

Μαρούσι, 10.03.2025

DIMAND – Flash Note οικονομικών αποτελεσμάτων χρήσης 2024

- Σημαντική αύξηση των κερδών προ φόρων που αναλογούν στους μετόχους του Ομίλου: €40 εκατ. περίπου τη χρήση 2024 έναντι €17 εκατ. τη χρήση 2023
- Επιτάχυνση της αναπτυξιακής πορείας του Ομίλου με αύξηση της Καθαρής Αξίας Ενεργητικού (NAV) του Ομίλου σε €180 εκατ. περίπου την 31.12.2024 (31.12.2023: €140 εκατ.).
- Περαιτέρω ενίσχυση της κεφαλαιακής διάρθρωσης και διεύρυνση της επενδυτικής δραστηριότητας του Ομίλου.

Την 31.12.2024, το συνολικό χαρτοφυλάκιο που αναπτύσσει και διαχειρίζεται ο Όμιλος (μέσω της Εταιρείας, θυγατρικών και κοινοπραξιών – AuM) περιλαμβάνει 13 επενδυτικά έργα σε διάφορα στάδια ολοκλήρωσης, σε αστικές περιοχές ανά την Ελλάδα, με χρήσεις γραφείων, logistics, οικιστικών και ξενοδοχειακών συγκροτημάτων, καθώς και μικτών χρήσεων. Την 31.12.2024, η συνολική εκτιμώμενη ακαθάριστη αξία ανάπτυξης (Gross Development Value – GDV) κατά την ολοκλήρωσή τους ανέρχονταν σε €1.024 εκατ. περίπου (31.12.2023: 20 επενδυτικά έργα με GDV €1.195 εκατ. περίπου).

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου (συμπ. αποθεμάτων) ανέρχονταν την 31.12.2024 σε €142 εκατ. περίπου έναντι €167 εκατ. την 31.12.2023 και η εύλογη αξία των επενδύσεων σε κοινοπραξίες¹ ανέρχονταν την 31.12.2024 σε €87 εκατ. έναντι €53 εκατ. την 31.12.2023.

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα την 31.12.2024 ανέρχονταν σε €38 εκατ. έναντι €12 εκατ. την 31.12.2023.

Ο καθαρός δανεισμός του Ομίλου² ανέρχονταν την 31.12.2024 σε €34 εκατ. έναντι €67 εκατ. την 31.12.2023.

Συνοπτική Παρουσίαση Στοιχείων Οικονομικής Θέσης Ομίλου		
Ποσά σε € εκατ.	31.12.2024	31.12.2023
Επενδύσεις σε ακίνητα	142	117
Επενδύσεις σε ακίνητα ταξινομημένα ως αποθέματα	-	50
Επενδύσεις σε κοινοπραξίες ¹	87	53
Καθαρός δανεισμός ²	34	67
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	173	134

¹ Την 31.12.2023 συμπεριλαμβάνονται κοινοπραξίες ταξινομημένες ως «Περιουσιακά στοιχεία μιας ομάδας στοιχείων που κατέχονται προς πώληση» ποσού €4 εκατ. περίπου.

² Δανεισμός μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, μείον δεσμευμένες καταθέσεις.

Λειτουργική επίδοση του Ομίλου της Dimand

Κατά τη χρήση του 2024, ο Όμιλος και η Εταιρεία προχώρησαν στην υλοποίηση του επενδυτικού τους προγράμματος, με την απόκτηση αλλά και πώληση ακινήτων και την ανάληψη νέων έργων παροχής υπηρεσιών.

Τα σημαντικότερα γεγονότα της χρήσης 2024 ήταν τα ακόλουθα:

- Η έναρξη λειτουργίας του Πύργου Πειραιά.
- Η μεταβίβαση από την Citrus M.A.E. (100% θυγατρική) προς την Τράπεζα Εμπορίου και Ανάπτυξης Ευξείνου Πόντου (Παρευξείνια Τράπεζα) ακινήτου επί της οδού 26^{ης} Οκτωβρίου στη Θεσσαλονίκη στο οποίο θα στεγαστούν τα νέα γραφεία της τράπεζας.
- Η μεταβίβαση, στο πλαίσιο στρατηγικής συμφωνίας με την Τράπεζα Πειραιώς, των μετοχών της Ionis A.E. (100% θυγατρική), ιδιοκτήτριας ακινήτου επί των οδών Σταδίου 30 και Κοραή 4 στην Αθήνα, στο οποίο (ακίνητο) θα στεγαστούν υπηρεσίες της Τράπεζας Πειραιώς κατόπιν ανακατασκευής αυτού από την Εταιρεία.
- Η μεταβίβαση του 65% των μετοχών της Ουράνια Επενδυτική Α.Ε., ιδιοκτήτριας του πρώτου, μεγάλης κλίμακας, βιοκλιματικού επιχειρηματικού πάρκου της Βορείου Ελλάδας, επί της οδού 26^{ης} Οκτωβρίου στη Θεσσαλονίκη.
- Η μεταβίβαση των μετοχών της Severdor Ltd (100% θυγατρική), μοναδική μέτοχο της Insignio M.A.E., ιδιοκτήτριας του νέου, υπερσύγχρονου κτιριακού συγκροτήματος γραφείων της PWC επί της Λεωφ. Κηφισίας 65 στο Μαρούσι.

