείνεται, κατά την ανάλυση των δεικτών (ratio analysis), να λαμβάνονται υπόψη τα παρακάτω πρότυπα:

- Προγενέστεροι δείκτες της ίδιας της επιχείρησης. Πρόκειται για διαχρονική εξέταση των διαφόρων δεικτών της επιχείρησης (trend analysis). Για παράδειγμα, εξετάζεται η εξέλιξη των δεικτών πάνω στη χρονική περίοδο που αναλύεται. Η εξέταση αυτή δίνει τη δυνατότητα στον αναλυτή να διαπιστώσει, αν η χρηματοοικονομική κατάσταση της επιχείρησης βελτιώνεται ή χειροτερεύει διαχρονικά.
- Αντίστοιχοι δείκτες για την ίδια χρονική περίοδο των ανταγωνιστριών επιχειρήσεων.
- Μέσοι δείκτες για την ίδια χρονική περίοδο του κλάδου στον οποίο λειτουργεί η επιχείρηση.

Η διαμόρφωση των δεικτών επηρεάζεται τόσο από τους αντικειμενικούς σκοπούς που επιδιώκει η επιχείρηση, όσο και από τις γενικές οικονομικές συναλλακτικές και λοιπές συνθήκες που επικρατούσαν κατά την περίοδο της ανάλυσης. Κατά συνέπεια, πέρα από τις παραπάνω συγκρίσεις, ο αναλυτής πριν καταλήξει σε κάποιο συμπέρασμα πρέπει να μελετήσει και τους παράγοντες αυτούς.

Ο συσχετισμός των δεικτών μεταξύ τους υποβοηθά την εξαγωγή σωστών συμπερασμάτων. Για παράδειγμα, μια χαμηλή αποδοτικότητα μπορεί να οφείλεται είτε σε χαμηλό περιθώριο κέρδους, είτε σε χαμηλή κυκλοφοριακή ταχύτητα, ή και στα δυο.

Στο σημείο αυτό πρέπει να διευκρινισθούν ορισμένα σημεία αναφορικά με τη σύγκριση των δεικτών μιας επιχείρησης με τους αντίστοιχους μέσους δείκτες του κλάδου. Αρχικά, οι συγκρίσεις δεικτών έχουν έννοια μόνο όταν οι δείκτες αυτοί προέρχονται από ομοειδής επιχειρήσεις. Ορισμένες ταξινομήσεις επιχειρήσεων σε κλάδους μπορεί να μην αποβλέπουν σε συγκριτικές αναλύσεις, έτσι οι προκύπτοντες κλάδοι δεν προσφέρονται για τον υπολογισμό μέσων δεικτών και κατά συνέπεια για τις ανάγκες της ανάλυσης λογιστικών καταστάσεων.

Επίσης, η ανάλυση της απόκλισης ενός δείκτη από τον αντίστοιχο μέσο δείκτη του κλάδου πρέπει να βασίζεται στην κατανομή δεικτών του κλάδου. Αν η εξεταζόμενη επιχείρηση έχει δείκτη ρευστότητας 1 και η μέση ρευστότητα στον κλάδο είναι 2, ο αναλυτής θα επιθυμούσε να γνωρίζει την αναλογία των επιχειρήσεων των οποίων η ρευστότητα είναι μικρότερη από 2. Αν η αναλογία αυτή είναι μόνο 3%, ο αναλυτής πρέπει να είναι περισσότερο προσεκτικός με τη ρευστότητα της επιχείρησης σε

σύγκριση με την περίπτωση του 40% των επιχειρήσεων του κλάδου έχει ρευστότητα μικρότερη από 2. Κατά συνέπεια, ο αναλυτής χρειάζεται πληροφορίες για την τυπική απόκλιση της κατανομής των δεικτών ρευστότητας των επιχειρήσεων του κλάδου προκειμένου να αξιολογήσει την απόκλιση ενός δείκτη από τον αντίστοιχο μέσο δείκτη του κλάδου.

Τέλος, το γεγονός ότι μια επιχείρηση έχει συμπεριφορά καλύτερη από το μέσο όρο του κλάδου δεν σημαίνει απαραίτητα ότι η συγκεκριμένη επιχείρηση είναι υγιής. Αν η συμπεριφορά από τις λοιπές επιχειρήσεις του κλάδου, αλλά αυτή η διαπίστωση δεν την κατατάσσει απαραίτητα στις υγιείς επιχειρήσεις.

Δείκτες

$$1. \text{ Δείκτης γενικής ρευστότητας} = \frac{\text{σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού}}{\text{σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων}}$$

Ο αριθμοδείκτης αυτός δείχνει το μέτρο ρευστότητας μιας επιχείρησης και το περιθώριο ασφαλείας, ώστε αυτή να είναι σε θέση να ανταποκριθεί στην πληρωμή των καθημερινών υποχρεώσεων. Όσο πιο προβλέψιμες είναι οι εισροές χρημάτων μιας επιχείρησης τόσο είναι γενικότερα αποδεκτός ένας πιο χαμηλός δείκτης, αν και αυτό είναι συνάρτηση κυρίως του κλάδου στον οποίο ανήκει η επιχείρηση.

$$2. \text{ Δείκτης ταχύτητας κυκλοφορίας ενεργητικού} = \frac{\text{κύκλος εργασιών}}{\text{γενικό σύνολο ενεργητικού}}$$

Ο εν λόγω αριθμοδείκτης παρέχει ενδείξεις για το πόσο η επιχείρηση χρησιμοποιεί εντατικά τα περιουσιακά της στοιχεία προκειμένου να πραγματοποιεί τις πωλήσεις της. Από αυτό φαίνεται αν υπάρχει υπέρ επένδυση κεφαλαίων στην επιχείρηση σε σχέση με το ύψος των πωλήσεων της. Βέβαια, τα στοιχεία αυτού του δείκτη επηρεάζονται σε μεγάλο βαθμό από τη μέθοδο των αποσβέσεων που ακολουθεί η διοίκηση της εταιρείας, δηλαδή από το αν ακολουθείται πολιτική αυξανόμενης ή σταθερής απόσβεσης. Γενικότερα, όσο υψηλότερος είναι ο δείκτης αυτός τόσο πιο αποτελεσματικά έχουν χρησιμοποιηθεί τα περιουσιακά της στοιχεία. Επίσης είναι χρήσιμο να γίνεται σύγκριση αυτού του δείκτη με τις ισορροπίες του κλάδου.

$$3. \text{ Δείκτης ταχύτητας είσπραξης απαιτήσεων} = \frac{\text{κύκλος εργασιών}}{\text{απαιτήσεις}}$$

Ο συγκεκριμένος δείκτης καταδεικνύει αν οι απαιτήσεις μιας επιχείρησης είναι πολύ μεγάλες σε σύγκριση με τις πωλήσεις της. Αναλόγως με την ταχύτητα είσπραξης των απαιτήσεων είναι ο χρόνος δέσμευσης των απαιτήσεων. Μεγάλη ταχύτητα στην είσπραξη των

απαιτήσεων σημαίνει μικρότερη πιθανότητα ζημιών από επισφαλείς πελάτες. Η παρακολούθηση της τάσης είναι διαχρονικά χρήσιμη για την αξιολόγηση της ποιότητας και της ρευστότητας των απαιτήσεων.

$$4. \text{ Δείκτης κάλυψης τόκων} = \frac{\text{κέρδη προ τόκων και φόρων}}{\text{σύνολο χρεωστικών τόκων}}$$

Ο αριθμοδείκτης αυτός φανερώνει τη σχέση μεταξύ των καθαρών κερδών μιας επιχείρησης και των τόκων με τους οποίους αυτή επιβαρύνεται μέσα στη χρήση για τα ξένα κεφάλαια. Αποτελεί δηλαδή ένα μέτρο της δανειακής κατάστασης της σε σχέση με τη δυναμικότητα της να επιτυγχάνει κέρδη, καθώς εμφανίζει την ικανότητα της να εξοφλεί τους τόκους των ξένων κεφαλαίων από τα κέρδη της.

$$5. \text{ Δείκτης οικονομικής μοχλεύσεως} = \frac{\text{γενικό σύνολο ενεργητικού}}{\text{σύνολο ιδίων κεφαλαίων}}$$

Με τον εν λόγω δείκτη παρατηρούμε την επίδραση που ασκεί η χρησιμοποίηση των δανειακών κεφαλαίων στην αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας. Ανάλογα με το επίπεδο του δείκτη μεγαλύτερος, ίσος ή μικρότερος της μονάδας η επίδραση από τη χρήση ξένων κεφαλαίων στα κέρδη της επιχείρησης είναι αντίστοιχα θετική και απωφελής, μηδενική ή αρνητική.

$$6. \text{ Δείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων} = \frac{\text{καθαρά κέρδη χρήσης}}{\text{σύνολο ιδίων κεφαλαίων}}$$

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την κερδοφόρα δυναμικότητα μιας επιχείρησης και παρέχει ένδειξη του κατά πόσο επιτεύχθηκε ο στόχος πραγματοποίησης ενός ικανοποιητικού αποτελέσματος από τη χρήση των κεφαλαίων του μετόχου. Με άλλα λόγια, μετρά την αποτελεσματικότητα με την οποία τα κεφάλαια των φορέων της επιχείρησης απασχολούνται σε αυτήν. Αποτελεί τον βασικό δείκτη τον οποίο η διοίκηση μιας εταιρείας σε περίπτωση θετικού αποτελέσματος τείνει να προβάλλει με τον πιο επιφανή τρόπο στον ετήσιο απολογισμό χρήσης.

$$7. \text{ Δείκτης αποδοτικότητας ενεργητικού} = \frac{\text{καθαρά κέρδη χρήσης}}{\text{σύνολο ενεργητικού} \times 100}$$

Ο συγκεκριμένος αριθμοδείκτης μετράει την απόδοση των συνολικών περιουσιακών στοιχείων μιας επιχείρησης και επιτρέπει την αξιολόγηση της αποτελεσματικότητας της λειτουργίας της. Ο δείκτης φανερώνει την ικανότητα της να μπορεί να επιζήσει οικονομικά και να προσελκύσει κεφάλαια που προσφέρονται για επένδυση, «ανταμείβοντας» τα ανάλογα.

$$8. \text{ Δείκτης μεικτού κέρδους} = \frac{\text{μεικτά κέρδη εκμετάλλευσης}}{\text{κύκλος εργασιών}}$$

Ο αριθμοδείκτης αυτός, γνωστός και ως μεικτό περιθώριο κέρδους, είναι πολύ σημαντικός διότι παρέχει ένα μέτρο αξιολόγησης της αποδοτικότητας των επιχειρήσεων. Δείχνει δηλαδή τη λειτουργική αποτελεσματικότητα μιας επιχείρησης και την πολιτική τιμών αυτής. Όσο μεγαλύτερος είναι ο αριθμοδείκτης μικτού κέρδους τόσο καλύτερη από απόψεως κερδών είναι η θέση της επιχείρησης διότι μπορεί να αντιμετωπίσει, χωρίς δυσκολία, μι ενδεχόμενη αύξηση του κόστους των πωλούμενων προϊόντων της. Ένας υψηλός δείκτης μικτού κέρδους δείχνει την ικανότητα της διοίκησης μιας επιχείρησης να επιτυγχάνει φθηνές αγορές και να πωλεί σε υψηλές τιμές.

$$9. \text{ Δείκτης καθαρού κέρδους} = \frac{\text{καθαρά κέρδη χρήσης}}{\text{κύκλος εργασιών}}$$

Ο αριθμοδείκτης αυτός, γνωστός και ως καθαρό περιθώριο κέρδους, προσδιορίζει το κέρδος από τις λειτουργικές δραστηριότητες, δηλαδή το ποσοστό κέρδους που μένει στην επιχείρηση μετά την αφαίρεση από τις καθαρές πωλήσεις του κόστους πωληθέντων και των λοιπών εξόδων. Όσο μεγαλύτερος είναι ο αριθμοδείκτης τόσο πιο επικερδής είναι η επιχείρηση.

Εξαγωγή συμπερασμάτων

Η εξαγωγή συμπερασμάτων είναι το φυσικό επακόλουθο των προηγούμενων κριτικών διερευνήσεων και προϋποθέτει:

- ✓ Αρμονικό συνδυασμό λογιστικών και χρηματοοικονομικών γνώσεων. Η μονομερής επικράτηση μιας μόνο από τις απόψεις αυτές, οδηγεί αναγκαστικά σε ανεπαρκή και λανθασμένα συμπεράσματα.
- ✓ Γνώση του κλάδου της επιχείρησης. Όσο ο αναλυτής γνωρίζει καλύτερα το σχετικό κλάδο της οικονομίας, τόσο περισσότερο αποκαλυπτικές γίνονται οι καταστάσεις που αναλύονται και τόσο βαθύτερη γίνεται η κατανόηση της πραγματικότητας που βρίσκεται πίσω από τους αριθμούς και ασφαλέστερα τα συμπεράσματα.
- ✓ Γνώση της διεθνούς και εγχωρίας οικονομίας. Η διεθνής οικονομία επηρεάζει την εγχώρια η οποία με την σειρά της επηρεάζει τον κλάδο μέσα στον οποίο λειτουργεί η εξεταζόμενη επιχείρηση.

4.3 Αποτελέσματα χρηματοοικονομικής ανάλυσης

Στη συγκεκριμένη ενότητα θα πραγματοποιηθεί ανάλυση της χρηματοοικονομικής κατάστασης των εισηγμένων εταιρειών του κλάδου real estate, υποκλάδου ανάπτυξης ακινήτων, χρησιμοποιώντας ως βασικό εργαλείο τα οικονομικά στοιχεία, τους αριθμοδείκτες και τους πίνακες κίνησης κεφαλαίων, οι οποίοι παραθέτονται σε παράρτημα (πίνακες 1-24). Σημειώνεται ότι στην παρούσα εργασία χρησιμοποιούνται οι λογιστικές καταστάσεις όπως δημοσιεύονται στην ιστοσελίδα των εταιρειών στο διαδίκτυο. Από τις οικονομικές καταστάσεις, τους κυριότερους αριθμοδείκτες και τις καταστάσεις αποτελεσμάτων χρήσεως των εταιρειών, οι οποίοι υπάρχουν στο παράρτημα (πίνακες 1-24), μπορούν να διεξαχθούν συμπεράσματα για την μεταβλητότητα των οικονομικών των εταιρειών.

Prodea Investments

Την 31 Δεκεμβρίου 2019, το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου αποτελείτο συνολικά από 372 (2018: 349, 2017: 338) εμπορικά ακίνητα (κυρίως καταστήματα και γραφεία) συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 1.300 χιλ. τ.μ. Τριακόσια είκοσι οκτώ (328) από αυτά ακίνητα βρίσκονται στην Ελλάδα, εκ των οποίων τα περισσότερα από αυτά βρίσκονται σε περιοχές υψηλής προβολής και εμπορικότητας. Επίσης, είκοσι έξι (26) ακίνητα βρίσκονται στην Κύπρο, δεκατέσσερα (14) ακίνητα στην Ιταλία, δυο (2) ακίνητα στη Βουλγαρία και δυο (2) ακίνητα στη Ρουμάνια.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2019 ανερχόταν σε 2.189.988 (31 Δεκεμβρίου 2018: 1.779.481 ευρώ, 31 Δεκεμβρίου 2017: 1.580.698 ευρώ) σύμφωνα με σχετική εκτίμηση των ανεξάρτητων τακτικών εκτιμητών.

Από την ανάλυση κοινού μεγέθους προκύπτει ότι ο συνολικός κύκλος εργασιών, ο οποίος αφορά έσοδα από μισθώματα, ανήλθε σε 121.366 ευρώ για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018, έναντι 117.949 ευρώ το 2017, παρουσιάζοντας 2.9%. Η συγκεκριμένη αύξηση των εσόδων από μισθώματα προήλθε κυρίως από τα μισθώματα των ακινήτων που αποκτήθηκαν από τον Όμιλο κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2017 και κατά τη διάρκεια της τρέχουσας χρήσης.

Το σύνολο του κύκλου εργασιών ύψους 175.056 ευρώ για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 αφορά:

- 1) Σε έσοδα από μισθώματα ποσού 135.611 ευρώ έναντι 121.363 ευρώ για τη χρήση 2018, παρουσιάζοντας αύξηση 11.7%. Η συγκεκριμένη αύξηση των εσόδων από μισθώματα προήλθε κυρίως από τα μισθώματα των ακινήτων που αποκτήθηκαν από τον Όμιλο κυρίως κατά τη διάρκεια του β' εξαμήνου του 2018 αλλά και κατά τη διάρκεια της τρέχουσας περιόδου

- 2) Σε έσοδα από ξενοδοχειακές και λοιπές υπηρεσίες ποσού 33.092 (έναντι μηδέν για τη χρήση του 2018), τα οποία προήλθαν από τις εταιρείες Aphrodite Hills Resort Limited και CTDC (εταιρείες που εντάχθηκαν στον Όμιλο εντός του 2019)
- 3) Σε έσοδα από πώληση Αποθεμάτων, ιδιοκτησίας της Aphrodite Hills Resort Limited, ποσού 6,273 ευρώ (έναντι μηδέν για τη χρήση του 2018)
- 4) Σε έσοδα από αποζημίωση λόγω πρόωρης λήξης μίσθωσης ποσού 80 ευρώ έναντι ποσού 3 ευρώ της προηγούμενης χρήσης

Κατά τη χρήση 2018 η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα εμφάνισε αύξηση ύψους 46.326 χιλ. ευρώ (έναντι μείωσης ύψους 17.166 χιλ. ευρώ την προηγούμενη χρήση). Η σταθερή βελτίωση της ελληνικής οικονομίας, η αύξηση της εμπιστοσύνης και οι ισχυρές δημοσιονομικές επιδόσεις αποτυπώθηκαν και στον κλάδο των εμπορικών ακινήτων, ο οποίος εμφανίζει ανοδικές τάσεις. Τα εμπορικά ακίνητα με επενδυτικά χαρακτηριστικά ανάλογα με αυτά του χαρτοφυλακίου του Ομίλου μας (investment grade ακίνητα) συνεχίζουν να παραμένουν σε πλεονεκτικότερη θέση. Ως αποτέλεσμα, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου, εμφάνισε αύξηση ύψους 179.819 ευρώ (έναντι αύξησης 46.326 ευρώ την προηγούμενη χρήση).

Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου για τη χρήση 2018 ανήλθαν σε 147.130 ευρώ, έναντι λειτουργικών κερδών 117.149 ευρώ της προηγούμενης χρήσης (αύξηση 25.6%). Μη λαμβανομένου υπ' όψιν του καθαρού κέρδους / (ζημιάς) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (2018: καθαρό κέρδος 46.326, 2017: καθαρό κέρδος 17.166 ευρώ), της καθαρής μεταβολής στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων (2018: κέρδος 158 ευρώ, 2017: κέρδος 1,236 ευρώ), των εξόδων αναφορικά με την αρχική δημόσια πρόταση για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών, η οποία ματαιώθηκε (2018: Μηδέν, 2017: 1.728 ευρώ), των εξόδων αναφορικά με τη συγχώνευση με απορρόφηση της εταιρείας Εθνική Παναγία ΑΕΕΑΠ από τη θυγατρική της MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ (2018: 6 ευρώ, 2017: Μηδέν) και του αντιλογισμού πρόβλεψης φόρων ακίνητης περιουσίας, τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου για τη χρήση 2018 ανήλθαν σε ποσό 101.578 ευρώ έναντι ποσού 100.476 ευρώ της προηγούμενης χρήσης. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στην αύξηση του κύκλου εργασιών του Ομίλου, όπως αναφέρεται παραπάνω.

Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου για τη χρήση 2019 ανήλθαν σε 321.909 ευρώ, έναντι λειτουργικών κερδών 147.130 ευρώ της προηγούμενης χρήσης. Μη λαμβανομένου υπ' οψιν του καθαρού κέρδους από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (2019: καθαρό κέρδος 179.819 ευρώ, 2018: καθαρό κέρδος 46.326 ευρώ), του καθαρού κέρδους από πώληση επενδυτικών ακινήτων (2019: καθαρό κέρδος 19.120 ευρώ, 2018: Μηδέν), του εσόδου σύμφωνα με την από 23 Δεκεμβρίου 2013 σύμφωνα με την Invel Real Estate (Netherlands) II BV, όπως περιγράφεται αναλυτικά ανωτέρω, (2019: 19.097 ευρώ,

2018: Μηδέν), της καθαρής μεταβολής στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων (2019: κέρδος 61 ευρώ, 2018: κέρδος 158 ευρώ), της ανομοίωσης της απαίτησης από την εταιρεία Stirling Bulgaria EOOD (2019: 1.807 ευρώ, 2018: Μηδέν), της αφομοίωσης των μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (2019: 6.291 ευρώ, 2018: Μηδέν), των εξόδων αναφορικά με την έκδοση ομολογιακού δανείου τον Μάιο του 2018 η οποία ακυρώθηκε και του αντιλογισμού πρόβλεψης φόρων ακίνητης περιουσίας, τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου για τη χρήση 2019 ανήλθαν σε ποσό 111.910 ευρώ έναντι ποσού 101.572 ευρώ της προηγούμενης χρήσης (αύξηση 10.2%). Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση του κύκλου εργασιών του Ομίλου, όπως αναφέρεται παραπάνω.

Το σύνολο των εσοδών από τόκους του Ομίλου για τη χρήση 2018 ανήλθε σε 57 ευρώ έναντι 41 ευρώ της αντίστοιχης προηγούμενης χρήσης.

Τα λοιπά έσοδα του Ομίλου για τη χρήση 2019 ανήλθαν σε 19.521 ευρώ έναντι 2,072 ευρώ της προηγούμενης χρήσης. Η αύξηση οφείλεται κυρίως σε ποσό 19.097 ευρώ που αφορά σε έσοδο της Εταιρείας σε σχέση με την από 23 Δεκεμβρίου 2013 συμφωνία με την Invel Real Estate (Netherlands) II BV. Συγκεκριμένα, στο πλαίσιο αύξησης μετοχικού κεφαλαίου το 2013, η Εταιρεία σύνηψε στις 23 Δεκεμβρίου 2013 συμφωνία με την Invel II και η Invel II εισέφερε στην Εταιρεία το σύνολο των εταιρικών μεριδίων εκδόσεως της εταιρείας με την επωνυμία «Nash S.r.L.», ιδιοκτήτριας οικοπέδου 1.856 χιλ. τ.μ. στην περιοχή Torvaianica της Διοικητικής Περιφέρειας της Pomezia (Ρώμη) στην Ιταλία. Σύμφωνα με την εν λόγω συμφωνία, η Invel II παρείχε συγκεκριμένες δηλώσεις και εγγυήσεις προς την Εταιρεία σε σχέση με τη Nash και το ακίνητο ιδιοκτησίας της.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για τη χρήση 2018 ανήλθαν σε 21.944 ευρώ έναντι χρηματοοικονομικών εξόδων 22.231 ευρώ της χρήσης 2017. Η μείωση του κατά 1.3% οφείλεται κατά κύριο λόγο στη μείωση των επιτοκίων των δανείων του Ομίλου και στη γενικότερη μείωση του Euribor. Αντιθέτως, αυξήθηκαν κατά τη χρήση 2019 κατά 2.5% και ανήλθαν σε 22.490 ευρώ. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στα νέα δάνεια που σύναψε ο Όμιλος εντός του 2019 καθώς και στα δάνεια των εταιρειών που αποκτήθηκαν εντός του β' εξάμηνου 2018 και της χρήσης 2019.

Οι φόροι σε επίπεδο Ομίλου κατά τη χρήση 2018 ανήλθαν σε 12.232 ευρώ, έναντι 11.261 ευρώ της προηγούμενης χρήσης. Η αύξηση κατά 8.6% οφείλεται κατά κύριο λόγο στην αύξηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα. Κατά τη χρήση 2019, οι φόροι ανήλθαν σε 14.443 ευρώ, όπου η αύξηση αυτή οφείλεται κατά κύριο λόγο σε αύξηση του αναβαλλόμενου φόρου που προήλθε από τις νέες επενδύσεις του Ομίλου εντός του 2019 η οποία αντισταθμίστηκε από τη μείωση του φόρου Α.Ε.Ε.Α.Π λόγω της κατάργησης του κατώτατου ορίου 0.375%.

Τη χρήση 2019 ο Όμιλος εμφάνισε κέρδη περιόδου ύψους 298.902 ευρώ έναντι κερδών περιόδου ύψους 115.104 ευρώ της προηγούμενης χρήσης. Μη λαμβανομένου υπόψη του καθαρού κέρδους από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (2019: καθαρό κέρδος 179.819 ευρώ, 2018: Μηδέν), του εσόδου σύμφωνα με την από 23 Δεκεμβρίου 2013 συμφωνία με την Invel Real Estate (Netherlands) II BV, όπως περιγράφεται αναλυτικά ανωτέρω (2019: 19.097 ευρώ, 2018: Μηδέν), των εξόδων αναφορικά με την έκδοση ομολογιακού δανείου τον Μάιο του 2018 η οποία ακυρώθηκε (2019: Μηδέν, 2018: 2.314 ευρώ) και του αντιλογισμού πρόβλεψης φόρων ακίνητης περιουσίας (2019: Μηδέν, 2018: 1.388 ευρώ), τα κέρδη περιόδου του Ομίλου για τη χρήση 2019 ανήλθαν σε 75.311 ευρώ, έναντι κερδών περιόδου ποσού 67.453 ευρώ της προηγούμενης χρήσης (αύξηση 9.2%) και έναντι κερδών περιόδου 2017 ποσού 67.025 (αύξηση 3.8%). Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση του κύκλου εργασιών που αναφέρεται παραπάνω.

LAMDA Development A.E.

Σύμφωνα με τα διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, τα βασικά οικονομικά μεγέθη για τον Όμιλο και την Εταιρεία κατά τη περίοδο 2017-2019 είναι ως ακολούθως.

Τα ενοποιημένα αποτελέσματα μετά φόρων διαμορφώθηκαν σε κέρδη 62.855 χιλιάδες ευρώ κατά τη χρήση 2019 έναντι κερδών 61.008 χιλιάδων ευρώ την χρήση 2018 και έναντι ζημιών 43.687 χιλιάδων ευρώ την χρήση του 2017.

Κατά το έτος 2019 θετική ήταν η επίδραση στο ενοποιημένο αποτέλεσμα των κερδών από μεταβολές στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων, που επηρέασαν την περίοδο κατά το ποσό των 71.494 χιλιάδων ευρώ έναντι ποσού κερδών 56.836 χιλιάδων ευρώ για την αντίστοιχη περίοδο του 2018 και έναντι ποσού κερδών 11.720 χιλιάδων για την αντίστοιχη περίοδο του 2017.

Ο ενοποιημένος κύκλος εργασιών κατά τη χρήση 2019 ανήλθε σε 81.706 χιλιάδες ευρώ έναντι 79.379 χιλιάδων την αντίστοιχη περίοδο του 2018. Μετά την ολοκλήρωση της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου που πραγματοποίησε η Εταιρεία το Δεκέμβριο του 2019 ύψους 640 εκ. ευρώ μετά από έξοδα έκδοσης, το σύνολο της καθαρής αξίας ενεργητικού που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας, ανήλθε σε 1.155.028 χιλιάδες ευρώ έναντι 438.928 χιλιάδες κατά την 31/12/18.

Το εμπορικό κέντρο «The Mall Athens» κατά τη χρήση 2019 παρουσίασε αύξηση EBITDA κατά 2.9% φτάνοντας στο ποσό των 28.8 εκ. ευρώ. Το «Mediterranean Cosmos» στην Πυλαία Θεσσαλονίκης παρουσίασε αύξηση του EBITDA κατά 29.2% φτάνοντας στο ποσό των 18.6 εκ. ευρώ. Το Εμπορικό Κέντρο «Golden Hall» παρουσίασε αύξηση του EBITDA κατά 0.6% στο ποσό των 16.9 εκ. ευρώ. Σημειώνεται ότι η σημαντική αύξηση του EBITDA του εμπορικού κέντρου «Mediterranean Cosmos» οφείλεται κυρίως στην επίπτωση

από την υιοθέτηση του νέου προτύπου ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» με εφαρμογή από 1/1/2019 και την αλλαγή της λογιστικής πολιτικής του Ομίλου, σύμφωνα με την οποία οι υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις λογίζονται πλέον όπως και οι χρηματοδοτικές μισθώσεις.

Ο ενοποιημένος κύκλος εργασιών κατά τη χρήση 2018 ανήλθε σε 79.379 χιλιάδες ευρώ έναντι 87.179 χιλιάδων ευρώ την αντίστοιχη περίοδο του 2017. Τα μεγέθη αυτά δεν είναι συγκρίσιμα τόσο λόγω της πώλησης του οικοπέδου στο Βελιγράδι το 2017 όσο και της ενοποίησης της θυγατρικής εταιρείας Lamda Olympia Village AE με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης λόγω της απόκτησης του 50% από την HSBC κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2017.

Το σύνολο της καθαρής αξίας ενεργητικού που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας, ανήλθε σε 438.928 χιλιάδες ευρώ έναντι 395.141 χιλιάδες ευρώ κατά την 31/12/2017.

ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

Την 31.12.2019 το χαρτοφυλάκιο των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου περιελάμβανε 24 ακίνητα (2018: 24 ακίνητα, 2017: 25 ακίνητα), εκ των οποίων 23 βρίσκονται στην Ελλάδα και 1 στην Βουλγαρία. Η λογιστική αξία του συνόλου των ακινήτων του Ομίλου ανέρχεται σε ευρώ 37.2 εκατ. ευρώ (2018: 37.7 εκατ. ευρώ, 2017: 54.1 εκατ. ευρώ) και η εύλογη αξία προσδιορίστηκε σε ευρώ 45.6 εκατ. (2018: 44.6 εκατ. ευρώ, 2017: 61.9 εκατ. ευρώ).

Το σύνολο εσόδων του Ομίλου για τη χρήση 2019 ανήλθε σε 16.40 εκατ. ευρώ από 14.57 εκατ. ευρώ το έτος 2018 και 13.78 εκατ. ευρώ το έτος 2017. Τα έσοδα παροχής υπηρεσιών ανήλθαν σε 13.71 εκατ. ευρώ από 11.79 εκατ. ευρώ κατά την προηγούμενη χρήση παρουσιάζοντας αύξηση κατά 16.28%, και σε 10.08 εκατ. ευρώ την χρήση του 2017 παρουσιάζοντας αύξηση 17% σε σχέση με την επόμενη χρονιά. Τα έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων ανήλθαν σε 2.69 εκατ. ευρώ κατά τη χρήση 2019 από 2.73 εκατ. ευρώ κατά την προηγούμενη χρήση, ενώ την χρήση 2017 ανήλθαν σε 3.70 εκατ. ευρώ, παρουσιάζοντας μείωση κατά 26.23% σε σχέση με την επόμενη χρήση, η οποία οφείλεται στην απώλεια της κυριότητας του ακινήτου της θυγατρικής εταιρείας CHARDASH TRADING EOOD.

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου για τη χρήση 2019 ανήλθαν σε ευρώ 0.38 εκατ. έναντι 0.43 εκατ. ευρώ κατά την προηγούμενη χρήση, και 0.44 εκατ. ευρώ της χρήσης του 2017.

Το σύνολο εξόδων του Ομίλου συμπεριλαμβανομένων και των αποσβέσεων, για τη χρήση 2019 ανήλθαν σε 11.64 εκατ. ευρώ έναντι 10.75 εκατ. ευρώ κατά την προηγούμενη χρήση παρουσιάζοντας αύξηση κατά 8.28%, ενώ τη χρήση του 2017 ανήλθαν σε 12.46 εκατ. ευρώ παρουσιάζοντας μείωση κατά 13.69% σε σχέση με την επόμενη χρονιά. Η σημαντική μείωση των εξόδων οφείλεται στον μη υπολογισμό αποσβέσεων λόγω της απώλειας του

ακινήτου της θυγατρικής εταιρείας CHARDASH TRADING EOOD καθώς και στην μείωση των λοιπών γενικών και διοικητικών εξόδων.

Το σύνολο των εξόδων της Εταιρείας για τη χρήση 2019 ανήλθε σε 8.76 εκατ. ευρώ έναντι 8.65 εκατ. ευρώ κατά την προηγούμενη χρήση ενώ τη χρήση του 2017 ανήλθε σε 9.11 εκατ. ευρώ παρουσιάζοντας μείωση κατά 5.07% σε σχέση με την επόμενη χρονιά.

Το ποσό των 1.41 εκατ. ευρώ στην Εταιρεία αφορά στην απομείωση της επένδυσης στην θυγατρική εταιρεία Chardash Trading E.O.O.D. για τη χρήση 2019 έναντι απομείωσης ποσού 0.37 εκατ. ευρώ για τη χρήση 2018 που αφορούσε την ίδια θυγατρική εταιρεία.

Για τη χρήση 2019 οι ζημιές απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου για τον Όμιλο και την Εταιρεία ανήλθαν σε ποσό 0.145 εκατ. ευρώ αντίστοιχα. Για τη χρήση 2018 οι ζημιές απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου για τον Όμιλο και την Εταιρεία ανήλθαν σε ποσό 66 χιλ. ευρώ αντίστοιχα.

Το καθαρό αποτέλεσμα του Ομίλου, μετά το φόρο εισοδήματος για τη χρήση 2019 είναι κερδοφόρο και διαμορφώθηκε στο ποσό 2.98 εκατ. ευρώ έναντι κερδών ποσού 3.09 εκατ. ευρώ κατά την προηγούμενη χρήση και έναντι ζημιών ποσού 3 εκατ. ευρώ της χρήσης του 2017.

Για την εταιρεία το καθαρό αποτέλεσμα μετά από φόρους για τη χρήση 2019 είναι κερδοφόρο και διαμορφώθηκε στο ποσό 2.39 εκατ. ευρώ έναντι κερδών ποσού 2.54 εκατ. ευρώ κατά την προηγούμενη χρήση και έναντι ζημιών ποσού 5.60 εκατ. ευρώ της χρήσης του 2017, λόγω μείωσης της αξίας συμμετοχής της εταιρείας στη θυγατρική στην Βουλγαρία CHARDASH TRADING E.O.O.D.

Τα χρηματικά διαθέσιμα του Ομίλου για τη χρήση 2019 ανήλθαν σε ποσό 78.33 εκατ. ευρώ έναντι ποσού 74.61 εκατ. ευρώ της χρήσεως 2018 και έναντι ποσού 73.81 εκατ. ευρώ της χρήσης του 2017. Λόγω της αυτάρκειας των διαθεσίμων του Ομίλου οι δανειακές υποχρεώσεις είναι μηδενικές.

Intercontinental International A.E.E.A.Π.

Στις 31.12.2019 ο Όμιλος διέθετε 34 ακίνητα (2018: 36 ακίνητα, 2017: 30 ακίνητα), από τα οποία 32 είναι επενδυτικά ακίνητα, ενώ 2 ιδιοχρησιμοποιούνται. Η συνολική αξία του χαρτοφυλακίου των ακινήτων φτάνει τα 94.2 εκατ. ευρώ (2018: 84.4 εκατ. ευρώ, 2017: 77.2 εκατ. ευρώ), ενώ για την Εταιρεία ανήλθαν σε 83.94 εκατ. ευρώ (2018: 84.4 εκατ. ευρώ, 2017: 74.7 εκατ. ευρώ). Η μικρή μείωση της αξίας του χαρτοφυλακίου των ακινήτων, τόσο σε επίπεδο Ομίλου όσο και σε επίπεδο Εταιρείας οφείλεται στη νέα διάρθρωση του χαρτοφυλακίου μετά από τις τελευταίες αγοραπωλησίες. Ο Όμιλος προέβη σε εκτίμηση της εύλογης αξίας και των 2 ακινήτων που ιδιοχρησιμοποιούνται, η οποία την 31.12.2019 ανέρχεται σε 2.73 εκατ. ευρώ.

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου για το 2019, ανήλθαν σε 8.31 εκατ. ευρώ έναντι 7.97 εκατ. ευρώ στο 2018, και 5.915 χιλιάδων το 2017, ενώ για την Εταιρεία τα αντίστοιχα ποσά είναι 7.56 εκ. ευρώ στο 2019 έναντι 7.41 εκ. ευρώ στο 2018 και 5.755 χιλιάδων ευρώ το 2017. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στις νέες επενδύσεις που έγιναν στο μεταξύ διάστημα, καθώς και από τις προβλεπόμενες αναπροσαρμογές των τιμών των ενοικίων.

Τα κέρδη από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου στην εύλογη αξία ανήλθαν σε 0.66 εκ. ευρώ (31 Δεκεμβρίου 2018: 3.72 εκ. ευρώ, 2017: 1.102 χιλιάδες ευρώ), ενώ αυτά της Εταιρείας ανήλθαν σε 0.67 εκ. ευρώ (31 Δεκεμβρίου 2018: 3.51 εκ. ευρώ, 2017: 932 χιλιάδες).

Τα έξοδα του Ομίλου που σχετίζονται άμεσα με τα ακίνητα των επενδύσεων ανήλθαν, για το 2019, σε 0.78 εκ. ευρώ (2018: 0.7 εκ. ευρώ, 2017: 519 χιλ. ευρώ). Τα έξοδα αυτά περιλαμβάνουν κυρίως αμοιβές εκτιμητών, δικηγορικά και συμβολαιογραφικά έξοδα, δημοτικά τέλη καθαριότητας, ασφάλιστρα και κοινόχρηστα καθώς και τον ΕΝΦΙΑ. Τα αντίστοιχα ποσά για την Εταιρεία ανήλθαν σε 0.7 εκ. ευρώ (2018: 0.66 εκ. ευρώ, 2017: 510 χιλιάδες).

Η αύξηση των συγκεκριμένων εξόδων σε σχέση με το 2017 είναι αναμενόμενη, καθώς ο αριθμός των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου έχει αυξηθεί σημαντικά σε σχέση με το προηγούμενο έτος (34 συνολικά επενδυτικά ακίνητα την 31.12.2018, έναντι 28 την 31.12.2017), και αυτό έχει ως αποτέλεσμα υψηλότερο κόστος συντηρήσεων και συμβουλευτικών υπηρεσιών που αφορούν στα ακίνητα καθώς και υψηλότερο ΕΝΦΙΑ.

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα ανήλθαν σε 1 εκ. ευρώ για τον Όμιλο (2018: 1.05 εκ. ευρώ, 2017: 804 χιλιάδες ευρώ) και 0.96 εκ. ευρώ για την Εταιρεία (2018: 1.03 εκ. ευρώ, 799 χιλιάδες ευρώ).

Τα Λειτουργικά Κέρδη την 31.12.2019 ανήλθαν σε 7.7 εκ. ευρώ δηλ. 92.59% επί των μισθωμάτων για τον Όμιλο (31 Δεκεμβρίου 2018: 10.11 εκ. ευρώ) και 7.52 εκ. ευρώ, δηλ. 99.51% επί των μισθωμάτων για την Εταιρεία (31 Δεκεμβρίου 2018: 9.2 εκ. ευρώ). Οι διαφορές μεταξύ των ετών 2019 και 2018, τόσο για τον Όμιλο όσο και την Εταιρεία, οφείλονται στα κέρδη από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων.

Τα Λειτουργικά Κέρδη την 31.12.2017 ανήλθαν σε 5.951 χιλιάδες ευρώ δηλ. 101% επί των μισθωμάτων για τον Όμιλο και 5.380 χιλιάδες για την Εταιρεία (93% επί των μισθωμάτων), συμπεριλαμβανομένης και της θετικής διαφοράς αποτίμησης του Χαρτοφυλακίου ακινήτων.

Τα Κέρδη Προ Φόρων την 31.12.2019 για τον Όμιλο ανήλθαν σε 7.34 εκ. ευρώ δηλ. 88.28% επί των μισθωμάτων, συμπεριλαμβανομένων των θετικών συναλλαγματικών διαφορών ύψους 16.29 χιλ. ευρώ και αναιρουμένων των καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων 375 χιλ. ευρώ (2018: 9.78 εκ. ευρώ, 2017: 3.469 χιλιάδες ευρώ). Η διαφορά μεταξύ

του 2019 και του 2018 οφείλεται στη διαφορά στα κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία.

Τα Κέρδη Προ Φόρων στην Εταιρεία τη χρήση 2019 ανήλθαν σε 7.16 εκ. ευρώ, δηλ. 94.77% επί των μισθωμάτων, συμπεριλαμβανομένων των θετικών συναλλαγματικών διαφορών ύψους 16 χιλ. ευρώ επιπλέον των καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων 374 χιλ. ευρώ.

Τα Κέρδη Προ Φόρων για την Εταιρεία τη χρήση 2018 ανήλθαν σε 8.859 χιλιάδες ευρώ, δηλ. 119.6% επί των μισθωμάτων, μαζί με τις αρνητικές συναλλαγματικές διαφορές 61 χιλιάδες και την αφαίρεση των καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων 284 χιλιάδες (2017: 2.898 χιλιάδες, δηλ. 38% επί των μισθωμάτων, μαζί με τις αρνητικές συναλλαγματικές διαφορές 2.192 χιλιάδες και την αφαίρεση των καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων 290 χιλιάδες).

Ο φόρος του Ομίλου για το έτος 2019 ανήλθε σε 441 χιλ. ευρώ, διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε 6.9 εκ. ευρώ (2018: 736 χιλ. ευρώ, διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε 9.04 εκ. ευρώ, 2017: 727 χιλιάδες ευρώ, διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε 2.742 χιλιάδες ευρώ). Αντίστοιχα, για την Εταιρεία ο φόρος ανήλθε σε 392 χιλ. ευρώ, διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε 6.67 εκ. ευρώ (2018: 672 χιλ., διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε 8.19 εκ. ευρώ, 2017: 713 χιλιάδες ευρώ, διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε 2.185 χιλιάδες ευρώ). Η διαφορά στο φόρο επενδύσεων μεταξύ των δυο οικονομικών ετών, παρά τη συνολική αύξηση των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, οφείλεται στη μείωση του συντελεστή φόρου από 0.75% σε 0.1%, μετά την ακύρωση του ελάχιστου συντελεστή 0.75%.

Briq Properties A.E.E.A.Π.

Την 31^η Δεκεμβρίου 2019, το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας περιλάμβανε 22 ακίνητα συνολικής επιφάνειας 57.795,56 τ.μ. με αξία 59.997 χιλ. ευρώ, όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές των εταιρειών «ΑΘΗΝΑΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Ε.Π.Ε.» και «HVS HOSPITALITY CONSULTING SERVICES A.E.» έναντι αξίας 39.812 χιλ. ευρώ την 31.12.2018. Η αύξηση της αξίας των ακινήτων την 31^η Δεκεμβρίου 2019 ήταν 20.185 χιλ. ευρώ (+50.7%) εν σχέση με την 31^η Δεκεμβρίου 2018.

Το χαρτοφυλάκιο αποτελείται από 9 ακίνητα γραφείων τα οποία περιλαμβάνουν και 2 κτίρια γραφείων με ισόγεια καταστήματα (μικτής χρήσης), 4 κτίρια αποθηκευτικών χώρων (logistics), 3 καταστήματα, 3 ξενοδοχεία, 1 κτίριο κοινωνικής πρόνοιας και συγκεκριμένα Μονάδα Φροντίδας Ηλικιωμένων (Μ.Φ.Η.) και 2 οικόπεδα.

Η εύλογη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2019 ανερχόταν σε 59.793 χιλ. ευρώ έναντι αξίας 39.623 χιλ. ευρώ κατά τη χρήση του 2018 και 26.168 χιλ. ευρώ τη χρήση του 2017.

Η αύξηση αυτή αναλύεται σε ποσό 15.942 χιλ. ευρώ από την προσθήκη 8 νέων ακινήτων που πραγματοποιήθηκε εντός του 2019, στην αναπροσαρμογή του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου κατά 4.032 χιλ. ευρώ και σε μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες 196 χιλ. ευρώ.

Τα έσοδα από Μισθώματα της Εταιρείας για τη χρήση 2019 ανήλθαν σε 2.928 χιλ. ευρώ έναντι 2.175 χιλ. ευρώ για τη χρήση 2018 και 1.885 χιλ. ευρώ για τη χρήση 2017 παρουσιάζοντας σημαντική αύξηση ποσού 753 χιλ. ευρώ ή 34.6% και 290 χιλ. ευρώ ή 15.4% αντίστοιχα. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στην ενσωμάτωση των εσόδων προερχόμενων από τις νέες επενδύσεις της Εταιρείας.

Το ποσοστό των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα που προέρχεται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών Α.Ε. ανερχόταν την 31.12.2019 στο 49.1% από 69.4% στις 31.12.2018 των συνολικών εσόδων από μισθώματα. Το ποσοστό της χρήσης του 2018 είναι εμφανώς μειωμένο σε σύγκριση με την 31^η Δεκεμβρίου 2017 όπου το 97% των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα προερχόταν από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου Quest Συμμετοχών Α.Ε.

Την 31^η Δεκεμβρίου 2019 το συνολικό ποσοστό πληρότητας των ακινήτων της Εταιρείας ήταν 97.9% ενώ την 31.12.2018 ήταν 89.8% και την 31.12.2017 ήταν 98.8%. Το ποσοστό πληρότητας την 31.12.2018 περιλάμβανε δυο ακίνητα τα οποία αγοράστηκαν ως κενά τον Δεκέμβριο 2018 και μισθωθήκαν μέσα στη τρέχουσα χρήση.

Τα κέρδη της Εταιρείας από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία για τη χρήση 2019 ανήλθαν σε 4.032 χιλ. ευρώ έναντι 1.734 χιλ. ευρώ για τη χρήση 2018 και 99 χιλ. τη χρήση 2017, εκ των οποίων 61 χιλ. ευρώ οφείλονται σε νέες επενδύσεις.

Τα Άμεσα Έξοδα σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα για τη χρήση 2019 ανήλθαν σε 415 χιλ. ευρώ έναντι 291 χιλ. ευρώ για τη χρήση 2018 ήτοι παρουσίασαν αύξηση 42.6%, και τη χρήση 2017 ανήλθαν σε 226 χιλ. ευρώ, όπου τη χρήση 2018 αυξήθηκαν κατά 28.6%. Τα έξοδα αυτά αφορούν κυρίως τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων ποσού 273 χιλ. ευρώ (2018: 166 χιλ. ευρώ, 2017: 141 χιλ. ευρώ), τα έξοδα εκτίμησης ακινήτων ποσού 33 χιλ. ευρώ (2018: 10 χιλ. ευρώ) και τα έξοδα ασφάλισης ακινήτων ποσού 47 χιλ. ευρώ (2018: 39 χιλ. ευρώ) και επισκευές ποσό για τη χρήση 2017 15 χιλ. ευρώ.

Τα Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα κατά τη χρήση 2019 ανήλθαν σε 325 χιλ. ευρώ έναντι 202 χιλ. ευρώ την προηγούμενη χρονιά, όπου παρουσίασαν αύξηση κατά 60.9%. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως σε έξοδα προβολής και διαφήμισης ποσού 68 χιλ. ευρώ που καταβλήθηκαν στα πλαίσια της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου που πραγματοποιήθηκε τη χρήση 2019. Τα Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα ανήλθαν σε 420 χιλ. ευρώ κατά τη χρήση 2017, τα οποία περιλάμβαναν έξοδα εισαγωγής στο Χ.Α. ποσού 230 χιλ. ευρώ.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα κατά τη χρήση του 2019, ανήλθαν σε 456 χιλ. ευρώ έναντι 44 χιλ. ευρώ την προηγούμενη χρήση και 1 χιλ. ευρώ για τη χρήση 2017 λόγω των δανειακών υποχρεώσεων που ανέλαβε η Εταιρεία το 2018 μέσω των οποίων

χρηματοδοτήθηκαν οι νέες επενδύσεις σε ακίνητα. Το σύνολο των εσόδων από τόκους για την χρήση 2019 ανήλθε σε 235 χιλ. ευρώ έναντι 3 χιλ. ευρώ το 2018 και 43 χιλ. ευρώ κατά τη χρήση 2017. Στα Έσοδα τόκων για τη χρήση 2019, περιλαμβάνεται έσοδο ποσού 165 χιλ. ευρώ που αναγνωρίστηκε λόγω της τροποποίησης των συμβατικών όρων του ομολογιακού δανείου που είχε συνάψει με την Τράπεζα Alpha Bank στις 19.07.2018.

Τα Λειτουργικά Κέρδη της Εταιρείας για τη χρήση 2019 ανήλθαν σε 5.803 χιλ. ευρώ έναντι 3.162 χιλ. ευρώ της προηγούμενης χρονιάς και 3.112 χιλ. ευρώ της χρήσης 2017, ενώ τα λειτουργικά κέρδη μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε ποσό 1.771 χιλ. ευρώ έναντι ποσού 1.428 χιλ. ευρώ της προηγούμενης χρήσης και 1.013 χιλ. ευρώ της χρήσης του 2017, εμφανίζοντας αύξηση ποσού 343 χιλ. ευρώ ή 24% και 415 χιλ. ευρώ ή 41% αντίστοιχα. Η αύξηση μεταξύ των χρήσεων 2017 και 2018 οφείλεται στην αύξηση των εσόδων από ενσωμάτωση των νέων επενδύσεων αλλά και στον περιορισμό του λειτουργικού κόστους καθώς στη χρήση του 2017 συμπεριλαμβανόταν κονδύλι 230 χιλ. ευρώ που αφορούσε έξοδα εισαγωγής της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Τα αποτελέσματα προ φόρων κατά τη χρήση 2019, ανήλθαν σε κέρδη 5.581 χιλ. ευρώ έναντι 3.121 χιλ. ευρώ την προηγούμενη χρονιά και 1.154 χιλ. ευρώ κατά τη χρήση του 2017. Τα αποτελέσματα προ φόρων μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία κατά τη χρήση 2019, ανήλθαν σε ποσό 1.549 χιλ. ευρώ έναντι ποσού 1.387 χιλ. ευρώ την προηγούμενη χρήση και 1.055 χιλ. ευρώ κατά τη χρήση του 2017 εμφανίζοντας αυξήσεις, 11.7% και 31.5% αντίστοιχα.

Οι φόροι της Εταιρείας για τη χρήση 2019 ανήλθαν σε 198 χιλ. ευρώ έναντι 242 χιλ. ευρώ της χρήσης 2018 και 214 χιλ. ευρώ της χρήσης 2017, παρουσιάζοντας μείωση κατά 18% μεταξύ 2018-2019 και παρουσιάζοντας αύξηση κατά 13.2% λόγω της αύξησης της αξίας των επενδύσεων της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2018 κατά 13.466 χιλ. ευρώ σε σχέση με την 31 Δεκεμβρίου 2017.

Τα Καθαρά Κέρδη της Εταιρείας για τη χρήση 2019, βάσει των ανωτέρων ανήλθαν σε 5.383 χιλ. ευρώ έναντι κερδών 2.879 χιλ. ευρώ της προηγούμενης χρήσης και 940 χιλ. ευρώ έναντι της χρήσης 2017.

Pasal Development

Η αξία των επενδυτικών ακινήτων του ομίλου την 31.12.2019 διαμορφώθηκε σε 31.05 εκατ. ευρώ αντί 77.5 εκατ. ευρώ την 31.12.2018 και 82.2 εκατ. ευρώ την 31.12.2017 και προσδιορίστηκε, βάσει των αποτιμήσεων που πραγματοποιήθηκαν από ανεξάρτητο ορκωτό εκτιμητή.

Ο καθαρός δανεισμός του ομίλου την 31.12.2019 διαμορφώθηκε σε 22.9 εκατ. ευρώ αντί 133 εκατ. ευρώ την 31.12.2018 και 130.2 εκατ. ευρώ την 31.12.2017.

Τα έσοδα του ομίλου για τη χρήση 2019 ανήλθαν σε 1.6 εκατ. ευρώ και περιλαμβάνουν 1.5 εκατ. ευρώ έσοδα από μισθώματα ακινήτων και 0.1 εκατ. ευρώ έσοδα από παροχή υπηρεσιών.

Τα έσοδα του ομίλου για τη χρήση 2018 ανήλθαν σε 3.2 εκατ. ευρώ και περιλαμβάνουν 2 εκατ. ευρώ έσοδα από μισθώματα ακινήτων και 1.2 εκατ. ευρώ έσοδα από παροχή υπηρεσιών.

Τα έσοδα του ομίλου για τη χρήση 2017 ανήλθαν σε 3.16 εκατ. ευρώ και περιλαμβάνουν 2.02 εκατ. ευρώ έσοδα από μισθώματα ακινήτων και 1.14 εκατ. ευρώ έσοδα από παροχή υπηρεσιών.

Οι δαπάνες προσωπικού ανήλθαν σε 0.95 εκατ. ευρώ από 0.30 εκατ. ευρώ της χρήσης του 2018, και ο αριθμός του προσωπικού την 31.12.2019 ήταν 3 άτομα έναντι 5 την 31.12.2018.

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα κατά τη χρήση 2019 ήταν 1.3 εκατ. ευρώ αντί αντίστοιχης δαπάνης ύψους 0.57 εκατ. ευρώ της χρήσης 2018.

Ο Όμιλος για τη χρήση 2019 παρουσίασε λειτουργικές ζημιές ύψους 6.1 εκατ. ευρώ έναντι ζημιών 1.1 εκατ. ευρώ της χρήσης 2018, οι οποίες κατά κύριο λόγο οφείλονται στην αρνητική αναπροσαρμογή των εύλογων αξιών των επενδυτικών ακινήτων κατά 5.6 εκατ. ευρώ.

Τα έξοδα που σχετίζονται με επενδύσεις σε ακίνητα για τη χρήση 2018 διαμορφώθηκαν σε 1.83 εκατ. ευρώ αντί 1.46 εκατ. ευρώ της χρήσης 2017. Οι δαπάνες προσωπικού ανήλθαν σε 0.811 εκ. ευρώ από 0.817 εκ. ευρώ της χρήσης 2017, και ο αριθμός του προσωπικού την 31.12.2018 ήταν 27 άτομα έναντι 25 την 31.12.2017.

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα κατά τη χρήση 2018 ήταν 1.79 εκατ. ευρώ αντί αντίστοιχης δαπάνης ύψους 2.89 εκατ. ευρώ της χρήσης 2017.

Ο Όμιλος για τη χρήση 2018 παρουσίασε λειτουργικά κέρδη προ αποτελεσμάτων από μεταβολές στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων ύψους 0.47 εκατ. ευρώ αντί ζημιών 1.14 εκατ. ευρώ της χρήσης 2017. Η αρνητική αναπροσαρμογή των εύλογων αξιών των επενδυτικών ακινήτων κατά 4.71 εκατ. ευρώ (14.89 εκατ. ευρώ το 2017) είχε σαν αποτέλεσμα λειτουργικές ζημιές, ύψους 4.24 εκατ. ευρώ έναντι ζημιών 16.04 εκατ. ευρώ της χρήσης 2017.

Το κόστος χρηματοδότησης για τη χρήση 2019 ήταν 1.4 εκατ. ευρώ αντί 2.1 εκατ. ευρώ της χρήσης 2018 και 3.32 εκατ. ευρώ τη χρήση 2017, ενώ ο καθαρός δανεισμός διαμορφώθηκε σε 22.9 εκατ. ευρώ τη χρήση 2019, σε 133 εκατ. ευρώ τη χρήση 2018 και 132.2 εκατ. ευρώ τη χρήση 2017.

Τα καθαρά αποτελέσματα του Ομίλου μετά από φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας για τη χρήση 2019 είναι κέρδη ύψους 41.7 εκατ. ευρώ αντί ζημιών 2.8 εκατ. ευρώ της προηγούμενης χρήσης και έναντι ζημιών 21.41 εκατ., ευρώ της χρήσης 2017, οι οποίες

οφείλονται κυρίως αναπροσαρμογή των εύλογων αξιών των επενδυτικών ακινήτων κατά 4.71 εκατ. ευρώ.

R.E.D.S

Ο Όμιλος εμφάνισε το 2019 έσοδα 6.9 εκ. ευρώ, έναντι εσόδων 6.6 εκατ. ευρώ για τη χρήση 2018 και 6.3 εκατ. ευρώ τη χρήση 2017. Τα κέρδη προ τόκων, αποσβέσεων και φόρων (EBITDA) διαμορφώθηκαν σε 3 εκατ. ευρώ έναντι 5.6 εκατ. ευρώ το 2018, και 2.1 εκατ. ευρώ το 2017. Τα κέρδη προ τόκων και φόρων (EBIT) μειώθηκαν σε 1.6 εκατ. ευρώ, έναντι 4.2 εκατ. ευρώ το 2018 και 0.8 εκατ. ευρώ το 2017, όπου παρουσιάζονται κέρδη προ φόρων 0.4 εκ. ευρώ έναντι κερδών 2.7 εκατ. ευρώ για τη χρήση 2018 και έναντι ζημιών 0.9 εκατ. ευρώ για τη χρήση του 2017. Ωστόσο, πρέπει να αναφερθεί ότι στα αποτελέσματα της χρήσης του 2018 συμπεριλαμβανόταν το ποσό των 2.8 εκατ. ευρώ λόγω αναστροφής απομείωσης της αξίας του ακινήτου της θυγατρικής ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ.

Τα έσοδα του Ομίλου προέρχονται από την δραστηριότητα του στην Ελλάδα και ειδικότερα από την εκμίσθωση ακινήτων της θυγατρικής ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ κατά ποσό 6.8 εκατ. ευρώ τη χρήση 2019, 6.3 εκατ. ευρώ τη χρήση 2018, 6 εκατ. ευρώ κατά τη χρήση 2017 και κατά ποσό 0.05 εκατ. ευρώ τη χρήση 2019, 0.3 εκατ. ευρώ τις χρήσεις 2018 και 2017, από τη μητρική REDS ΑΕ από παροχή υπηρεσιών.

Τα βασικά οικονομικά μεγέθη των χρήσεων 2017-2019 για την Εταιρεία και τις θυγατρικές της καθώς και οι μεταβολές αυτών σε σχέση με το προηγούμενο έτος παρουσιάζονται παρακάτω.

Ο κύκλος εργασιών για τη μητρική εταιρεία REDS ΑΕ ανήλθε για τη χρήση 2019 σε 0.05 εκατ. ευρώ έναντι ποσού 0.9 εκατ. ευρώ στη χρήση 2018 και αφορά παροχή υπηρεσιών, ενώ κατά τη χρήση του 2017 ανήλθε σε 1.1 εκατ. ευρώ και αφορά κατασκευαστικά συμβόλαια με την Θυγατρική ΓΙΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ., καθώς και πώληση του τελευταίου ακινήτου που διατηρούσε η Εταιρεία στο συγκρότημα κατοικιών «Ampelia» στην Κάντζα Παλλήνης. Η Εταιρεία παρουσίασε ζημίες μετά από φόρους 1.6 εκατ. ευρώ έναντι ζημιών μετά από φόρους 1.9 εκατ. ευρώ το 2018 και έναντι ζημιών μετά από φόρους 3.1 εκατ. ευρώ το 2017. Στην κλειόμενη χρήση η εταιρεία προχώρησε σε απομείωση ποσού 0.5 εκατ. ευρώ των συμμετοχών της στις δυο εταιρείες με έδρα τη Ρουμανία, αντίστοιχο ποσό απομείωσης με αυτό της χρήσης 2018. Αντίστοιχα το 2017 η εταιρεία είχε προχωρήσει σε απομειώσεις συνολικού ποσού 0.6 εκατ. ευρώ, καθώς επίσης είχε προβεί σε αναγνώριση πρόβλεψης εξόδου 0.75 εκατ. ευρώ, η οποία αφορούσε ειδική εισφορά προς καταβολή στο Δήμο Παλλήνης.

Η εταιρεία ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ εντός του 2019 προχώρησε στην κατασκευή της Β' φάσης του Εμπορικού Πάρκου με την επέκταση του κατά

15.200 τ.μ. περίπου, η λειτουργία της οποίας ξεκίνησε τον Νοέμβριο του 2019, έχοντας επιτευχθεί μίσθωση του 80% της μισθωτικής επιφάνειας του νέου κτιρίου, ενώ στα τέλη του 2017 και αρχές του 2018 πραγματοποίησε επέκταση 900 τ.μ. και αναδιάταξη χώρων και συνέχισε εντός της χρήσης τη λειτουργία του «Smart Park». Τα έσοδα από τις μισθώσεις για τη χρήση 2019 ανήλθαν σε 6.8 εκατ. ευρώ έναντι 6.3 εκατ. ευρώ στη χρήση του 2018 και 6 εκατ. ευρώ στη χρήση του 2017. Το EBITDA κατά τη χρήση 2019 διαμορφώθηκε σε 4.2 εκατ. ευρώ έναντι 7.0 εκατ. ευρώ της προηγούμενης χρήσης και 4.2 εκατ. ευρώ της χρήσης του 2017, τα κέρδη προ τόκων και φόρων (EBIT) για τη χρήση μειώθηκαν σε 2.8 εκατ. ευρώ, έναντι 5.8 εκατ. ευρώ της χρήσης του 2018 και 3.0 εκατ. ευρώ το 2017. Τα κέρδη μετά από φόρους διαμορφώθηκαν σε 1.4 εκατ. ευρώ έναντι 3.5 εκατ. ευρώ το 2018 και 1.3 εκατ. ευρώ κατά τη χρήση 2017. Θα πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι τα αποτελέσματα της χρήσης του 2018 ήταν βελτιωμένα κατά 2.8 εκατ. ευρώ λόγω αναστροφής απομείωσης της αξίας του ακινήτου της στο «Smart Park».

Η εταιρεία KANTZA ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕ κατά τη χρήση 2019 παρουσίασε ζημιές μετά από φόρους ποσού 0.4 εκατ. ευρώ, έναντι ζημιών 0.2 εκατ. ευρώ το 2018, αντίστοιχες ζημιές με αυτές του 2017.

Οι θυγατρικές εταιρείες CLH ESTATE S.R.L. και PROFIT CONSTRUCT S.R.L. με έδρα τη Ρουμανία, παρουσίασαν για τη χρήση 2019 συνολικές ζημιές μετά από φόρους ύψους 0.1 εκατ. ευρώ περίπου, έναντι 0.4 εκατ. ευρώ στη χρήση 2018 και 0.1 εκατ. ευρώ στη χρήση 2017. Η αύξηση των ζημιών οφείλεται στο γεγονός ότι οι εταιρείες προχώρησαν σε διαγραφή απαίτησης ΦΠΑ συνολικού ποσού 0.3 εκατ. ευρώ.

TRASTOR A.E.E.A.Π

Στις 31.12.2019, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του Ομίλου περιελάμβανε 58 ακίνητα, έναντι 43 ακινήτων της 31.12.2018, εκ των οποίων τα 4 ακίνητα ανήκουν στις θυγατρικές εταιρείες, συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 130.32 χιλ. τ.μ. (31.12.2018: 87.70 χιλ. τ.μ.) με εύλογη αξία 200.706 χιλ. ευρώ (31.12.2018: 113.251 χιλ.) και στις 31.12.2017 περιελάμβανε 32 ακίνητα συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 69.418,82 τ.μ. με εύλογη αξία 79.497 χιλ. ευρώ, όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της εταιρείας CBRE Αξίες ΑΕ. Στην χρήση του 2019 η Εταιρεία προέβη στην αγορά 13 νέων ακινήτων, εκ των οποίων το ένα αφορά νέο όροφο σε υφιστάμενο ακίνητο, συνολικής αξίας κτήσης 48.109 χιλ. ευρώ αξιοποιώντας κεφάλαια που προήλθαν κυρίως από τη σύναψη δανειακών συμβάσεων και κεφάλαια από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της στο 2019. Κατά τη χρήση 2018, η Εταιρεία προέβη στην αγορά 12 νέων ακινήτων συνολικής αξίας κτήσης 30.390 χιλ. ευρώ αξιοποιώντας κεφάλαια που προήλθαν κυρίως από τη σύναψη δανειακών συμβάσεων και τα υπολειπόμενα κεφάλαια από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας στο 2017. Κατά τη χρήση του 2017 η Εταιρεία προέβη στην αγορά

9 νέων ακινήτων συνολικής αξίας κτήσης 19.106 χιλ. ευρώ, αξιοποιώντας τα κεφάλαια που αντλήθηκαν από την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας καθώς και τα ταμειακά της διαθέσιμα.

Από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου σε εύλογες αξίες στις 31.12.2019 προέκυψαν κέρδη ύψους 13.840 χιλ. ευρώ, εκ των οποίων κέρδη 8.961 χιλ. ευρώ αφορούσαν την Εταιρεία, έναντι 3.255 χιλ. ευρώ της 31.12.2018 και έναντι κερδών 269 χιλ. ευρώ της χρήσης 2017.

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου την 31.12.2019, συμπεριλαμβανομένων και των δεσμευμένων καταθέσεων, ανήλθαν σε 13.441 χιλ. ευρώ. Το αντίστοιχο ποσό σε επίπεδο Εταιρείας ήταν 12.034 χιλ. ευρώ, έναντι 3.587 χιλ. ευρώ της 31.12.2018 και 5.762 χιλ. ευρώ της 31.12.2017.

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου την 31.12.2019, προ εξόδων εκδόσεως δανείων και υποχρεώσεων μισθώσεων ΔΠΧΑ 16, ανήλθαν σε 94.912 χιλ. ευρώ.

Οι αντίστοιχες δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας ήταν 82.452 χιλ. ευρώ, έναντι 33.216 χιλ. ευρώ της 31.12.2018 και έναντι 5.061 χιλ. ευρώ της 31.12.2017 λόγω της σύναψης ενός τραπεζικού δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς Φρανκφούρτης ποσού έως και 20.000 χιλ. ευρώ και ενός ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς και την Πειραιώς Leasing συνολικής ονομαστικής αξίας έως και 24.000 χιλ. ευρώ, από το οποίο έχουν αντληθεί 10.000 χιλ. ευρώ.

Τα έσοδα του Ομίλου από μισθώματα κατά το 2019 ανήλθαν σε 9.620 χιλ. ευρώ, έναντι 5.578 χιλ. ευρώ της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας αύξηση 72.46%. Τα έσοδα της Εταιρείας ανήλθαν σε 8.491 χιλ. ευρώ, έναντι 5.578 χιλ. ευρώ της προηγούμενης χρήσης και έναντι 4.169 χιλ. ευρώ του έτους 2017, παρουσιάζοντας αύξηση 52.24% λόγω νέων επενδύσεων μεταξύ 2018-2019 και 34% λόγω των νέων μισθώσεων των αγορασθέντων ακινήτων μεταξύ 2017-2018.

Τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου κατά τη χρήση 2019 ανήλθαν σε κέρδη ύψους 17.579 χιλ. ευρώ. Σε επίπεδο Εταιρείας το 2019 παρουσίασε λειτουργικά κέρδη ύψους 12.479 χιλ. ευρώ, έναντι κερδών 4.449 χιλ. ευρώ της προηγούμενης χρήσης έναντι κερδών 816 χιλ. ευρώ το 2017.

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου κατά τη χρήση 2019, τα οποία αφορούν κυρίως την Εταιρεία, ανήλθαν σε 33 χιλ. ευρώ, έναντι 66 χιλ. ευρώ της προηγούμενης χρήσης, έναντι 83 χιλ. ευρώ το 2017.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας ανήλθαν σε 2.920 χιλ. ευρώ κατά τη χρήση 2019, έναντι 1.026 χιλ. ευρώ το 2018 έναντι 295 χιλ. ευρώ το 2017.

Ο φόρος επί των επενδύσεων και διαθεσίμων του Ομίλου την 31.12.2019 ανήλθε σε 613 χιλ. ευρώ, αντί 753 χιλ. ευρώ της προηγούμενης χρήσης και 602 χιλ. ευρώ της χρήσης 2017. Η μείωση οφείλεται στην κατάργηση του κατώτατου συντελεστή φόρου 0.375% επί

του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων και διαθεσίμων, η οποία επήλθε με τον Ν.4645/2019 και ίσχυσε από το 2^ο εξάμηνο του 2019.

Τα αποτελέσματα του Ομίλου μετά από φόρους για το 2019 ανήλθαν σε κέρδη ύψους 13.768 χιλ. ευρώ. Η Εταιρεία για τη χρήση του 2019 είχε κέρδη 9.030 χιλ., έναντι κερδών 2.738 χιλ. ευρώ της προηγούμενης χρήσης, έναντι κερδών 3 χιλ. ευρώ της χρήσης 2017.

4.4 Αποτελέσματα αριθμοδεικτών

Prodea Investments

Η Prodea Investments παρουσιάζει ικανοποιητική εικόνα όσον αφορά τη **ρευστότητα** της και την αποπληρωμή των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της. Συγκεκριμένα, η γενική ρευστότητα παρουσιάζει μεγάλη αύξηση τη χρήση 2019, ενώ τη χρήση 2018 σε σχέση με την χρήση 2017 παρατηρείται μείωση τους. Η μείωση του δείκτη γενικής ρευστότητας οφείλεται:

- I. στο γεγονός ότι δάνεια του Ομίλου, συνολικού ποσού 104.030 ευρώ την 31 Δεκεμβρίου 2018, κατέστησαν στο σύνολο τους βραχυπρόθεσμα καθώς λήγουν την 30 Ιουνίου 2019. Σημειώνεται ότι ο Όμιλος σύμφωνα με τους όρους των υφιστάμενων δανειακών συμβάσεων έχει εξασφαλίσει την παράταση των εν λόγω δανείων για επιπλέον δυο έτη
- II. στο γεγονός ότι δάνειο της Εταιρείας ποσού 238.791 ευρώ την 31 Δεκεμβρίου 2018, κατέστη στο σύνολο του βραχυπρόθεσμο καθώς λήγει την 15 Ιουλίου 2019. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία έχει εξασφαλίσει νέα χρηματοδότηση από συστημικό χρηματοπιστωτικό ίδρυμα στην Ελλάδα, η οποία θα χρησιμοποιηθεί για την αναχρηματοδότηση του εν λόγω δανείου.

Ο δείκτης κάλυψης χρηματοοικονομικών εξόδων παρουσιάζει μεγάλη άνοδο κατά τη χρήση του 2019 ενώ τις δυο προηγούμενες κινείται στα ίδια επίπεδα.

Ο δείκτης οικονομικής μόχλευσης παρουσιάζει συνεχόμενη άνοδο σε όλες τις χρήσεις.

Η συνολική **αποδοτικότητα** της εταιρείας Prodea Investments παρουσιάζει μεγάλη βελτίωση τη χρήση 2019, αφού διπλασιάστηκε σε σχέση με τη χρήση 2018, ενώ το 2017 ήταν ελαφρώς μεγαλύτερη σε σχέση με την επόμενη χρονιά. Ανάλογη εξέλιξη κατά την εξεταζόμενη περίοδο παρουσιάζει και ο δείκτης ιδίων κεφαλαίων, λαμβάνοντας τη μεγαλύτερη τιμή του το 2019 όπως και οι άλλοι δείκτες αποδοτικότητας.

Ως προς την εικόνα των **περιθωρίων κερδών**, το περιθώριο μικτού κέρδους και καθαρού κέρδους μετά φόρων παίρνουν την μεγαλύτερη τιμή τους κατά τη χρήση 2019 με την μικρότερη τιμή τους κατά τη χρήση 2018 λόγω των αυξημένων υποχρεώσεων.

Ως προς την **αποτελεσματικότητα και διαχείριση κόστους**, ο αριθμοδείκτης λειτουργικών εξόδων προς κύκλο εργασιών συνεχώς αυξάνεται και τις τρεις χρήσεις, ενώ ο δείκτης χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα προς κύκλο εργασιών και μικτά αποτελέσματα συνεχώς μειώνεται αφού γίνεται αποπληρωμή των δανείων της εταιρείας.

	Χρήσεις		
	2019	2018	2017
ΔΕΙΚΤΕΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ			
Γενική ρευστότητα	3.35	0.22	0.80
Κυκλοφοριακή ταχύτητα συνολικού ενεργητικού	0.13	0.07	0.08
Κυκλοφοριακή ταχύτητα είσπραξης απαιτήσεων	3.40	2.80	2.35
ΔΕΙΚΤΕΣ ΚΑΛΥΨΗΣ ΤΟΚΩΝ			
Κάλυψη χρηματοοικονομικών εξόδων (λειτουργικά κέρδη)	16.99	6.49	6.65
ΔΕΙΚΤΕΣ ΔΑΝΕΙΑΚΗΣ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗΣ			
Δείκτης δανειακής μόχλευσης	1.51	1.33	1.28
ΔΕΙΚΤΕΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ			
Απόδοση ιδίων κεφαλαίων (ROE) %	17.25	6.69	7.37
Δείκτης αποδοτικότητας ενεργητικού (ROA) %	11.44	5.03	5.74
Συνολικές υποχρεώσεις προς ενεργητικό %	33.69	24.82	22.17
Διαθέσιμα προς βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις %	96.43	9.25	31.70
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς πωλήσεις %	12.49	284.99	88.86
ΠΕΡΙΘΩΡΙΑ ΚΕΡΔΟΥΣ			
Περιθώριο μικτού κέρδους %	95.29	90.93	92.00
Περιθώριο καθαρού κέρδους (μετά φόρων) %	87.85	67.36	70.87
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΗΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ			
Λειτουργικά έξοδα προς κύκλο εργασιών %	11.36	6.47	4.85

Πίνακας 10: Αριθμοδείκτες Prodea Investments

Lamda Development A.E.

Η Lamda Development παρουσιάζει ικανοποιητική εικόνα ως προς την γενική και άμεση ρευστότητα της, με συνεχώς ανοδικό ρυθμό με τη χρήση του 2019 να αυξάνεται σημαντικά, όπως και ο αριθμοδείκτης κυκλοφορούν ενεργητικό προς ενεργητικό και η κυκλοφοριακή ταχύτητα απαιτήσεων ακολουθούν αντίστοιχη πορεία. Οι ημέρες είσπραξης απαιτήσεων υποδιπλασιάζονται κατά τη χρήση 2019 σε σχέση με την προηγούμενη χρήση, πράγμα θετικό για την επιχείρηση.

Ως προς την Κεφαλαιακή Διάρθρωση και Φερεγγυότητα παρατηρούνται τα εξής: Οι συνολικές υποχρεώσεις προς συνολικά κεφάλαια παρουσιάζουν σημαντική συνεχόμενη μείωση από χρήση σε χρήση, γεγονός θετικό ως προς την επιχείρηση. Όσο αφορά τους παρακάτω δείκτες: διαθέσιμα προς βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς ενεργητικό και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς πωλήσεις υπάρχει σημαντική μείωση τους από τη χρήση 2017 έως τη χρήση 2019, εξαιτίας της μείωσης των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων που κατάφερε η επιχείρηση.

Ως προς την απόδοση επενδυμένων κεφαλαίων, η απόδοση συνολικού ενεργητικού (προ φόρων) και η απόδοση ιδίων κεφαλαίων (προ φόρων), παρουσιάζει σημαντική μείωση τη χρήση 2018. Οι χρηματοοικονομικοί δείκτες του Ομίλου ΚΑΘΑΡΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΧΑΡΟΦΥΛΑΚΙΟΥ και ΚΑΘΑΡΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ / ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ανήλθαν στο 40.4% και 86.8% το 2017, σε 42.1% και 87.1% το 2018, σε 37.1% και 74.8% το 2019 και έχουν υπολογιστεί εξαιρώντας την επίδραση από την πρόσφατη αύξηση μετοχικού κεφαλαίου μετά από έξοδα έκδοσης (640 εκατ. ευρώ), στα ταμειακά διαθέσιμα και τα ίδια κεφάλαια.

Ως προς τη διαχείριση περιουσίας η κυκλοφοριακή ταχύτητα μη κυκλοφορούντος ενεργητικού δεν παρουσιάζει σημαντικές μεταβολές από χρήση σε χρήση, όπως και η κυκλοφοριακή ταχύτητα συνολικού ενεργητικού.

Ως προς τα περιθώρια κέρδους της εταιρείας, το περιθώριο μικτού κέρδους δεν παρουσίασε καμία μεταβολή στο διάστημα των τριών χρήσεων, όπου βρισκόταν στο 100%, ενώ το περιθώριο λειτουργικής ταμειακής ροής παρέμεινε και για τις τρεις εξεταζόμενες χρήσεις στο 0%. Τα περιθώρια ΚΠΤΦ, ΚΠΤΦΑ, περιθώριο καθαρού κέρδους προ φόρων και μετά φόρων παρουσιάζουν σημαντική μείωση κατά τη χρήση 2018 όπου όμως ανακάμπτουν την επόμενη χρονιά σε τιμές σχεδόν ίδιες με αυτές του 2017.

Η αποτελεσματικότητα και διαχείριση κόστους όσο αφορά τον κύκλο εργασιών παρατηρείται ότι: τα έξοδα διοίκησης προς κύκλο εργασιών μηδενίζονται κατά τη χρήση 2018, ενώ το 2019 ανακάμπτουν σε παρόμοιες τιμές με το 2017. Παρόμοια πορεία ακολουθεί και ο αριθμοδείκτης, έξοδα λειτουργείας διαθέσεως προς κύκλο εργασιών. Το σύνολο διοικητικών και λειτουργικών εξόδων προς κύκλο εργασιών παρουσιάζουν μεγάλη αύξηση κατά τη χρήση 2018, ενώ τις δυο άλλες χρήσεις παραμένουν κατά μέσο όρο στο 74.98%. Ίδια ακριβώς πορεία ακολουθεί και η αποτελεσματικότητα και διαχείριση κόστους όσο αφορά τα μικτά αποτελέσματα.

	Χρήσεις		
	2019	2018	2017
ΔΕΙΚΤΕΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ			
Γενική ρευστότητα	2.45	0.12	0.04
Κυκλοφοριακή ταχύτητα συνολικού ενεργητικού	0.13	0.13	0.11
Κυκλοφοριακή ταχύτητα είσπραξης απαιτήσεων	57.20	30.24	0
ΔΕΙΚΤΕΣ ΚΑΛΥΨΗΣ ΤΟΚΩΝ			
Κάλυψη χρηματοοικονομικών εξόδων (λειτουργικά κέρδη)	0	0	0
ΔΕΙΚΤΕΣ ΔΑΝΕΙΑΚΗΣ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗΣ			
Δείκτης δανειακής μόχλευσης	1.03	1.05	1.09
ΔΕΙΚΤΕΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ			
Απόδοση ιδίων κεφαλαίων (ROE) %	2.87	0.31	3.11
Δείκτης αποδοτικότητας ενεργητικού (ROA) %	2.80	0.30	2.86
Συνολικές υποχρεώσεις προς ενεργητικό %	2.55	4.70	7.96
Διαθέσιμα προς βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις %	0	2.76	3.67
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς πωλήσεις %	20.16	37.23	71.83
ΠΕΡΙΘΩΡΙΑ ΚΕΡΔΟΥΣ			
Περιθώριο μικτού κέρδους %	100	100	100
Περιθώριο καθαρού κέρδους (μετά φόρων) %	22.09	2.37	25.83
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΗΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ			
Λειτουργικά έξοδα προς κύκλο εργασιών %	75.79	97.63	74.17

Πίνακας 11: Αριθμοδείκτες Lamda Development

ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

Η Alpha Αστικά Ακίνητα παρουσιάζει ικανοποιητική εικόνα ως προς την γενική και άμεση ρευστότητα της, με μικρό ποσοστό μείωσης κατά τη χρήση 2019 σε σχέση με τη χρήση 2017, περίπου 3%. Ο αριθμοδείκτης κυκλοφορούν ενεργητικό προς ενεργητικό παρουσίασε συνεχόμενη άνοδο την εξεταζόμενη περίοδο, ενώ η κυκλοφοριακή ταχύτητα απαιτήσεων παρουσίασε συνεχόμενη μείωση. Οι ημέρες είσπραξης απαιτήσεων αυξήθηκαν σε 142 το 2019 από 73 το 2017, γεγονός το οποίο δεν είναι θετικό για την επιχείρηση. Η κυκλοφοριακή ταχύτητα προμηθευτών και οι ημέρες πίστωσης από προμηθευτές παρέμειναν στα ίδια επίπεδα όλη την τριετία.

Ως προς την Κεφαλαιακή Διάρθρωση και Φερεγγυότητα παρατηρούνται τα εξής: Οι συνολικές υποχρεώσεις προς ίδια κεφάλαια παραμένουν αμετάβλητα και τις τρεις χρήσεις, ενώ οι συνολικές υποχρεώσεις προς συνολικά κεφάλαια παρουσιάζουν μεγάλη αύξηση κατά τη χρήση 2019. Η κάλυψη χρηματοοικονομικών εξόδων από λειτουργικά κέρδη παρουσιάζει αύξηση της τάξης 274.91 το 2019, πράγμα θετικό για την επιχείρηση. Ο αριθμοδείκτης διαθέσιμα προς βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις παρουσιάζει μια ελαφριά συνεχόμενη μείωση από χρήση σε χρήση εξαιτίας της μικρής αύξησης των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων, ενώ ο δείκτης βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς ενεργητικό παρουσιάζει όχι σημαντική συνεχόμενη αύξηση. Ο αριθμοδείκτης βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς πωλήσεις δεν παρουσιάζει σημαντικές μεταβολές όλη την τριετία. Ο αριθμοδείκτης βραχυπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια προς ενεργητικό παρουσιάζει μια μικρή αύξηση κατά τη χρήση του 2019 της τάξης 0.06%. Αντίστοιχη πορεία ακολουθεί και ο δείκτης βραχυπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια προς πωλήσεις με αύξηση 0.62% κατά τη χρήση 2019. Η κάλυψη χρηματοοικονομικών εξόδων από λειτουργικές ταμειακές ροές παρουσιάζει αύξηση 155.04 το 2019, πράγμα που σημαίνει θετικά νέα για την εταιρεία, αφού μπορεί και καλύπτει τα χρηματοοικονομικά της έξοδα. Ο δείκτης πωλήσεις προς βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις παραμένει στα ίδια ποσοστά και τις τρεις εξεταζόμενες χρήσεις, ενώ ο δείκτης πωλήσεις προς βραχυπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια παρουσιάζει αύξηση της τάξης 160.02 κατά τη χρήση 2019.

Η Απόδοση επενδυμένων κεφαλαίων παρουσιάζει την εξής εικόνα: η απόδοση συνολικού ενεργητικού προ φόρων παρουσιάζει σημαντική αύξηση κατά τη χρήση 2018 σε σχέση με την προηγούμενη χρήση, ενώ την επόμενη χρονιά παρατηρείται σχεδόν αμετάβλητη. Ανάλογη πορεία ακολουθεί και η απόδοση ιδίων κεφαλαίων προ φόρων.

Η κυκλοφοριακή ταχύτητα συνολικού ενεργητικού δεν παρουσιάζει αξιοσημείωτες μεταβολές από χρήση σε χρήση.

Όσο αφορά τα περιθώρια κέρδους παρατηρούνται τα εξής: το περιθώριο μικτού κέρδους δεν παρουσιάζει καμιά μεταβολή κατά την εξεταζόμενη περίοδο, ενώ τα περιθώρια ΚΠΤΦ και ΚΠΤΦΑ παρουσιάζουν συνεχόμενη άνοδο από χρήση σε χρήση, το οποίο είναι θετικό νέο για την επιχείρηση. Το περιθώριο καθαρού κέρδους προ φόρων και μετά φόρων παρουσιάζει σημαντική αύξηση τη χρήση 2018 με ελαφριά μείωση την επόμενη χρήση. Το περιθώριο ταμειακής ροής παρουσιάζει σημαντική μείωση κατά τη χρήση 2018 που όμως επανέρχεται την επόμενη χρήση σε επίπεδα 2017.

Η αποτελεσματικότητα και διαχείριση κόστους όσο αφορά τον κύκλο εργασιών παρατηρούνται τα εξής: ο δείκτης έξοδα διοίκησης προς κύκλο εργασιών παρουσιάζει συνεχόμενη μείωση από χρήση σε χρήση, όπως και οι δυο επόμενοι δείκτες, δηλαδή το σύνολο διοικητικών και λειτουργικών εξόδων προς κύκλο εργασιών και οι χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα προς κύκλο εργασιών. Ίδια ακριβώς πορεία ακολουθεί και η αποτελεσματικότητα και διαχείριση κόστους που αφορά τα μικτά αποτελέσματα.

	Χρήσεις		
	2019	2018	2017
ΔΕΙΚΤΕΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ			
Γενική ρευστότητα	40.34	42.96	43.39
Κυκλοφοριακή ταχύτητα συνολικού ενεργητικού	0.10	0.09	0.08
Κυκλοφοριακή ταχύτητα είσπραξης απαιτήσεων	2.54	3.32	4.94
ΔΕΙΚΤΕΣ ΚΑΛΥΨΗΣ ΤΟΚΩΝ			
Κάλυψη χρηματοοικονομικών εξόδων (λειτουργικά κέρδη)	274.91	0	0.26
ΔΕΙΚΤΕΣ ΔΑΝΕΙΑΚΗΣ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗΣ			
Δείκτης δανειακής μόχλευσης	1.03	1.02	1.03
ΔΕΙΚΤΕΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ			
Απόδοση ιδίων κεφαλαίων (ROE) %	1.78	1.97	-4.40
Δείκτης αποδοτικότητας ενεργητικού (ROA) %	1.73	1.92	-4.29
Συνολικές υποχρεώσεις προς ενεργητικό %	3.09	2.48	2.56
Διαθέσιμα προς βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις %	3764.866	4061.841	4203.724
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς πωλήσεις %	14.79	14.57	15.13
ΠΕΡΙΘΩΡΙΑ ΚΕΡΔΟΥΣ			
Περιθώριο μικτού κέρδους %	100	100	100
Περιθώριο καθαρού κέρδους (μετά φόρων) %	17.38	20.91	-51.65
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΗΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ			
Λειτουργικά έξοδα προς κύκλο εργασιών %	4.58	4.10	4.73

Πίνακας 12: Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε.

INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π.

Η Γενική και η Άμεση Ρευστότητα της Intercontinental International A.E.E.A.Π. παρουσιάζει σημαντική μείωση κατά τη χρήση 2018 με ελαφριά ανοδικό ρυθμό τη χρήση 2019. Αντίστοιχη πορεία ακολουθεί ο δείκτης κυκλοφορούν ενεργητικό προς ενεργητικό. Η κυκλοφοριακή ταχύτητα απαιτήσεων αυξάνεται από χρήση σε χρήση με τις ημέρες απαιτήσεων να μειώνονται από τις 11 ημέρες το 2017 στις 5 ημέρες το 2019. Η κυκλοφοριακή ταχύτητα αποθεμάτων βρίσκεται σε μηδενικά επίπεδα τις χρήσεις 2018 και 2019, ενώ τη χρήση 2017 παίρνει την τιμή 21.24. Ο δείκτης απόθεμα προς κυκλοφορούν ενεργητικό παραμένει σε μηδενικά ποσοστά ενώ το 2017 βρισκόταν στο 0.13%. Οι ημέρες αποθεμάτων μειώνονται από 17 το 2017 σε μηδενικές τις επόμενες δυο χρήσεις, με αποτέλεσμα η επιχείρηση να μειώνει σημαντικά τα έξοδα των αποθεμάτων. Η κυκλοφοριακή ταχύτητα προμηθευτών παρουσιάζει συνεχόμενη άνοδο, ενώ οι ημέρες πίστωσης από προμηθευτές συνεχόμενη μείωση, αποτέλεσμα θετικό για την επιχείρηση, αφού παίρνει τα χρήματα της με πιο ταχύ ρυθμό. Η διάρκεια εμπορικού κύκλου παρουσιάζει σταδιακή αύξηση από χρήση σε χρήση, με το να παραμένει όμως σε αρνητικά επίπεδα τιμών.

Όσο αφορά την Κεφαλαιακή Διάρθρωση και Φερεγγυότητα παρατηρούνται τα εξής: ο δείκτης συνολικές υποχρεώσεις προς ίδια κεφάλαια καταγράφει συνεχόμενη ελαφριά κάθοδο όπως αντίστοιχη πορεία ακολουθούν και οι συνολικές υποχρεώσεις προς συνολικά κεφάλαια. Η κάλυψη χρηματοοικονομικών εξόδων από λειτουργικά κέρδη, παρουσιάζει μεγάλη αύξηση τη χρήση 2018 σε σχέση με την προηγούμενη χρήση, που την διαδέχεται μια μικρότερη κλίμακας μείωση τη χρήση 2019. Ο δείκτης διαθέσιμα προς βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις παρουσιάζει σημαντική μείωση κατά τη χρήση 2018 σε σχέση με τη προηγούμενη, της τάξης 472.57%, ενώ την διαδέχεται μια αύξηση της τάξης 152.94% τη χρήση 2019. Ο δείκτης βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς ενεργητικό παρουσιάζει συνεχόμενη μείωση από χρήση σε χρήση. Ο δείκτης βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς πωλήσεις το 2018 καταγράφει μια μείωση της τάξης 17.71% σε σχέση με τη προηγούμενη χρονιά, ενώ παρατηρείται αύξηση του δείκτη την χρήση 2019. Ο δείκτης βραχυπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια προς ενεργητικό δεν παρουσιάζει καμιά αξιοσημείωτη μεταβολή την εξεταζόμενη περίοδο, ενώ ο δείκτης βραχυπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια προς πωλήσεις παρουσιάζει μια σχετικά ελαφριά μείωση τη χρήση 2018 όμως επανέρχεται σιγά σιγά τη χρήση 2019. Η κάλυψη χρηματοοικονομικών εξόδων από λειτουργικές ταμειακές ροές παρουσιάζει μια μείωση τη χρήση 2018 που όμως επανέρχεται τη χρήση 2019 και ξεπερνά τα επίπεδα του 2017. Ο δείκτης πωλήσεις προς βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις αυξάνεται σημαντικά κατά τη χρήση 2018 με το να ακολουθεί μια μικρή μείωση την επόμενη χρήση. Αντίστοιχη πορεία ακολουθεί και ο δείκτης πωλήσεις προς βραχυπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια.

Όσο αφορά την απόδοση επενδυμένων κεφαλαίων, και η απόδοση συνολικού ενεργητικού προ φόρων και η απόδοση ιδίων κεφαλαίων προ φόρων παρουσιάζουν σημαντική αύξηση τη χρήση 2018, με μια ελαφριά μείωση την επόμενη χρήση.

Η κυκλοφοριακή ταχύτητα μη κυκλοφορούντος ενεργητικού και η κυκλοφοριακή ταχύτητα συνολικού ενεργητικού παρουσιάζουν μια μικρή αύξηση τη χρήση 2018 με τις τιμές τους να μην παρουσιάζουν σημαντικές μεταβολές την εξεταζόμενη περίοδο.

Όσο αφορά τα περιθώρια κέρδους παρατηρούνται τα εξής: το περιθώριο μικτού κέρδους δεν παρουσιάζει σημαντικές μεταβολές καθ' όλη την εξεταζόμενη περίοδο, ενώ το περιθώριο ΚΠΤΦ, το περιθώριο ΚΠΤΦΑ και το περιθώριο καθαρού κέρδους προ φόρων και μετά φόρων παρουσιάζει συνεχόμενη ανοδική πορεία κατά την εξεταζόμενη περίοδο. Το περιθώριο λειτουργικής ταμειακής ροής καταγράφει μείωση της τάξης 29.32% το 2018, ενώ κατά τη χρήση 2019 καταγράφει αύξηση της τάξης 21.4%.

Όσο αφορά την αποτελεσματικότητα και διαχείριση κόστους από τον κύκλο εργασιών παρατηρούνται τα εξής: τα έξοδα διοίκησης προς κύκλο εργασιών παρουσιάζουν σταδιακή μείωση με τη χρήση του 2019 να καταγράφεται η μεγαλύτερη, όπως αντίστοιχα συμβαίνει και με τον δείκτη σύνολο διοικητικών και λειτουργικών εξόδων προς κύκλο εργασιών. Ο δείκτης χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα προς κύκλο εργασιών καταγράφει μείωση το 2018, με μικρή άνοδο την επόμενη χρήση. Παρόμοια εικόνα ακολουθεί και η αποτελεσματικότητα και διαχείριση κόστους βάσει μικτών αποτελεσμάτων.

	Χρήσεις		
	2019	2018	2017
ΔΕΙΚΤΕΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ			
Γενική ρευστότητα	3.33	1.85	7.51
Κυκλοφοριακή ταχύτητα συνολικού ενεργητικού	0.08	0.11	0.07
Κυκλοφοριακή ταχύτητα είσπραξης απαιτήσεων	74.42	53.58	31.33
ΔΕΙΚΤΕΣ ΚΑΛΥΨΗΣ ΤΟΚΩΝ			
Κάλυψη χρηματοοικονομικών εξόδων (λειτουργικά κέρδη)	20.11	25.32	14.07
ΔΕΙΚΤΕΣ ΔΑΝΕΙΑΚΗΣ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗΣ			
Δείκτης δανειακής μόχλευσης	1.39	1.41	1.46
ΔΕΙΚΤΕΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ			
Απόδοση ιδίων κεφαλαίων (ROE) %	9.09	11.42	3.27
Δείκτης αποδοτικότητας ενεργητικού (ROA) %	6.56	8.11	2.24
Συνολικές υποχρεώσεις προς ενεργητικό %	27.89	28.98	31.57
Διαθέσιμα προς βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις %	327.99	175.06	647.63
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς πωλήσεις %	24.69	18.83	36.53
ΠΕΡΙΘΩΡΙΑ ΚΕΡΔΟΥΣ			
Περιθώριο μικτού κέρδους %	91.02	93.94	92.37
Περιθώριο καθαρού κέρδους (μετά φόρων) %	82.60	75.11	32.72
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΗΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ			
Λειτουργικά έξοδα προς κύκλο εργασιών %	6.39	10.31	11.95

Πίνακας 13: Αριθμοδείκτες Intercontinental International A.E.E.A.Π.

Briq Properties A.E.E.A.Π.

Η Briq Properties A.E.E.A.Π. παρουσιάζει ικανοποιητική εικόνα ως προς την γενική και άμεση ρευστότητα της, καταγράφοντας μια πτώση κατά τη χρήση του 2018 που όμως την επόμενη χρονιά καταγράφεται μεγάλη άνοδος. Ο δείκτης κυκλοφορούν ενεργητικό προς ενεργητικό ακολουθεί αντίστοιχη πορεία. Η κυκλοφοριακή ταχύτητα απαιτήσεων παρουσιάζει συνεχόμενη άνοδος από χρήση σε χρήση για την εξεταζόμενη περίοδο, ενώ οι ημέρες απαιτήσεων μειώνονται από 17 το 2017 σε 6 το 2019 που συνεπάγεται θετικά νέα για την επιχείρηση. Η κυκλοφοριακή ταχύτητα των προμηθευτών παρουσιάζει σημαντική μείωση κατά τη χρήση του 2019, ενώ οι ημέρες πίστωσης από προμηθευτές καταγράφουν μεγάλη αύξηση τη χρήση 2019, όπως είναι αναμενόμενο, πράγμα το οποίο είναι ένα αρνητικό γεγονός το οποίο δεν πρέπει να μας φοβίζει αφού είναι μέσα στα επιθυμητά όρια. Η διάρκεια εμπορικού κύκλου καταγράφει περαιτέρω μείωση τη χρήση 2019 σε σχέση με τις δυο προηγούμενες που ήταν στα ίδια επίπεδα.

Ως αφορά την Κεφαλαιακή Διάρθρωση και Φερεγγυότητα παρατηρούνται τα εξής: ο δείκτης συνολικές υποχρεώσεις προς ίδια κεφάλαια παρουσιάζει μεγάλη άνοδο τη χρήση 2018, ενώ την επόμενη χρονιά καταγράφει μικρή κάθοδο. Αντίστοιχη πορεία ακολουθεί και ο δείκτης συνολικές υποχρεώσεις προς συνολικά κεφάλαια, όπως και η κάλυψη χρηματοοικονομικών εξόδων βάσει λειτουργικών κερδών. Ο δείκτης διαθέσιμα προς βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις παρουσιάζει σημαντική μείωση τη χρήση 2018, ενώ την επόμενη χρήση καταγράφεται σημαντική αύξηση του δείκτη. Ο δείκτης βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς ενεργητικό παρουσιάζει μεγάλη αύξηση το 2018 που ακολουθείται από μείωση την επόμενη χρονιά με το να φτάνει σχεδόν σε επίπεδα 2017. Ο δείκτης βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς πωλήσεις ακολουθεί αντίστοιχη πορεία με τον προηγούμενο δείκτη. Ο δείκτης βραχυπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια προς πωλήσεις καταγράφει σημαντική αύξηση, τη χρήση του 2018, της τάξης 18.16% ενώ ακολουθεί μια πτώση την επόμενη χρονιά της τάξης 11.51%. Η κάλυψη χρηματοοικονομικών εξόδων βάσει λειτουργικών ταμειακών ροών καταγράφει τη μεγαλύτερη τιμή της, τη χρήση 2018 με τις άλλες δυο χρήσεις ο δείκτης να βρίσκεται αρκετά πιο χαμηλά. Οι πωλήσεις προς βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις καταγράφουν μια μείωση τη χρήση 2018, που μεταφέρεται σε άνοδο την επόμενη χρονιά, ενώ οι πωλήσεις προς βραχυπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια καταγράφουν συνεχόμενη άνοδο.

Όσο αφορά την απόδοση συνολικού ενεργητικού προ φόρων και την απόδοση ιδίων κεφαλαίων προ φόρων, και οι δυο δείκτες καταγράφουν μεγάλη αύξηση κατά τη χρήση 2018 με το να ακολουθεί μια μείωση την επόμενη χρήση.

Όσο αφορά τη διαχείριση περιουσίας η κυκλοφοριακή ταχύτητα μη κυκλοφορούντος ενεργητικού παρουσιάζει συνεχόμενη μικρής κλίμακας άνοδο, ενώ η κυκλοφοριακή ταχύτητα συνολικού ενεργητικού καταγράφει μια μικρή άνοδο τη χρήση 2018, με τις άλλες δυο χρήσεις να κυμαίνονται στα ίδια επίπεδα.

Όσο αφορά τα περιθώρια κέρδους, το περιθώριο μικτού κέρδους, το περιθώριο ΚΠΤΦ, το περιθώριο ΚΠΤΦΑ και το περιθώριο καθαρού κέρδους προ φόρων καταγράφουν συνεχόμενη άνοδο όλη την εξεταζόμενη περίοδο, ενώ το περιθώριο λειτουργικής ταμειακής ροής καταγράφει συνεχόμενη καθοδική πορεία.

Όσο αφορά την αποτελεσματικότητα και διαχείριση κόστους βάσει κύκλου εργασιών, ο δείκτης έξοδα διοίκησης προς κύκλο εργασιών, όπως και ο δείκτης σύνολο διοικητικών και λειτουργικών εξόδων προς κύκλο εργασιών καταγράφει συνεχόμενη μείωση την εξεταζόμενη περίοδο. Αντίθετα, ο δείκτης χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα προς κύκλο εργασιών καταγράφει συνεχόμενη άνοδο, γεγονός αρνητικό προς την επιχείρηση. Η αποτελεσματικότητα και διαχείριση κόστους βάσει μικτών αποτελεσμάτων ακολουθεί αντίστοιχη πορεία με αυτήν του κύκλου εργασιών.

	Χρήσεις		
	2019	2018	2017
ΔΕΙΚΤΕΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ			
Γενική ρευστότητα	22.82	1.15	9.11
Κυκλοφοριακή ταχύτητα συνολικού ενεργητικού	0.07	0.09	0.07
Κυκλοφοριακή ταχύτητα είσπραξης απαιτήσεων	58.49	45.45	21.11
ΔΕΙΚΤΕΣ ΚΑΛΥΨΗΣ ΤΟΚΩΝ			
Κάλυψη χρηματοοικονομικών εξόδων (λειτουργικά κέρδη)	12.75	77.32	1119
ΔΕΙΚΤΕΣ ΔΑΝΕΙΑΚΗΣ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗΣ			
Δείκτης δανειακής μόχλευσης	1.17	1.34	1.03
ΔΕΙΚΤΕΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ			
Απόδοση ιδίων κεφαλαίων (ROE) %	6.41	9.36	3.32
Δείκτης αποδοτικότητας ενεργητικού (ROA) %	5.50	6.98	3.24
Συνολικές υποχρεώσεις προς ενεργητικό %	14.24	25.46	2.55
Διαθέσιμα προς βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις %	2268.60	107.24	877.51
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς πωλήσεις %	23.79	31.08	14.57
ΠΕΡΙΘΩΡΙΑ ΚΕΡΔΟΥΣ			
Περιθώριο μικτού κέρδους %	94.04	92.55	88.61
Περιθώριο καθαρού κέρδους (μετά φόρων) %	77.33	73.62	47.38
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΗΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ			
Λειτουργικά έξοδα προς κύκλο εργασιών %	10.67	11.66	32.56

Πίνακας 14: Αριθμοδείκτες Brij Properties A.E.E.A.Π.

PASAL DEVELOPMENT

Η Pasal Development παρουσιάζει ικανοποιητική εικόνα όσο αφορά τη ρευστότητα της. Ο δείκτης γενικής και άμεσης ρευστότητας καταγράφει ανοδική πορεία κατά τη χρήση 2019 ενώ τις δυο άλλες χρονιές παραμένουν αμετάβλητες. Ο δείκτης κυκλοφορούν ενεργητικό προς ενεργητικό παρουσιάζει συνεχόμενη άνοδο με τη χρήση του 2019 να σχεδόν διπλασιάζεται σε σχέση με την προηγούμενη χρονιά. Η κυκλοφοριακή ταχύτητα απαιτήσεων καταγράφει άνοδο κατά τη χρήση του 2018, ενώ το 2018 μηδενίζεται. Αντίστοιχη πορεία ακολουθούν και οι ημέρες απαιτήσεων.

Όσο αφορά την Κεφαλαιακή διάρθρωση και φερεγγυότητα η Pasal Development παρουσιάζει την εξής εικόνα: ο δείκτης συνολικές υποχρεώσεις προς ίδια κεφάλαια καταγράφει συνεχόμενη άνοδο και τις τρεις χρήσεις, ενώ ο δείκτης συνολικές υποχρεώσεις προς συνολικά κεφάλαια καταγράφει άνοδο τη χρήση 2018 που ακολουθείται από μείωση την επόμενη χρονιά. Η κάλυψη χρηματοοικονομικών εξόδων βάσει λειτουργικών κερδών καταγράφει αύξηση το 2018 που όμως μετατρέπεται σε μείωση την επόμενη χρήση. Ο δείκτης διαθέσιμα προς βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις καταγράφει καθοδική συνεχόμενη πορεία, ενώ ο δείκτης βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς ενεργητικό και ο δείκτης βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς πωλήσεις καταγράφουν αύξηση κατά τη χρήση 2018 που την διαδέχεται μια μείωση την επόμενη χρονιά. Ο δείκτης βραχυπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια προς ενεργητικό όπως και ο δείκτης βραχυπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια προς πωλήσεις καταγράφουν αύξηση τη χρήση του 2018 με την επόμενη χρονιά όμως να παρατηρείται μείωση τους, πράγμα θετικό για την επιχείρηση. Η κάλυψη χρηματοοικονομικών εξόδων βάσει λειτουργικών ταμειακών ροών καταγράφει μείωση τη χρήση 2018 με σημαντική όμως αύξηση τη χρήση του 2019, σχεδόν τριπλάσια. Ο δείκτης πωλήσεις προς βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, όπως και ο δείκτης πωλήσεις προς βραχυπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια καταγράφουν ανοδική πορεία τη χρήση του 2018, με την επόμενη χρονιά όμως να μηδενίζεται.

Η απόδοση συνολικού ενεργητικού προ φόρων καταγράφει συνεχόμενη άνοδο κατά την εξεταζόμενη περίοδο με σημαντικότερη αύξηση αυτή της χρήσης του 2019. Επιπλέον, η απόδοση ιδίων κεφαλαίων προ φόρων βρίσκεται σε μηδενικά επίπεδα τις χρήσεις 2017 και 2018, που όμως την χρήση 2019 παρατηρείται σημαντική αύξηση του δείκτη.

Όσο αφορά τη κυκλοφοριακή ταχύτητα μη κυκλοφορούντος ενεργητικού και τη κυκλοφοριακή ταχύτητα συνολικού ενεργητικού καταγράφεται ακριβώς η ίδια αύξηση τη χρήση 2018 σε σχέση με την προηγούμενη, ενώ την επόμενη μηδενίζεται και στις δυο περιπτώσεις.

Όσο αφορά τα περιθώρια κέρδους, το περιθώριο μικτού κέρδους δεν παρουσιάζει καμία μεταβολή τις χρήσεις 2017 και 2018, ενώ τη χρήση 2019 μηδενίζεται. Το περιθώριο ΚΠΤΦ και το περιθώριο ΚΠΤΦΑ καταγράφει σημαντική μείωση τη χρήση του 2018, ενώ την επόμενη χρήση μηδενίζεται. Το περιθώριο καθαρού κέρδους προ φόρων και μετά φόρων καταγράφει σημαντική μείωση τη χρήση του 2018 με το να φτάνει σε αρνητικά επίπεδα, ενώ την επόμενη χρονιά μηδενίζεται. Το περιθώριο λειτουργικής ταμειακής ροής καταγράφει σημαντική αύξηση τη χρήση του 2018, ενώ την επόμενη χρονιά μηδενίζεται.

Όσο αφορά την αποτελεσματικότητα και διαχείριση κόστους λόγω κύκλου εργασιών παρατηρούνται τα εξής: ο δείκτης έξοδα διοίκησης προς κύκλο εργασιών καταγράφει αύξηση της τάξης 57.96% ενώ τις δυο άλλες χρονιές βρίσκεται σε μηδενικά επίπεδα, ο δείκτης σύνολο διοικητικών και λειτουργικών εξόδων προς κύκλο εργασιών καταγράφει άνοδο κατά τη χρήση του 2018 με την επόμενη χρονιά να υποχωρεί και να παίρνει μηδενική τιμή, όπως και ο δείκτης χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα προς κύκλο εργασιών, ακολουθεί αντίστοιχη πορεία με τον προηγούμενο. Οι δείκτες αποτελεσματικότητας και διαχείρισης κόστους λόγω μικτών αποτελεσμάτων ακολουθούν ακριβώς ίδια πορεία με αυτή του βάσει του κύκλου εργασιών.

	Χρήσεις		
	2019	2018	2017
ΔΕΙΚΤΕΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ			
Γενική ρευστότητα	0.21	0.06	0.06
Κυκλοφοριακή ταχύτητα συνολικού ενεργητικού	0	0.04	-0.07
Κυκλοφοριακή ταχύτητα είσπραξης απαιτήσεων	0	0.64	-1.47
ΔΕΙΚΤΕΣ ΚΑΛΥΨΗΣ ΤΟΚΩΝ			
Κάλυψη χρηματοοικονομικών εξόδων (λειτουργικά κέρδη)	-1.50	0.33	-2.45
ΔΕΙΚΤΕΣ ΔΑΝΕΙΑΚΗΣ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗΣ			
Δείκτης δανειακής μόχλευσης	8.79	-1.04	-1.34
ΔΕΙΚΤΕΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ			
Απόδοση ιδίων κεφαλαίων (ROE) %	1190.07	14.81	90.21
Δείκτης αποδοτικότητας ενεργητικού (ROA) %	135.32	-14.27	-67.52
Συνολικές υποχρεώσεις προς ενεργητικό %	88.63	196.37	174.85
Διαθέσιμα προς βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις %	1.63	1.76	1.93
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς πωλήσεις %	0	3896.03	-1655.53
ΠΕΡΙΘΩΡΙΑ ΚΕΡΔΟΥΣ			
Περιθώριο μικτού κέρδους %	0	100	100
Περιθώριο καθαρού κέρδους (μετά φόρων) %	0	-383.85	996.71
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΗΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ			
Λειτουργικά έξοδα προς κύκλο εργασιών %	0	57.96	-78.02

Πίνακας 15: Αριθμοδείκτες Pasal Developmen

R.E.D.S

Όσο αφορά τους δείκτες αποδοτικότητας:

Συνολικά ενοποιημένα λειτουργικά αποτελέσματα (EBITDA) προ απομειώσεων:

Ενοποιημένο λειτουργικό αποτέλεσμα (EBITDA) του Ομίλου το οποίο προκύπτει με την αναλογική μέθοδο ενοποίησης χωρίς να συμπεριλαμβάνει ζημίες ή κέρδη που προκύπτουν από την αναπροσαρμογή της αξίας των ακίνητων καθώς επίσης και τις ζημίες απομείωσης λοιπών στοιχείων του Ενεργητικού.

Ο δείκτης EBITDA Ομίλου στις 31.12.2019 ήταν 44.22%, στις 31.12.2018, 42.33% και στις 31.12.2017 ήταν 33.28%.

Καθαρή αξία ενεργητικού: Τα ίδια κεφάλαια του Ομίλου αναπροσαρμοσμένα με την αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση και απαίτηση.

Στις 31.12.2019 πηρέ την τιμή 95.058.373, στις 31.12.2018 πηρέ την τιμή 95.041.040 και στις 31.12.2017 πηρέ την τιμή 92.570.016.

Δείκτης απόδοσης ενεργητικού (ROA): Κέρδη μετά από Φόρους προς ίδια κεφάλαια του Ομίλου. Ο δείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων Ομίλου στις 31.12.2019 ανήλθαν σε (0.04%), στις 31.12.2018 σε 1.24% και στις 31.12.2017 σε (1.20%).

Δείκτης απόδοσης κεφαλαίων (ROE): Κέρδη μετά από φόρους προς ίδια κεφάλαια του Ομίλου, όπου ο δείκτης στις 31.12.2019 πήρε την τιμή (0.06%), στις 31.12.2018 πήρε την τιμή 1.64% και στις 31.12.2017 πήρε την τιμή (1.64%).

	Χρήσεις		
	2019	2018	2017
ΔΕΙΚΤΕΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ			
Γενική ρευστότητα	0.33	0.97	0.54
Κυκλοφοριακή ταχύτητα συνολικού ενεργητικού	0.001	0.02	0.02
Κυκλοφοριακή ταχύτητα είσπραξης απαιτήσεων	0.04	0.63	0.40
ΔΕΙΚΤΕΣ ΚΑΛΥΨΗΣ ΤΟΚΩΝ			
Κάλυψη χρηματοοικονομικών εξόδων (λειτουργικά κέρδη)	-4.96	-3.11	-3.86
ΔΕΙΚΤΕΣ ΔΑΝΕΙΑΚΗΣ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗΣ			
Δείκτης δανειακής μόχλευσης	1.23	1.19	1.23
ΔΕΙΚΤΕΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ			
Απόδοση ιδίων κεφαλαίων (ROE) %	-3.03	-4.65	-7.24
Δείκτης αποδοτικότητας ενεργητικού (ROA) %	-2.47	-3.91	-5.90
Συνολικές υποχρεώσεις προς ενεργητικό %	18.69	15.60	18.53
Διαθέσιμα προς βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις %	6.09	10.87	21.77

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς πωλήσεις %	10231.28	198.07	819.56
ΠΕΡΙΘΩΡΙΑ ΚΕΡΔΟΥΣ			
Περιθώριο μικτού κέρδους %	10.59	4.71	6.63
Περιθώριο καθαρού κέρδους (μετά φόρων) %	-2441.05	-204.17	-286.84
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΗΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ			
Λειτουργικά έξοδα προς κύκλο εργασιών %	3468.43	191.75	236.08

Πίνακας 16: Αριθμοδείκτες R.E.D.S

TRASTOR A.E.E.A.Π.

Η TRASTOR A.E.E.A.Π. παρουσιάζει ικανοποιητική εικόνα ως προς την ρευστότητα της. Πιο συγκεκριμένα η γενική και άμεση ρευστότητα παρουσιάζουν μια σημαντική μείωση κατά τη χρήση του 2018, που όπως την επόμενη χρήση ανακάμπτει. Αντίστοιχη πορεία ακολουθεί και ο δείκτης κυκλοφορούν ενεργητικό προς ενεργητικό. Η κυκλοφοριακή ταχύτητα παρουσιάζει μεγάλη αύξηση τη χρήση του 2018, με τις ημέρες απαιτήσεων να γίνονται 10 από 26 τη προηγούμενη χρήση, ενώ τις άλλες δυο χρήσεις τα επίπεδα της κυκλοφοριακής ταχύτητας είναι χαμηλότερα, που συνεπάγεται αυξημένες ημέρες απαιτήσεων. Η κυκλοφοριακή ταχύτητα των προμηθευτών καταγράφει συνεχόμενη ανοδική πορεία από χρήση σε χρήση, με αποτέλεσμα οι ημέρες πίστωσης από προμηθευτές να μειώνονται, πράγμα θετικό για την επιχείρηση. Η διάρκεια του εμπορικού κύκλου της Trastor καταγράφει σταδιακή αύξηση από χρήση σε χρήση.

Ως προς την Κεφαλαιακή Διάρθρωση και Φερεγγυότητα, οι συνολικές υποχρεώσεις προς ίδια κεφάλαια καταγράφουν συνεχόμενη άνοδο, όπως και ο δείκτης συνολικές υποχρεώσεις προς συνολικά κεφάλαια. Η κάλυψη χρηματοοικονομικών εξόδων βάσει λειτουργικών κερδών παρουσιάζει αρκετά μεγάλη αύξηση τη χρήση 2018, με μια μικρή πτώση να ακολουθεί την επόμενη χρήση. Ο δείκτης διαθέσιμα προς βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις παρουσιάζει μεγάλη μείωση τη χρήση του 2018, ενώ την επόμενη χρονιά ανακάμπτει. Ο δείκτης βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς ενεργητικό καταγράφει συνεχόμενη ανοδική πορεία, ενώ ο δείκτης βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς πωλήσεις καταγράφει συνεχόμενη κάθοδο την εξεταζόμενη περίοδο. Ο δείκτης βραχυπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια προς ενεργητικό, και ο δείκτης βραχυπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια προς πωλήσεις καταγράφουν συνεχόμενη ανοδική πορεία, εξαιτίας των ξένων κεφαλαίων που παίρνει η επιχείρηση. Η κάλυψη χρηματοοικονομικών εξόδων βάσει λειτουργικών ταμειακών ροών κατά τις χρήσεις 2017 και 2018 είναι σχετικά σταθερή, ενώ την επόμενη χρήση μειώνεται σημαντικά. Ο δείκτης πωλήσεις προς βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις καταγράφει συνεχόμενη ανοδική πορεία, πράγμα θετικό για την επιχείρηση, ενώ ο δείκτης πωλήσεις προς βραχυπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια καταγράφει συνεχόμενη καθοδική πορεία εξαιτίας της αύξησης των ξένων κεφαλαίων που χρειάζεται η επιχείρηση.

Όσο αφορά την απόδοση συνολικού ενεργητικού προ φόρων, και την απόδοση ιδίων κεφαλαίων προ φόρων και οι δυο δείκτες καταγράφουν συνεχόμενη ανοδική πορεία από χρήση σε χρήση.

Η κυκλοφοριακή ταχύτητα μη κυκλοφορούντος ενεργητικού παρουσιάζει συνεχόμενη άνοδο, όπως αντίστοιχη πορεία ακολουθεί και η κυκλοφοριακή ταχύτητα συνολικού ενεργητικού.

Όσο αφορά τα περιθώρια κέρδους, το περιθώριο μικτού κέρδους το περιθώριο ΚΠΤΦ, το περιθώριο ΚΠΤΦΑ, το περιθώριο καθαρού κέρδους προ φόρων και μετά φόρων παρουσιάζουν ανοδική πορεία από χρήση σε χρήση, γεγονός θετικό για την επιχείρηση. Το περιθώριο λειτουργικής ταμειακής ροής καταγράφει αύξηση τη χρήση του 2018, που όμως τη χρήση 2019 μειώνεται σε σημαντικό βαθμό και φτάνει σε αρνητικά επίπεδα.

Όσο αφορά την αποτελεσματικότητα και διαχείριση κόστους βάσει κύκλο εργασιών, ο δείκτης έξοδα διοίκησης προς κύκλο εργασιών καταγράφει συνεχόμενη καθοδική πορεία καθ' όλη την εξεταζόμενη περίοδο, όπως αντίστοιχη πορεία ακολουθεί και ο δείκτης σύνολο διοικητικών και λειτουργικών εξόδων προς κύκλο εργασιών. Αντίθετα, ο δείκτης χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα προς κύκλο εργασιών καταγράφει συνεχόμενη άνοδο, πράγμα το οποίο ευθύνεται είναι τα δάνεια που πρέπει να αποπληρώσει η επιχείρηση. Αντίστοιχη πορεία ακολουθούν και οι ίδιοι δείκτες βάσει μικτών αποτελεσμάτων.

	Χρήσεις		
	2019	2018	2017
ΔΕΙΚΤΕΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ			
Γενική ρευστότητα	3.45	1.75	5.34
Κυκλοφοριακή ταχύτητα συνολικού ενεργητικού	0.09	0.08	0.05
Κυκλοφοριακή ταχύτητα είσπραξης απαιτήσεων	18.85	35.11	13.95
ΔΕΙΚΤΕΣ ΚΑΛΥΨΗΣ ΤΟΚΩΝ			
Κάλυψη χρηματοοικονομικών εξόδων (λειτουργικά κέρδη)	4.33	4.36	2.90
ΔΕΙΚΤΕΣ ΔΑΝΕΙΑΚΗΣ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗΣ			
Δείκτης δανειακής μόχλευσης	1.72	1.42	1.08
ΔΕΙΚΤΕΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ			
Απόδοση ιδίων κεφαλαίων (ROE) %	7.67	3.33	0.01
Δείκτης αποδοτικότητας ενεργητικού (ROA) %	4.45	2.34	0.01
Συνολικές υποχρεώσεις προς ενεργητικό %	41.96	29.65	7.41
Διαθέσιμα προς βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις %	306.02	160.55	487.90
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς πωλήσεις %	21.64	24.64	26.61
ΠΕΡΙΘΩΡΙΑ ΚΕΡΔΟΥΣ			

Περιθώριο μικτού κέρδους %	87.26	79.05	75.66
Περιθώριο καθαρού κέρδους (μετά φόρων) %	49.54	30.39	0.24
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΗΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ			
Λειτουργικά έξοδα προς κύκλο εργασιών %	18.80	30.67	57.39

Πίνακας 17: Αριθμοδείκτες TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π.

Κεφάλαιο 5-Σύνοψη και συμπεράσματα

Στο παρόν και τελευταίο κεφάλαιο της εργασίας θα παρουσιαστούν οι εξελίξεις και προοπτικές της αγοράς των ακινήτων, θα παρουσιαστούν τα συμπεράσματα που προκύπτουν από την ανάλυση των αριθμοδεικτών και τέλος θα αναφερθούμε στις συνέπειες που προκάλεσε η πανδημία στον κλάδο.

5.1 Εξελίξεις και προοπτικές αγοράς ακινήτων

Στην αγορά των επαγγελματικών ακινήτων εισοδήματος διατηρείται το υψηλό επενδυτικό ενδιαφέρον από εγχώριους και ξένους επενδυτές (ιδιώτες, θεσμικούς) καθώς το spread των αποδόσεων έναντι των τίτλων σταθερού εισοδήματος του ελληνικού δημοσίου κυμαίνεται κατά μ.ο. 450 bps και τουλάχιστον 200 bps έναντι των αποδόσεων των εμπορικών ακινήτων σε άλλες χώρες της δυτικής Ευρώπης. Η αποκλιμάκωση των αποδόσεων κατά 75 bps κατά μ.ο. σε ετήσια βάση έχει ως αποτέλεσμα την απότομη ανάκαμψη των τιμών των ακινήτων πρώτης κατηγορίας η οποία αναμένεται να συνεχισθεί το τρέχον έτος καθώς υποστηρίζεται και από αύξηση του ρυθμού των ενοικίων και από μηδενικό απόθεμα νέων κτηρίων.

Κύριος στόχος των επενδυτικών κεφαλαίων θα συνεχίσει να αποτελεί ο κλάδος των γραφείων με υψηλά θεσμικά χαρακτηριστικά (μέγεθος, θέση, αξία, μισθωτής) ο οποίος το 2019 συγκέντρωσε άνω του 50% του συνόλου της συναλλακτικής δραστηριότητας, συμπεριλαμβανομένων και των επενδύσεων σε ξενοδοχεία. Ωστόσο η σημαντική αποκλιμάκωση των αποδόσεων των γραφείων και η έλλειψη θεσμικού προϊόντος στον κλάδο της λιανικής (retail) αναμένουμε να οδηγήσει το επόμενο κύμα των επενδυτικών κεφαλαίων στον χώρο των Logistics όπου οι αποδόσεις του κλάδου

παρουσιάζουν το μεγαλύτερο εύρος έναντι των εγχώριων τίτλων σταθερού εισοδήματος και ευρωπαϊκών κτηματαγορών.

Τέλος, η πρόσφατη νομοθετική ρύθμιση η οποία και επανάφερε τον φορολογικό συντελεστή των Α.Ε.Ε.Α.Π. στα επίπεδα του 2015 βοήθησε σημαντικά στη διατήρηση της ανταγωνιστικότητας τους έναντι του ισχυρού, όπως διαμορφώνεται, ανταγωνισμού στο περιβάλλον χαμηλών επιτοκίων και χαμηλότερων αποδόσεων των ακινήτων.

5.2 Συμπεράσματα αριθμοδεικτών εταιρειών

Σύμφωνα με τους πίνακες αριθμοδεικτών των εισηγμένων εταιρειών του κλάδου ανάπτυξης ακινήτων, οι οποίοι παρατίθενται στο 4^ο Κεφάλαιο, η συνολική αποδοτικότητα παρουσιάζει την εξής εικόνα: οι εισηγμένες εταιρείες Pasal Development, R.E.D.S. και TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. καταγράφουν συνεχόμενη ανοδική πορεία ως προς την απόδοση συνολικού ενεργητικού (προ φόρων), όπως αντίστοιχη εικόνα ακολουθεί και η απόδοση ιδίων κεφαλαίων. Από την άλλη πλευρά, η Intercontinental International και η Briq Properties παρουσιάζουν αρνητική απόδοση συνολικού ενεργητικού (προ φόρων) τη χρήση του 2019 σε σχέση με την προηγούμενη, της τάξης 1.86% και 1.87% αντίστοιχα, η οποία δεν είναι μεγάλης κλίμακας. Ανάλογη εικόνα καταγράφει και η απόδοση των ιδίων κεφαλαίων (προ φόρων) και των δυο εισηγμένων. Η Alpha Αστικά Ακίνητα τη χρήση του 2019 σε σχέση με την προηγούμενη χρήση δεν παρουσιάζει σημαντικές μεταβολές, τόσο στην απόδοση συνολικού ενεργητικού όσο και στην απόδοση ιδίων κεφαλαίων, ενώ τη χρήση του 2018 σε σχέση με το 2017 είχαν καταγράψει σημαντική άνοδο και οι δυο δείκτες. Τέλος, η Prodea Investments και η Lamda Development καταγράφουν σημαντική πτώση της απόδοσης συνολικού ενεργητικού αλλά και της απόδοσης ιδίων κεφαλαίων, κατά τη χρήση του 2018, που όμως ακολουθεί σημαντική αύξηση την επόμενη χρήση κυρίως από την Prodea Investments. Οι εταιρείες όπως συμπεράναμε, προλαβαίνουν και προβαίνουν σε σημαντικές αλλαγές και βελτιώσεις, ώστε να μην αντιμετωπίζουν προβλήματα στο μέλλον που θα τις φέρει σε δύσκολη θέση.

Όσο αφορά την γενική και την άμεση ρευστότητα η TRASTOR, η Briq, η Intercontinental International και η Prodea Investments καταγράφουν μείωση της τιμής τους κατά τη χρήση του 2018, που όμως ακολουθεί ανάκαμψη. Η Lamda Development καταγράφει συνεχόμενη άνοδο καθ' όλη την εξεταζόμενη περίοδο όσο αφορά την ρευστότητα της, αντίθετα η Alpha Αστικά Ακίνητα καταγράφει συνεχόμενη μείωση, νέα όχι καλά για την εταιρεία. Η Pasal Development παρουσιάζει μικρή αύξηση της ρευστότητας της κατά τη χρήση 2019, ενώ τις δυο άλλες χρονιές είναι αμετάβλητη. Τέλος, η R.E.D.S

καταγράφει σημαντική ανοδική πορεία της γενικής αλλά και της άμεσης ρευστότητας της τη χρήση του 2018, που όμως την επόμενη χρονιά πέφτει σε επίπεδα χαμηλότερα του 2017. Ο βαθμός δανειακής επιβάρυνσης των εταιρειών κατά μέσο όρο δεν παρουσιάζεται υψηλός.

Ο δείκτης κυκλοφοριακής ταχύτητας κυκλοφορούντος ενεργητικού σε όλες τις εταιρείες αυξάνεται κατά τη χρήση του 2019 σε σχέση με την προηγούμενη, γεγονός το οποίο σημαίνει ότι το 2019 σε αντίθεση με το 2018, χρησιμοποιούνται σε μεγαλύτερο βαθμό τα κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού σε σχέση με τις πωλήσεις.

Οι ημέρες απαιτήσεων εμφανίζουν διαφορετική εικόνα από εταιρεία σε εταιρεία. Οι εταιρείες Prodea Investments, Intercontinental International και Briq Properties παρουσιάζουν συνεχόμενη αύξηση όλη την εξεταζόμενη περίοδο, όσο αφορά την κυκλοφοριακή ταχύτητα των απαιτήσεων, γεγονός θετικό για τις τρεις επιχειρήσεις.

Η Lamda Development καταγράφει αύξηση της κυκλοφοριακής ταχύτητας των απαιτήσεων κατά τη χρήση 2019 σε σχέση με τη προηγούμενη χρήση, ενώ το 2017 ήταν σε μηδενικό επίπεδο.

Η Alpha Αστικά Ακίνητα καταγράφει συνεχόμενη μείωση της κυκλοφοριακής ταχύτητας των απαιτήσεων καθ' όλη την εξεταζόμενη περίοδο.

Τέλος, οι εταιρείες Pasa, R.E.D.S. και TRASTOR καταγράφουν αύξηση της κυκλοφοριακής ταχύτητας των απαιτήσεων κατά τη χρήση του 2018, που όμως την επόμενη χρονιά μετατρέπεται σε μείωση και στην περίπτωση της πρώτης εταιρείας παίρνει μηδενική τιμή.

Όσο αφορά τον δείκτη διαθέσιμα προς βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, οι εταιρείες Prodea Investments, Intercontinental International, Briq Properties και TRASTOR, καταγράφουν σημαντική μείωση τη χρήση 2018 ενώ την επόμενη χρήση παρατηρείται αύξηση του δείκτη αυτού, με αποτέλεσμα να έχουν μεγαλύτερο μέρος των διαθέσιμων τους το ταμείο τους.

Από την άλλη πλευρά, οι εταιρείες Lamda Development, Alpha Αστικά Ακίνητα, Pasa και R.E.D.S. καταγράφουν συνεχόμενη μείωση του δείκτη διαθέσιμα προς βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

5.3 Συνέπειες της πανδημίας

Θα υπάρξει αρνητική επίδραση στην αγορά ακινήτων καθώς η οικονομία θα εισέλθει σε ύφεση. Είναι ακόμη πρόωρη οποιαδήποτε ποσοτική εκτίμηση, καθώς δεν είναι γνωστή ή προβλέψιμη η ένταση και η διάρκεια της πανδημίας. Ενδέχεται να ακυρωθεί η πρόοδος που είχε καταγράψει στην αγορά ακινήτων στην Ελλάδα τα τελευταία δυο χρόνια. Θα ανασταλούν αγοραπωλησίες και πιθανόν θα ακυρωθούν προγραμματισμένες επενδύσεις λόγω αύξησης του ρίσκου. Οι κλάδοι των ακινήτων που προβλέπεται να πληγούν περισσότερο είναι τα εμπορικά καταστήματα τα malls και τα ξενοδοχεία. Όπως αναφέρει η τελευταία έκθεση (19.03.2020) του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος, «δεδομένης της υψηλής

εξάρτησης της αγοράς ακινήτων από τον τουρισμό και από άλλους επιμέρους κλάδους της οικονομίας, αναμένεται ότι κατά τους πρώτους μήνες του 2020 οι τιμές των ακινήτων θα παραμείνουν στάσιμες ή και σε ορισμένες περιπτώσεις θα δεχθούν πιέσεις, το μέγεθος των οποίων θα εξαρτηθεί κυρίως από τη διάρκεια των τρεχουσών ειδικών συνθηκών. Σε κάθε περίπτωση, η ταχύτητα της αποκατάστασης της επενδυτικής ζήτησης από το εξωτερικό και της βελτίωσης της εγχώριας ζήτησης θα εξαρτηθεί από την ταχύτητα επαναφοράς της ομαλότητας.

Βιβλιογραφία

- [1] Αρτίκης Γ. 2013, Χρηματοοικονομική Διοίκηση, Αθήνα: Φαίδιμος.
- [2] Διπλωματική Εργασία Ιωάννας Γ. Γεράλη, σελ. 112-113
- [3] Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2017, σελ.: 107-109,
- [4] Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2018, σελ.: 113-115
- [5] Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2019, σελ.: 105-107
- [6] Ελληνική Στατιστική Αρχή, Δελτίο Τύπου, Δείκτες Τιμών Κατηγοριών Έργων και Κόστους Κατασκευής Νέων Κτηρίων Κατοικιών: Δ' Τρίμηνο 2019, 24/01/20
- [7] Ετήσια Ενοποιημένη και Εταιρική Χρηματοοικονομική Έκθεση χρήσεως 2017-2019, Εθνική Παναγία Α.Ε.Ε.Α.Π.
- [8] Ετήσια Οικονομική Έκθεση χρήσεως 2017-2019, LAMDA DEVELOPMENT A.E.
- [9] Ετήσια Οικονομική Έκθεση χρήσεως 2017-2019, ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.
- [10] Ετήσια Οικονομική Έκθεση χρήσεως 2017-2019, Intercontinental International A.E.E.A.Π.
- [11] Ετήσια Οικονομική Έκθεση χρήσεως 2017-2019, Briq Properties A.E.E.A.Π.
- [12] Ετήσια Οικονομική Έκθεση χρήσεως 2017-2019, PASAL DEVELOPMENT
- [13] Ετήσια Οικονομική Έκθεση χρήσεως 2017-2019, R.E.D.S
- [14] Ετήσια Οικονομική Έκθεση χρήσεως 2017-2019, TRASTOR A.E.E.A.Π.
- [15] Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Τραπεζικών Χορηγήσεων, Δελτίο Τύπου, 25/04/2017
- [16] Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Τραπεζικών Χορηγήσεων, Δελτίο Τύπου, 24/04/2018
- [17] Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Τραπεζικών Χορηγήσεων, Δελτίο Τύπου, 09/04/2019
- [18] <https://www.alpha.gr/el/omilos/alpha-bank/>
- [19] <https://www.briqproperties.gr/el/company>
- [20] <https://www.capital.gr/oikonomia/3406738/elstat-auxisi-3-5-sto-eisodima-ton-noikokurion-to-g-trimino>
- [21] <https://el.reds.gr/>
- [22] <http://www.ici-reic.com/>
- [23] <https://www.lamdadev.com/el/>

- [24] <https://www.liberal.gr/economy/o-klados-tis-akinitis-periousias-to-epomeno-success-story-tou-xa/284394>
- [25] <http://www.premia.gr/>
- [26] <http://www.prodea.gr/default.aspx/>
- [27] <https://www.tovima.gr/2008/11/24/archive/>
- [28] <https://trastor.gr/>

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

Παράρτημα 1:

Οικονομικές Καταστάσεις Εθνική Πανγαία Α.Ε.Ε.Α.Π.
Ταμειακές Ροές Εθνική Πανγαία Α.Ε.Ε.Α.Π.
Αριθμοδείκτες Εθνική Πανγαία Α.Ε.Ε.Α.Π.

Παράρτημα 2:

Οικονομικές Καταστάσεις LAMDA Development A.E.
Ταμειακές Ροές LAMDA Development A.E.
Αριθμοδείκτες LAMDA Development A.E.

Παράρτημα 3:

Οικονομικές Καταστάσεις ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.
Ταμειακές Ροές ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.
Αριθμοδείκτες ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

Παράρτημα 4:

Οικονομικές Καταστάσεις INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π.
Ταμειακές Ροές INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π.
Αριθμοδείκτες INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π.

Παράρτημα 5:

Οικονομικές Καταστάσεις Brij Properties A.E.E.A.Π.
Ταμειακές Ροές Brij Properties A.E.E.A.Π.

Αριθμοδείκτες Brij Properties A.E.E.A.Π.

Παράρτημα 6:

Οικονομικές Καταστάσεις PASAL DEVELOPMENT

Ταμειακές Ροές PASAL DEVELOPMENT

Αριθμοδείκτες PASAL DEVELOPMENT

Παράρτημα 7:

Οικονομικές Καταστάσεις R.E.D.S

Ταμειακές Ροές R.E.D.S

Αριθμοδείκτες R.E.D.S

Παράρτημα 8:

Οικονομικές Καταστάσεις TRASTOR A.E.E.A.Π.

Ταμειακές Ροές TRASTOR A.E.E.A.Π.

Αριθμοδείκτες TRASTOR A.E.E.A.Π.