Παράλληλα, την 20.12.2024 ολοκληρώθηκε η συμμετοχή του Ομίλου στο επενδυτικό σχήμα Skyline, μία από τις μεγαλύτερες και πλέον σύνθετες συναλλαγές ακινήτων στην Ελλάδα, μέσω της οποίας η Εταιρεία επεκτείνει την δραστηριότητά της και στην εκμετάλλευση ακίνητης περιουσίας, σε συνεργασία με την Alpha Bank, την Premia Properties A.E.E.A.Π. και την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης (EBRD).

Ως αποτέλεσμα, ο Όμιλος κατέγραψε τη χρήση του 2024 την ισχυρότερη έως σήμερα λειτουργική του επίδοση, με αύξηση των αποτελεσμάτων προ φόρων που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας κατά 135% από €17 εκατ. τη χρήση του 2023 σε €40 εκατ. περίπου για τη χρήση του 2024.

Συνοπτική Παρουσίαση Οικονομικών Αποτελεσμάτων Ομίλου		
Ποσά σε € εκατ.	01.01 - 31.12.2024	01.01 - 31.12.2023
Κύκλος εργασιών	28	9
Λειτουργικά κέρδη	23	18
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) ³	58	19
Αποτελέσματα προ φόρων μετά από δικαιώματα μειοψηφίας	40	17
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης μετά από δικαιώματα μειοψηφίας	37	13

Εξαιρουμένων των μη επαναλαμβανομένων εξόδων⁴, τα αναπροσαρμοσμένα αποτελέσματα του Ομίλου διαμορφώνονται ως εξής:

Συνοπτική Παρουσίαση Οικονομικών Αποτελεσμάτων Ομίλου		
Ποσά σε € εκατ.	01.01 - 31.12.2024	01.01 - 31.12.2023
Αναπροσαρμοσμένα λειτουργικά κέρδη	24	19
Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) ³	59	20
Αναπροσαρμοσμένα αποτελέσματα προ φόρων μετά από δικαιώματα μειοψηφίας	41	18
Αναπροσαρμοσμένα καθαρά αποτελέσματα χρήσης μετά από δικαιώματα μειοψηφίας	38	14

Βασικοί Δείκτες (σε ενοποιημένη βάση)	31.12.2024	31.12.2023
Καθαρή Αξία Ενεργητικού (NAV) ⁵	€180 εκατ.	€140 εκατ.
Καθαρός δανεισμός / Σύνολο ενεργητικού ³	11%	26%
Καθαρός δανεισμός / Επενδύσεις (Net LTV) ³	23%	38%

³ Ο σχετικός ορισμός παρατίθεται στην Εξαμηνιαία Χρηματοοικονομική Έκθεση για την περίοδο από 01.01 έως 30.06.2024.

⁴ Τα μη επαναλαμβανόμενα έξοδα για τη χρήση 2023 αναλύονται στην Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31.12.2023 και για τη χρήση 2024 αναλύονται στην Εξαμηνιαία Χρηματοοικονομική Έκθεση για την περίοδο από 01.01 έως 30.06.2024.

⁵ Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας πλέον αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις μείον αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις.

Υλοποίηση της Στρατηγικής – Προοπτικές 2025

Για το 2025 ο Όμιλος προσβλέπει στη συνέχιση της αναπτυξιακής του πορείας και της βελτίωσης των οικονομικών του αποτελεσμάτων, μέσω εφαρμογής της επιχειρηματικής του στρατηγικής και υλοποίησης του επενδυτικού του προγράμματος.

Ειδικότερα, εντός του 2025, ο Όμιλος στοχεύει:

- (α) στην αποεπένδυση αναπτύξεων επενδυτικών ακινήτων τα οποία αναμένεται να τεθούν σε πλήρη λειτουργία και εμπορική εκμετάλλευση,
- (β) στην συνέχιση του επενδυτικού προγράμματος και της εμπορικής εκμετάλλευσης των ήδη αποκτηθέντων ακινήτων με χρονικό ορίζοντα ολοκλήρωσης το 2026 και 2027,
- (γ) στην προσθήκη νέων ακινήτων προς αξιοποίηση (προσυμφωνημένων και υπό διεκδίκηση) που πληρούν τα επενδυτικά κριτήρια του Ομίλου, με χρονικό ορίζοντα ολοκλήρωσης έως το 2028-2030,
- (δ) στην ωρίμανση, μέσω αξιοποίησης ή πώλησης, του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Skyline.

Παράλληλα, ο Όμιλος εξετάζει νέες επενδυτικές ευκαιρίες τόσο στον τομέα της ανάπτυξης ακινήτων όσο και της εκμετάλλευσης ακίνητης περιουσίας εν γένει, αυτοτελώς ή μέσω στρατηγικών συνεργασιών με εγχώριους ή/και ξένους θεσμικούς επενδυτές.

Σημαντική Σημείωση

Στο παρόν έγγραφο παρουσιάζονται τα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα και βασικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31.12.2024, οι οποίες εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της DIMAND την 10.03.2025. Όλα τα μεγέθη, στοιχεία και πληροφορίες που περιλαμβάνονται στο παρόν έγγραφο αναφέρονται σε μη ελεγμένα χρηματοοικονομικά μεγέθη και περιλαμβάνουν εκτιμήσεις της Διοίκησης και προβλέψεις που αφορούν σε χρηματοοικονομικά στοιχεία ή άλλα γεγονότα της χρήσης 2024. Στο διάστημα που θα ακολουθήσει έως τη δημοσίευση των ελεγμένων ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2024, η οποία έχει προγραμματιστεί για την 03.04.2025, και σε περίπτωση επέλευσης γεγονότων τα οποία θα επηρέαζαν ουσιωδώς τα μεγέθη, στοιχεία και πληροφορίες που παρουσιάζονται στο παρόν, η Εταιρεία θα ενημερώσει εγκαίρως το επενδυτικό κοινό.

Ορισμένες δηλώσεις στο παρόν έγγραφο είναι μελλοντικές (forward-looking statements). Από τη φύση τους, οι προβλέψεις, εκτιμήσεις και λοιπές μελλοντικές δηλώσεις που περιλαμβάνονται στο παρόν υπόκεινται σε κινδύνους, αβεβαιότητες, απρόβλεπτα γεγονότα και υποθέσεις που θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε διαφορετικά αποτελέσματα ή γεγονότα από αυτά που εκφράζονται ή υπονοούνται από αυτές. Δεν παρέχεται καμία διαβεβαίωση ότι οι προβλέψεις, εκτιμήσεις και λοιπές μελλοντικές δηλώσεις του

παρόντος θα πραγματοποιηθούν και δεν δίδεται καμία σχετική υπόσχεση, εγγύηση, δέσμευση ή ανάληψη υποχρέωσης ή ευθύνης έναντι οποιουδήποτε από την Εταιρεία, τον Όμιλο, τους διευθυντές και τους υπαλλήλους της. Η Εταιρεία θα παρακολουθεί και αναθεωρεί τις εκτιμήσεις και προβλέψεις που περιλαμβάνονται στο παρόν σε περιοδική βάση καθώς και έκτακτα, εφόσον επέρχονται σημαντικές μεταβολές ή εξελίξεις που τις επηρεάζουν, και θα ενημερώνει εγκαίρως το επενδυτικό κοινό.

Λίγα λόγια για την DIMAND

Η DIMAND είναι μία από τις κορυφαίες εταιρείες στον χώρο της ανάπτυξης ακινήτων. Από την αρχή της λειτουργίας της, το 2005, έχει ενσωματώσει τη φιλοσοφία των «πράσινων» κτηρίων στον πυρήνα της δραστηριότητάς της, δημιουργώντας μία νέα αγορά στο Real Estate και αποτελώντας πλέον πρότυπο διεθνώς. Η επιχειρηματική της δραστηριότητα εστιάζεται στην υλοποίηση σύγχρονων βιοκλιματικών κτηρίων γραφείων, logistics αστικών αναπλάσεων μεγάλου μεγέθους, σύνθετων έργων μικτών χρήσεων, καθώς και αθλητικών εγκαταστάσεων. Οι μετοχές της εταιρείας DIMAND διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών.