

**P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Γ.Ε.ΜΗ 167838401000

Νερατζιωτίσσης 115 Τ.Κ 15124, Μαρούσι, Τηλ. 210 – 8774000

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΑΠΟ 01^η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΕΩΣ 31^η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024
ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ
(ΕΦΕΞΗΣ «ΔΠΧΑ»)**

Περιεχόμενα

A. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	1
B. Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου	4
Γ. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024	5
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.....	5
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.....	6
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	7
Κατάσταση Ταμειακών Ροών.....	9
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024.....	10
1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία	10
2. Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	11
3. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες	12
4. Ουσιάδης πληροφορίες λογιστικών πολιτικών.....	16
5. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου	31
6. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης.....	36
7. Επενδύσεις σε ακίνητα.....	38
8. Επενδύσεις σε θυγατρικές	40
9. Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις	42
10. Αποθέματα.....	43
11. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα.....	43
12. Στοιχεία ενεργητικού διακρατούμενα για πώληση	43
13. Μετοχικό κεφάλαιο και υπέρ το άρτιο	44
14. Δικαιώματα μειοψηφίας	45
15. Λοιπά αποθεματικά	45
16. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	46
17. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις.....	46
18. Υποχρεώσεις από παράγωγα	48
19. Δανεισμός	48
20. Κύκλος εργασιών	49
21. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	49
22. Λοιπά έξοδα.....	50
23. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	50
24. Φόρος εισοδήματος	51
25. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	52
26. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης	52
27. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	53
Δ. Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου	55

Α. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της εταιρείας «P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»

Έκθεση Ελέγχου επί των εταιρικών και ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2024, την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση συνολικού εισοδήματος, την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και των θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας “Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τις ενοποιούμενες θυγατρικές της, καθ’ όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Άλλες πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην “Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων”, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφράζουμε με τη γνώμη αυτή οποιασδήποτε μορφής συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε

αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της διοίκησης επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία και τον Όμιλο ή να διακόψει τη δραστηριότητά τους ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ' αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα Δ.Π.Ε., όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα Δ.Π.Ε. όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία και ο Όμιλος να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.
- Σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο του Ομίλου με σκοπό να αποκτήσουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών μονάδων εντός του Ομίλου ως βάση για τη διαμόρφωση γνώμης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων του Ομίλου. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την επισκόπηση της διενεργούμενης ελεγκτικής εργασίας για σκοπούς ελέγχου του Ομίλου. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στη διοίκηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των απαιτήσεων της παραγράφου 1, περιπτώσεις αα', αβ' και β', του άρθρου 154Γ του Ν. 4548/2018, σημειώνουμε ότι:

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 και 153 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2024.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας για την Εταιρεία τον Όμιλο και το περιβάλλον τους, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 1 Αυγούστου 2025

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Θεόδωρος Κ. Τασιούλας

A.M. ΣΟΕΛ : 41061

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3^α & Γρανικού,

151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: E 120

This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi, Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the companies of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") geography. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Santa Sofia no.28, 20122, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee.

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

© 2025 For more information contact Deloitte Central Mediterranean.

Β. Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου

Τα κατωτέρω μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της "**P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**":

Ανδριόπουλος Δημήτριος, Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος του Δ.Σ

Μαρκάζος Κωνσταντίνος, Μέλος Δ.Σ

Δήμτσας Νικόλαος-Ιωάννης, Μέλος Δ.Σ

Χαλκιαδάκη Άννα, Μέλος Δ.Σ

Hasimi Klajd, Μέλος Δ.Σ

Υπό την ανωτέρω ιδιότητά μας, δηλώνουμε με την παρούσα, ότι εξ όσων γνωρίζουμε:

(α) Οι Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024, καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζουν ειλικρινώς και επακριβώς τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, στις Καταστάσεις Συνολικών Εισοδημάτων, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της Εταιρείας καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο (εφεξής ο «Όμιλος»)

(β) Η συνημμένη Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει ορθά την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της Εταιρείας, καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Μαρούσι, 31.07.2025

Οι βεβαιούντες,

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. &
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΤΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ

ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

ΧΑΛΚΙΑΔΑΚΗ ANNA

Γ. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό				
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	215.204.000	-	-
Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία		48.507	162.846	48.507
Επενδύσεις σε θυγατρικές	8	-	-	98.729.205
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	17	162.844	-	826
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9	87.444	3.859	3.859
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		215.502.795	166.705	98.782.396
Κυκλοφορούν ενεργητικό				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9	12.039.278	293.205	5.037.500
Αποθέματα	10	21.993.400	-	-
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις		54.913	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	100.270.993	36.825	632.033
Στοιχεία του ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση	12	7.486.000	-	-
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		141.844.584	330.031	5.669.533
Σύνολο ενεργητικού		357.347.378	496.735	104.451.929
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Ίδια κεφάλαια				
Μετοχικό κεφάλαιο	13	3.000.000	615.000	3.000.000
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	13	22.492.500	1.034.655	22.492.500
Λοιπά αποθεματικά	15	(1.719.093)	-	-
Αποτελέσματα εις νέον		48.118.745	(1.775.452)	(5.638.673)
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής		71.892.152	(125.797)	19.853.827
Δικαιώματα μειοψηφίας	14	81.182.516	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		153.074.668	(125.797)	19.853.827
Υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δανεισμός	19	99.092.032	92.555	32.546
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	17	9.532.483	-	-
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		651	-	651
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16	79.944.829	-	79.218.447
Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία	18	1.171.759	-	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		189.741.755	92.555	79.251.644
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16	9.201.658	473.143	850.289
Δανεισμός	19	4.511.863	56.834	4.496.169
Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία	18	124.084	-	-
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		693.350	-	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		14.530.955	529.977	5.346.458
Σύνολο υποχρεώσεων		204.272.710	622.532	84.598.102
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		357.347.378	496.735	104.451.929

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 10-54 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

Σημ.		Όμιλος		Εταιρεία	
		01.01.2024	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2023
		έως 31.12.2024	έως 31.12.2023	έως 31.12.2024	έως 31.12.2023
	Κύκλος εργασιών	20	282.045	-	-
		282.045	-	-	-
	Καθαρό Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	7	262.246	-	-
	Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		(29.207)	-	-
	Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	21	(247.444)	(124.211)	(247.444)
	Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		(62.801)	(38.358)	(62.235)
	Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων - καθαρό ποσό		(712)	-	-
	Κέρδος από αγορά σε τιμή ευκαιρίας	8	51.750.426	-	-
	Λοιπά έσοδα		23.700	3.357	-
	Λοιπά έξοδα	22	(3.571.748)	(1.034.316)	(3.537.539)
	Λειτουργικά κέρδη / (ζημιές)		48.406.506	(1.196.884)	(3.863.221)
	Χρηματοοικονομικά έσοδα	23	7.120	-	-
	Χρηματοοικονομικά έξοδα	23	(191.469)	(6.338)	(20.186)
	Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων		48.222.157	(1.203.222)	(3.863.221)
	Φόρος εισοδήματος	17	(56.868)	-	826
	Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης		48.165.289	(1.203.222)	(3.863.221)
	Καταναμημένα σε:				
	Ιδιοκτήτες μητρικής		48.067.960	(1.203.222)	(3.863.221)
	Μη ελέγχουσες συμμετοχές		97.329	-	-
	Λοιπά συνολικά εισοδήματα:				
	Στοιχεία τα οποία ενδέχεται να μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα				
	Κέρδη από αποτίμηση πράξεων αντιστάθμισης κινδύνου	18	164.837	-	-
	Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης, μετά φόρων		164.837	-	-
	Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		48.330.126	(1.203.222)	(3.863.221)
	Καταναμημένα σε:				
	Ιδιοκτήτες μητρικής		48.175.104	(1.203.222)	(3.863.221)
	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	14	155.022	-	-

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 10-54 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

		Όμιλος						
Σημ.		Μετοχικό κεφάλαιο	Υπερ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
01 Ιανουαρίου 2023		500.000	-	-	(572.230)	(72.230)	-	(72.230)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	13	115.000	1.034.655	-	-	1.149.655	-	1.149.655
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους		115.000	1.034.655	-	-	1.149.655	-	1.149.655
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης		-	-	-	(1.203.222)	(1.203.222)	-	(1.203.222)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	-	(1.203.222)	(1.203.222)	-	(1.203.222)
31 Δεκεμβρίου 2023		615.000	1.034.655	-	(1.775.452)	(125.797)	-	(125.797)
01 Ιανουαρίου 2024		615.000	1.034.655	-	(1.775.452)	(125.797)	-	(125.797)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	13	2.385.000	21.457.845	-	-	23.842.845	-	23.842.845
Αύξηση ποσοστού μη ελεγχουσών συμμετοχών από απόκτηση θυγατρικής	8	-	-	-	-	-	81.027.494	81.027.494
Συναλλαγές μεταξύ των μετόχων		2.385.000	21.457.845	-	-	23.842.845	81.027.494	104.870.339
Μεταφορά		-	-	(1.826.237)	1.826.237	-	-	-
Καθαρά κέρδη χρήσης		-	-	-	48.067.960	48.067.960	97.329	48.165.289
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	107.144	-	107.144	57.693	164.837
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	(1.719.093)	49.894.197	48.175.104	155.022	48.330.126
31 Δεκεμβρίου 2024		3.000.000	22.492.500	(1.719.093)	48.118.745	71.892.152	81.182.516	153.074.668

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 10-54 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Σημ.	Εταιρεία				
	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπερ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων
01 Ιανουαρίου 2023	500.000	-	-	(572.230)	(72.230)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	115.000	1.034.655	-	-	1.149.655
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους	115.000	1.034.655	-	-	1.149.655
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης	-	-	-	(1.203.222)	(1.203.222)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	(1.203.222)	(1.203.222)
31 Δεκεμβρίου 2023	615.000	1.034.655	-	(1.775.452)	(125.797)
01 Ιανουαρίου 2024	615.000	1.034.655	-	(1.775.452)	(125.797)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	2.385.000	21.457.845	-	-	23.842.845
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους	2.385.000	21.457.845	-	-	23.842.845
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	(3.863.221)	(3.863.221)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	(3.863.221)	(3.863.221)
31 Δεκεμβρίου 2024	3.000.000	22.492.500	-	(5.638.673)	19.853.827

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 10-54 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023	01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων	48.222.157	(1.203.222)	(3.864.047)	(1.203.222)
Προσαρμογές για :				
Καθαρό (Κέρδος) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(262.246)	-	-	-
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων (Κέρδος) από αγορά σε τιμή ευκαιρίας	62.801	38.358	62.235	38.358
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/έξοδα - καθαρά	(51.750.426)	-	-	-
Λοιπά (κέρδη)/ζημιές - καθαρά	184.349	6.338	20.186	6.338
	(3.357)	(339)	(3.357)	(339)
	(3.546.723)	(1.158.865)	(3.784.983)	(1.158.865)
Μεταβολές στο Κεφάλαιο κίνησης				
(Αύξηση) / μείωση πελατών και λοιπών απαιτήσεων	319.988	(296.777)	293.205	(296.777)
Αύξηση / (μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων	412.380	(99.670)	362.018	(99.670)
	732.368	(396.447)	655.223	(396.447)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	(2.814.356)	(1.555.312)	(3.129.761)	(1.555.312)
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα	(254.397)	(6.338)	(12.272)	(6.338)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	(3.068.753)	(1.561.650)	(3.142.033)	(1.561.650)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες				
Πληρωμές για απόκτηση /αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών επιχειρήσεων	(19.510.758)	-	(19.510.758)	-
Ταμειακά διαθέσιμα θυγατρικών επιχειρήσεων που αποκτήθηκαν	99.793.460	-	-	-
Πληρωμές για αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	-	(29.592)	-	(29.592)
Πληρωμές για αγορές επενδυτικών ακινήτων	(254.397)	-	-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	80.054.922	(29.592)	(19.510.758)	(29.592)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	18.812.500	1.650.000	18.812.500	1.650.000
Δάνεια αναληφθέντα από συνδεδεμένα μέρη	4.474.000	-	4.474.000	-
Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων	(38.503)	(21.932)	(38.503)	(21.932)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	23.247.997	1.628.068	23.247.997	1.628.068
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	100.234.167	36.825	595.207	36.825
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	36.825	-	36.825	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	100.270.992	36.825	632.032	36.825

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 10-54 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024**1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία**

Η εταιρεία «**P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**» (στο εξής αναφερόμενη ως «Εταιρεία») με διακριτικό τίτλο «P & E INVESTMENTS A.E.» που εδρεύει στο Δήμο Αμαρουσίου έχει ως κύριο σκοπό τη συμμετοχή στην εταιρεία με την επωνυμία «SKYLINE ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» και διακριτικό τίτλο «SKYLINE REAL ESTATE», κατόπιν ανοιχτού διεθνούς διαγωνισμού που διεξήχθη από την τράπεζα ALPHA BANK. Για την επιδίωξη του ανωτέρω σκοπού, η Εταιρεία μπορεί ενδεικτικώς και ουχί περιοριστικώς: α) Να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, που λειτουργεί ή πρόκειται να λειτουργήσει στην Ελλάδα ή στην αλλοδαπή για την επίτευξη του ανωτέρω σκοπού. β) Να προβαίνει σε κάθε είδους δικαιοπραξία, η οποία εξυπηρετεί άμεσα ή έμμεσα τον ανωτέρω σκοπό της, ενδεικτικά αναφερόμενης της σύναψης μισθώσεων, πιστώσεων και δανείων (από ή προς την Εταιρεία). γ) Να εκπροσωπεί οποιαδήποτε εταιρεία, ελληνική ή αλλοδαπή, με όμοιο ή συναφή ή παρεμφερή σκοπό. δ) Να ενεργεί κάθε πράξη και να αναπτύσσει οποιαδήποτε άλλη δραστηριότητα, που σχετίζεται ή τείνει άμεσα ή έμμεσα στην επίτευξη του ανωτέρω σκοπού και να ασκεί γενικά κάθε επιχείρηση συναφή προς τον ανωτέρω σκοπό, στον οποίο οι επιμέρους στόχοι και ενέργειες αναφέρονται ενδεικτικά και όχι περιοριστικά. ε) Να παρέχει εγγυήσεις υπέρ εταιριών και γενικά επιχειρήσεων ή κοινοπραξιών στις οποίες μετέχει η Εταιρεία ή συνεργάζεται μαζί τους με οποιοδήποτε τρόπο παρέχουσα πάσης φύσεως ασφάλειες ενοχικές ή / και εμπράγματα. στ) Να συγχωνευθεί με άλλη Εταιρεία ή να απορροφήσει άλλες συναφείς επιχειρήσεις ατομικές ή εταιρικές. ζ) Να ενεργεί κάθε πράξη και να αναπτύσσει οποιαδήποτε άλλη δραστηριότητα, που σχετίζεται ή τείνει άμεσα ή έμμεσα στην επίτευξη του ανωτέρω σκοπού και να ασκεί γενικά κάθε επιχείρηση συναφή προς τον ανωτέρω σκοπό, στον οποίο οι επιμέρους στόχοι και ενέργειες αναφέρονται ενδεικτικά και όχι περιοριστικά. Η Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας με απόφασή της μπορεί να επεκτείνει ή να περιορίσει τους σκοπούς της Εταιρείας δια τροποποίησης του παρόντος άρθρου. Η Εταιρεία ιδρύθηκε με τη νομική μορφή της ανώνυμης εταιρείας την 24^η Δεκεμβρίου 2022 και είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό ΓΕΜΗ 167838401000. Η διάρκεια της Εταιρείας ορίζεται σε πενήντα (50) έτη. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι στην οδό Νερατζιωτίσσης 115, Τ.Κ 15124, Μαρούσι.

Η εταιρεία «**DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ**», εφεξής «Dimand A.E.», η οποία έχει έδρα στην Ελλάδα, κατέχει την 31.12.2024 και την 31.12.2023 έμμεσα μέσω της εταιρείας METRINWOOD LTD, η οποία έχει έδρα στην Κύπρο, το 55% (31.12.2023: 75%) των μετοχών της Εταιρείας, η εταιρεία «**PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**» με διακριτικό τίτλο «PREMIA PROPERTIES» κατέχει άμεσα κατά την 31.12.2024 και την 31.12.2023 το 25% των μετοχών της Εταιρείας και η European Bank for Reconstruction and Development κατέχει άμεσα κατά την 31.12.2024 το 20% των μετοχών της Εταιρείας. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ενοποιούνται από τους μετόχους, με την μέθοδο της καθαρής θέσης.

Για την δομή του Ομίλου, καθώς και τις συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες, βλέπετε σχετικά τη σημείωση 8.

Την 31 Δεκεμβρίου 2024, ο Όμιλος και η Εταιρεία απασχολούσαν στο ανθρώπινο δυναμικό τους 4 εργαζόμενους (31 Δεκεμβρίου 2023: 4 εργαζόμενους). Να σημειωθεί πως μόνο η μητρική Εταιρεία απασχολούσε προσωπικό κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024, καθώς οι υπόλοιπες εταιρείες που διακρατούν τα ακίνητα και οι εταιρείες αυτές δεν διατηρούν ανθρώπινο δυναμικό.

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας εξελέγησαν δυνάμει της από 05.03.2025 απόφασης της Έκτακτης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, με πενταετή θητεία, η οποία λήγει την 5 Μαρτίου 2030 και δύναται να παραταθεί αυτόματα μέχρι τη λήξη της προθεσμίας, εντός της οποίας δύναται να συνέλθει η αμέσως επόμενη τακτική γενική συνέλευση.

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου έχει ως εξής:

Ονοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ. / Ιδιότητα
Ανδριόπουλος Δημήτριος	Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος, Μέλος
Μαρκάζος Κωνσταντίνος	Μέλος
Δήμτσας Νικόλαος-Ιωάννης	Μέλος
Χαλκιαδάκη Άννα	Μέλος
Hasimi Klajd	Μέλος

Οι παρούσες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 31.07.2025 και τελούν υπό την έγκριση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων και είναι αναρτημένες μαζί με την έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή στη διαδικτυακή διεύθυνση <http://www.pandeinvestments.gr/>.

2. Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τη Διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «ΔΠΧΑ») και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των ΔΠΧΑ, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι λογιστικές πολιτικές είναι συνεπείς με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν την προηγούμενη χρήση.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα και τις υποχρεώσεις από παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία, οι οποίες αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους.

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί την χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναφέρονται στη σημείωση 6.

Τα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απεικονίζονται σε ευρώ, εκτός αν ρητά αναφέρεται διαφορετικά.

Αρχή συνέχισης επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern)

Η Διοίκηση αφού εξέτασε τα τρέχοντα οικονομικά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας καθώς και τις μελλοντικές υποχρεώσεις, συμφωνίες και προοπτικές, λαμβάνοντας την επίδραση του μακροοικονομικού περιβάλλοντος, εκτιμά ότι οι προοπτικές του Ομίλου και της Εταιρείας είναι θετικές και ότι ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν την δυνατότητα να συνεχίσουν απρόσκοπτα τη δραστηριότητά τους σύμφωνα με το επιχειρηματικό τους σχέδιο.

Πιο συγκεκριμένα, λαμβάνοντας υπόψη τη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου, τη σύνθεση και διασπορά του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του, το μακροπρόθεσμο επενδυτικό ορίζοντα που εφαρμόζει, σε συνδυασμό με την εξασφάλιση των απαραίτητων χρηματοδοτικών κεφαλαίων για την υλοποίηση της επενδυτικής του στρατηγικής σε μεσοπρόθεσμο επίπεδο, συμπεραίνεται ότι ο Όμιλος διαθέτει τους απαραίτητους πόρους λειτουργίας και υλοποίησης της μεσοπρόθεσμης στρατηγικής του. Με βάση τα παραπάνω, η Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου θεωρεί ότι για τους τουλάχιστον επόμενους 12 μήνες πληρούνται οι προϋποθέσεις για την εφαρμογή της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας για τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών τους καταστάσεων. Ως αποτέλεσμα, οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας του Ομίλου και της Εταιρείας.

Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων.

3. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Στις παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν τηρηθεί οι λογιστικές πολιτικές που χρησιμοποιήθηκαν για να καταρτιστούν οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2023, προσαρμοσμένων με νέα Πρότυπα, και τις αναθεωρήσεις επί των Προτύπων που επιτάσσουν τα ΔΠΧΑ.

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες: Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2024 και μεταγενέστερα.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

• **ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες»:** Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της εταιρείας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μίας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις ενοποιημένες και εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

• **ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις με Ρήτρες»:** Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι μόνο οι ρήτρες με τις οποίες μία εταιρεία απαιτείται να συμμορφώνεται πριν ή κατά τη λήξη της περιόδου αναφοράς επηρεάζουν το δικαίωμα της εταιρείας να αναβάλλει το διακανονισμό μίας

υποχρέωσης για τουλάχιστον δώδεκα μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς (και συνεπώς πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά την αξιολόγηση της κατάταξης μίας υποχρέωσης ως βραχυπρόθεσμης ή μακροπρόθεσμης). Τέτοιες ρήτρες επηρεάζουν το κατά πόσο το δικαίωμα υπάρχει στο τέλος της περιόδου αναφοράς, ακόμη και αν η συμμόρφωση με τις ρήτρες αξιολογείται μετά την ημερομηνία αναφοράς. Το δικαίωμα αναβολής του διακανονισμού μίας υποχρέωσης δεν επηρεάζεται αν μία εταιρεία απαιτείται μόνο να συμμορφώνεται με ρήτρες μετά την περίοδο αναφοράς. Όμως, εάν το δικαίωμα της εταιρείας να αναβάλλει το διακανονισμό μίας υποχρέωσης εξαρτάται από τη συμμόρφωση της εταιρείας με ρήτρες εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς, η εταιρεία γνωστοποιεί πληροφορίες που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν τον κίνδυνο να καταστούν οι υποχρεώσεις πληρωτέες εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις ενοποιημένες και εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

• **ΔΛΠ 7 (Τροποποιήσεις) «Κατάσταση των Ταμειακών Ροών» και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»:** Οι τροποποιήσεις προσθέτουν έναν στόχο γνωστοποίησης στο ΔΛΠ 7 που αναφέρει ότι μία εταιρεία πρέπει να γνωστοποιεί πληροφορίες σχετικά με τις χρηματοδοτικές ρυθμίσεις προμηθευτών που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις επιπτώσεις αυτών των ρυθμίσεων στις υποχρεώσεις και στις ταμειακές ροές της εταιρείας και την έκθεση της εταιρείας σε κίνδυνο ρευστότητας. Σύμφωνα με τις υφιστάμενες οδηγίες εφαρμογής για το ΔΠΧΑ 7, μία εταιρεία υποχρεούται να γνωστοποιεί μία περιγραφή του πώς διαχειρίζεται τον κίνδυνο ρευστότητας που προκύπτει από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν ως πρόσθετο παράγοντα το εάν η εταιρεία έχει αποκτήσει ή έχει πρόσβαση σε χρηματοδοτικές ρυθμίσεις προμηθευτών που παρέχουν στην εταιρεία εκτεταμένους όρους πληρωμής ή παρέχουν στους προμηθευτές της εταιρείας πρόωρους όρους πληρωμής. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις ενοποιημένες και εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

• **ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις) «Υποχρεώσεις Μίσθωσης σε Συναλλαγές Πώλησης και Επαναμίσθωσης»:** Οι τροποποιήσεις προσθέτουν απαιτήσεις μεταγενέστερης επιμέτρησης για συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που πληρούν τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες» για να αντιμετωπιστούν λογιστικά ως πωλήσεις περιουσιακών στοιχείων. Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τον πωλητή-μισθωτή να προσδιορίσει τα «μισθώματα» ή τα «αναθεωρημένα μισθώματα» με τέτοιο τρόπο ώστε ο πωλητής-μισθωτής να μην αναγνωρίσει κέρδος ή ζημιά που συνδέεται με το δικαίωμα χρήσης που διατηρείται από τον πωλητή-μισθωτή, μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις ενοποιημένες και εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

Συγκεκριμένα νέα λογιστικά πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες έχουν τεθεί σε ισχύ για μεταγενέστερες περιόδους και δεν έχουν εφαρμοστεί κατά την κατάρτιση αυτών των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Ο Όμιλος και η Εταιρεία ερευνά την επίδραση των νέων προτύπων και τροποποιήσεων στις χρηματοοικονομικές του καταστάσεις και εκτιμά ότι δεν θα υπάρχει κάποια ουσιώδη επίδραση.

• **ΔΛΠ 21 (Τροποποιήσεις) «Έλλειψη Ανταλλαξιμότητας»** (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2025): Οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν πότε ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο με άλλο νόμισμα και πώς προσδιορίζεται η συναλλαγματική ισοτιμία όταν δεν είναι ανταλλάξιμο. Με την εφαρμογή των τροποποιήσεων, ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο όταν μία οντότητα δύναται να ανταλλάξει αυτό το νόμισμα μέσω των αγορών ή μηχανισμών ανταλλαγής που δημιουργούν εκτελεστά δικαιώματα και υποχρεώσεις χωρίς αδικαιολόγητη καθυστέρηση κατά την

ημερομηνία επιμέτρησης και για καθορισμένο σκοπό. Ωστόσο, ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο σε άλλο νόμισμα εάν μία οντότητα μπορεί να αποκτήσει μόνο ένα ασήμαντο ποσό του άλλου νομίσματος κατά την ημερομηνία επιμέτρησης για τον καθορισμένο σκοπό. Όταν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο κατά την ημερομηνία επιμέτρησης, η οντότητα υποχρεούται να εκτιμήσει την τρέχουσα συναλλαγματική ισοτιμία ως την ισοτιμία που θα εφαρμοζόταν σε μία συνήθη συναλλαγή ανταλλαγής κατά την ημερομηνία επιμέτρησης μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά υπό τις ισχύουσες οικονομικές συνθήκες. Σε αυτή την περίπτωση, μία οντότητα υποχρεούται να γνωστοποιήσει πληροφορίες που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών της καταστάσεων να αξιολογήσουν πως η έλλειψη ανταλλαξιμότητας του νομίσματος επηρεάζει, ή αναμένεται να επηρεάσει, τη χρηματοοικονομική επίδοση, την οικονομική θέση και τις ταμειακές ροές της οντότητας.

- **ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά Μέσα** (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026): Προστίθενται οδηγίες εφαρμογής στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» που αφορούν συγκεκριμένα το κατά πόσο μία σύμβαση αγοράς ηλεκτρικής ενέργειας που παράχθηκε από πηγές εξαρτώμενες από φυσικές συνθήκες διακρατείται για τις προσδοκίες ιδίας χρήσης της οντότητας. Οι τροποποιήσεις επιτρέπουν επίσης σε μία οντότητα να προσδιορίσει μία μεταβλητή ονομαστική ποσότητα ηλεκτρικής ενέργειας ως αντισταθμισμένο στοιχείο όταν εφαρμόζει τις απαιτήσεις λογιστικής αντιστάθμισης του ΔΠΧΑ 9 και προσδιορίζει μία σύμβαση που κάνει αναφορά σε ηλεκτρική ενέργεια που εξαρτάται από τη φύση με ένα μεταβλητό ονομαστικό ποσό ως το μέσο αντιστάθμισης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ε.Ε..

- **ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις** (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026): Οι οδηγίες εφαρμογής στο ΔΠΧΑ 9 τροποποιούνται προκειμένου να διευκρινιστεί η ημερομηνία αρχικής αναγνώρισης ή αποαναγνώρισης των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Οι τροποποιήσεις επιτρέπουν σε μία οντότητα να θεωρεί ότι μία χρηματοοικονομική υποχρέωση (ή μέρος αυτής) που θα διακανονιστεί σε μετρητά με χρήση ενός συστήματος ηλεκτρονικής πληρωμής έχει εκπληρωθεί πριν την ημερομηνία διακανονισμού, εάν και μόνο εάν η οντότητα έχει ξεκινήσει μία διαταγή πληρωμής που είχε ως αποτέλεσμα:

- η οντότητα να μην έχει πρακτική δυνατότητα να αποσύρει, σταματήσει ή ακυρώσει τη διαταγή πληρωμής
- η οντότητα να μην έχει πρακτική δυνατότητα πρόσβασης στα μετρητά που θα χρησιμοποιηθούν για το διακανονισμό
- ο κίνδυνος διακανονισμού που σχετίζεται με το σύστημα ηλεκτρονικής πληρωμής να είναι ασήμαντος.

Οι οδηγίες εφαρμογής στο ΔΠΧΑ 9 τροποποιούνται για να παρέχουν καθοδήγηση ως προς το πώς μία οντότητα αξιολογεί κατά πόσο οι συμβατικές ταμειακές ροές ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου συνάδουν με μία βασική συμφωνία δανεισμού. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι συμβατικές ταμειακές ροές δεν συνάδουν με μία βασική συμφωνία δανεισμού εάν συνδέονται με μία μεταβλητή που δεν είναι ένας βασικός κίνδυνος ή κόστος δανεισμού ή εάν αντιπροσωπεύουν μερίδιο των εσόδων ή του κέρδους του οφειλέτη, ακόμη και αν τέτοιοι συμβατικοί όροι είναι κοινοί στη αγορά στην οποία η οντότητα δραστηριοποιείται.

Το ΔΠΧΑ 9 τροποποιείται προκειμένου να ενισχύσει την περιγραφή του όρου «χωρίς δικαίωμα αναγωγής». Βάσει των τροποποιήσεων, ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο έχει χαρακτηριστικά μη ύπαρξης δικαιώματος αναγωγής εάν το τελικό δικαίωμα της οντότητας για είσπραξη

ταμειακών ροών συνδέεται συμβατικά με τις ταμειακές ροές που δημιουργούνται από συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία.

Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 αποσαφηνίζουν τα χαρακτηριστικά των συμβατικά συνδεδεμένων μέσων που τα διακρίνει από άλλες συναλλαγές. Οι τροποποιήσεις επίσης διευκρινίζουν ότι δεν πληρούν όλες οι συναλλαγές με πολλαπλούς χρεωστικούς τίτλους τα κριτήρια των συναλλαγών με πολλαπλά συμβατικά συνδεδεμένα μέσα.

Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 7 απαιτούν από μία οντότητα που αποαναγνωρίζει επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους επιμετρούμενες στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων εντός της περιόδου αναφοράς, να γνωστοποιεί τυχόν μεταφορές του σωρευτικού κέρδους ή ζημιάς εντός της καθαρής θέσης εντός της περιόδου αναφοράς που σχετίζονται με τις επενδύσεις που αποαναγνωρίστηκαν εντός αυτής της περιόδου αναφοράς. Επίσης, μία οντότητα δεν απαιτείται πλέον να γνωστοποιεί την εύλογη αξία κάθε συμμετοχικού τίτλου που προσδιορίζεται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων, αυτή η πληροφορία δύναται να παρασχεθεί κατά κατηγορία μέσων.

Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 7 εισάγουν απαιτήσεις γνωστοποίησης για χρηματοοικονομικά μέσα που περιλαμβάνουν συμβατικούς όρους που θα μπορούσαν να αλλάξουν τον χρόνο ή το ποσό των συμβατικών ταμειακών ροών με την επέλευση (ή τη μη επέλευση) κάποιου απρόβλεπτου γεγονότος που δε σχετίζεται άμεσα με αλλαγές στους βασικούς κινδύνους και τα κόστη δανεισμού (όπως τη διαχρονική αξία του χρήματος ή τον πιστωτικό κίνδυνο). Η οντότητα απαιτείται να κάνει αυτές τις γνωστοποιήσεις κατά κατηγορία χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων επιμετρώμενων στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων και κατά κατηγορία χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων επιμετρώμενων στο αποσβεσμένο κόστος.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ε.Ε..

• **ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027): Το πρότυπο αντικαθιστά το ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων». Το πρότυπο απαιτεί από τις εταιρείες να εμφανίσουν υποσύνολα για το λειτουργικό κέρδος και τα κέρδη προ χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων και φόρων εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Επιπρόσθετα, το πρότυπο απαιτεί από τις εταιρείες να γνωστοποιούν συμφωνίες μεταξύ των ορισμένων από τη διοίκηση μέτρων απόδοσης που παρουσιάζονται και των συνόλων ή υποσυνόλων που απαιτούνται από τα ΔΠΧΑ. Το πρότυπο εισάγει επίσης ενισχυμένες απαιτήσεις για την ομαδοποίηση των πληροφοριών στις οικονομικές καταστάσεις και την παρουσίαση των λειτουργικών εξόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων και στις σημειώσεις. Το πρότυπο δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ε.Ε..

• **ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Λογοδοσία: Γνωστοποιήσεις»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027): Το πρότυπο επιτρέπει σε μία επιλέξιμη θυγατρική να παρέχει μειωμένες γνωστοποιήσεις κατά την εφαρμογή των ΔΠΧΑ στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις. Μία θυγατρική είναι επιλέξιμη για μειωμένες γνωστοποιήσεις εάν δεν έχει υποχρέωση δημόσιας λογοδοσίας και η τελική ή οποιαδήποτε ενδιάμεση μητρική καταρτίζει ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις που συμμορφώνονται με τα ΔΠΧΑ και είναι διαθέσιμες για δημόσια χρήση. Το ΔΠΧΑ 19 είναι προαιρετικό για θυγατρικές που είναι επιλέξιμες και θέτει τις απαιτήσεις γνωστοποίησης για τις θυγατρικές που επιλέγουν να το εφαρμόσουν. Το πρότυπο δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ε.Ε..

Ετήσιες βελτιώσεις σε Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026):

- **ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση που πηγάζει από μία αναντιστοιχία στη διατύπωση μεταξύ της παραγράφου Β6 του ΔΠΧΑ 1 και των απαιτήσεων για λογιστική αντιστάθμισης στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα».
- **ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση στην παράγραφο Β38 του ΔΠΧΑ 7 που πηγάζει από μία παρωχημένη αναφορά σε μία παράγραφο που διαγράφηκε από το πρότυπο όταν εκδόθηκε το ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας».
- **ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» (οδηγίες εφαρμογής μόνο):** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία αναντιστοιχία μεταξύ της παραγράφου 28 του ΔΠΧΑ 7 και των συνοδευτικών του οδηγιών εφαρμογής που προέκυψε όταν μία συνεπακόλουθη τροποποίηση έγινε στην παράγραφο 28 λόγω της έκδοσης του ΔΠΧΑ 13, αλλά όχι στην αντίστοιχη παράγραφο στις οδηγίες εφαρμογής.
- **ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» (οδηγίες εφαρμογής μόνο):** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση, διευκρινίζοντας στην παράγραφο ΟΕ1 ότι οι οδηγίες δεν απεικονίζουν απαραίτητα όλες τις απαιτήσεις στις αναφερόμενες παραγράφους του ΔΠΧΑ 7, και απλοποιώντας κάποιες επεξηγήσεις.
- **ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή έλλειψη σαφήνειας στην εφαρμογή των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 9 για τη λογιστικοποίηση της εξόφλησης της υποχρέωσης μίσθωσης ενός μισθωτή, που προκύπτει επειδή η παράγραφος 2.1(β)(ii) του ΔΠΧΑ 9 περιλαμβάνει μα παραπομπή στην παράγραφο 3.3.1 αλλά όχι και στην παράγραφο 3.3.3 του ΔΠΧΑ 9.
- **ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση που πηγάζει από μία παραπομπή στο Παράρτημα Α του ΔΠΧΑ 9 στον ορισμό της «τιμής συναλλαγής» στο ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες», ενώ ο όρος «τιμή συναλλαγής» χρησιμοποιείται σε συγκεκριμένες παραγράφους του ΔΠΧΑ 9 με έννοια που δεν είναι απαραίτητα αντίστοιχη με τον ορισμό αυτού του όρου στο ΔΠΧΑ 15.
- **ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση που πηγάζει από μία αναντιστοιχία μεταξύ των παραγράφων Β73 και Β74 του ΔΠΧΑ 10 που αφορούν τον προσδιορισμό από ένα επενδυτή του κατά πόσο ένα άλλο μέρος ενεργεί για λογαριασμό του, μέσω εναρμόνισης της γλώσσας που χρησιμοποιείται στις δυο παραγράφους.
- **ΔΛΠ 7 «Κατάσταση των Ταμειακών Ροών»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση στην εφαρμογή της παραγράφου 37 του ΔΛΠ 7 που πηγάζει από τη χρήση του όρου «μέθοδος κόστους» που δεν ορίζεται πλέον στα ΔΠΧΑ.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ε.Ε..

4. Ουσιώδης πληροφορίες λογιστικών πολιτικών

4.1 Ενοποίηση θυγατρικών επιχειρήσεων

α) Θυγατρικές

Θυγατρικές είναι όλες οι επιχειρήσεις στις οποίες ο Όμιλος ασκεί έλεγχο. Ο Όμιλος ασκεί έλεγχο σε μια επιχείρηση όταν ο Όμιλος εκτίθεται ή έχει δικαιώματα σε μεταβλητές αποδόσεις από τη συμμετοχή του

στην επιχείρηση και έχει την ικανότητα να επηρεάζει αυτές τις αποδόσεις μέσω της δύναμης που ασκεί στην επιχείρηση. Οι θυγατρικές εταιρείες ενοποποιούνται με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης από την ημερομηνία που αποκτάται ο έλεγχος επ' αυτών από τον Όμιλο και παύουν να ενοποποιούνται από την ημερομηνία που δεν υφίσταται τέτοιος έλεγχος.

Οι συνενώσεις επιχειρήσεων λογιστικοποιούνται από τον Όμιλο βάσει της μεθόδου εξαγοράς. Το τίμημα της εξαγοράς υπολογίζεται ως η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που μεταβιβάζονται, των υποχρεώσεων που αναλαμβάνονται προς τους πρώην μετόχους και των μετοχών που εκδίδονται από τον Όμιλο. Το τίμημα της εξαγοράς περιλαμβάνει και την εύλογη αξία οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης που προκύπτει από τυχόν συμφωνία ενδεχόμενου τιμήματος. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποκτώνται και οι υποχρεώσεις, καθώς και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις που αναλαμβάνονται σε μία επιχειρηματική συνένωση επιμετρώνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Ανά περίπτωση εξαγοράς, ο Όμιλος αναγνωρίζει τυχόν μη ελέγχουσα συμμετοχή στη θυγατρική είτε στην εύλογη αξία, είτε στην αξία του μεριδίου της μη ελέγχουσας συμμετοχής στην καθαρή θέση της θυγατρικής.

Τα έξοδα που σχετίζονται με την εξαγορά καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

Εάν η επιχειρηματική συνένωση επιτυγχάνεται σταδιακά, η εύλογη αξία της συμμετοχής που κατείχε ο Όμιλος στην αποκτηθείσα εταιρεία επαναμετράται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Το κέρδος ή η ζημιά που προκύπτει από την επαναμέτρηση αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Διεταιρικές συναλλαγές, υπόλοιπα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του Ομίλου απαλείφονται. Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές επίσης απαλείφονται. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της που χρησιμοποιούνται για την κατάρτιση των ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, καταρτίζονται με την ίδια ημερομηνία αναφοράς. Οι λογιστικές αρχές που εφαρμόζονται από τις θυγατρικές έχουν προσαρμοστεί, όπου κρίθηκε αναγκαίο, ώστε να εναρμονιστούν με εκείνες που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

Η εύλογη αξία των θυγατρικών εταιρειών προσδιορίζεται με την χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται στα δεδομένα της αγοράς αλλά και της οικονομικής κατάστασης των θυγατρικών κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών τους καταστάσεων.

Για απόκτηση θυγατρικών, οι οποίες δεν εμπίπτουν στον ορισμό της επιχειρηματικής συνένωσης, ο Όμιλος προσδιορίζει και αναγνωρίζει τα επιμέρους αναγνωρίσιμα περιουσιακά στοιχεία και τις επιμέρους αναγνωρίσιμες υποχρεώσεις της εξαγοραζόμενης επιχείρησης, με βάση το τίμημα που καταβάλλεται για την απόκτηση, το οποίο και κατανέμεται στα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις με βάση τις σχετικές εύλογες αξίες τους κατά την ημερομηνία της απόκτησης. Από τέτοιου είδους συναλλαγές δεν προκύπτει υπεραξία. Σε περίπτωση μεταβλητού τιμήματος, ο Όμιλος αναγνωρίζει το μεταβλητό μέρος ως υποχρέωση ή απαίτηση όταν αυτό καταστεί οριστικό.

β) Μεταβολές στα ποσοστά ιδιοκτησίας χωρίς απώλεια ελέγχου

Οι συναλλαγές με τους μετόχους της μειοψηφίας που δεν οδηγούν σε απώλεια ελέγχου από τον Όμιλο θεωρούνται λογιστικά ως συναλλαγές με τους μετόχους. Η διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας του τιμήματος που καταβλήθηκε και του αποκτηθέντος σχετικού μεριδίου της λογιστικής αξίας των ιδίων κεφαλαίων της θυγατρικής καταχωρείται στα ίδια κεφάλαια. Κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από την πώληση στους μετόχους της μειοψηφίας καταχωρούνται επίσης στα ίδια κεφάλαια.

Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές είναι το μέρος των ιδίων κεφαλαίων μίας θυγατρικής που δεν αναλογούν, άμεσα ή έμμεσα, στην μητρική επιχείρηση. Οι ζημιές που αφορούν στις μη ελέγχουσες συμμετοχές

(μειοψηφία) μίας θυγατρικής, μπορεί να ξεπερνούν τα δικαιώματα των μη ελεγχουσών συμμετοχών στα ίδια κεφάλαια της θυγατρικής. Τα κέρδη ή οι ζημίες και κάθε συστατικό στοιχείο των λοιπών συνολικών εισοδημάτων, λογίζεται τόσο στους ιδιοκτήτες της μητρικής όσο και στις μη ελέγχουσες συμμετοχές, ακόμα και αν αυτό έχει ως αποτέλεσμα ότι οι μη ελέγχουσες συμμετοχές θα παρουσιάζουν έλλειμμα.

γ) Πωλήσεις θυγατρικών

Όταν ο Όμιλος παύσει να έχει έλεγχο, το εναπομένον ποσοστό συμμετοχής επιμετράται εκ νέου στην εύλογη αξία του, ενώ τυχόν διαφορές που προκύπτουν σε σχέση με την τρέχουσα αξία καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Κατόπιν, το περιουσιακό αυτό στοιχείο αναγνωρίζεται ως συγγενής επιχείρηση, κοινοπραξία ή χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ενεργητικού στην εύλογη αυτή αξία.

δ) Υπεραξία

Η υπεραξία προκύπτει από εξαγορά θυγατρικών εταιρειών και καταχωρείται ως το υπερβάλλον ποσό μεταξύ α) του αθροίσματος του τιμήματος που καταβλήθηκε, τυχόν μη ελεγχουσών συμμετοχών στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση και της εύλογης αξίας τυχόν προηγούμενης συμμετοχής στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση και β) της εύλογης αξίας, κατά την ημερομηνία εξαγοράς, των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν. Εάν όμως το υπό α) ανωτέρω είναι μικρότερο από την εύλογη αξία η διαφορά αυτή αναγνωρίζεται άμεσα στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Εάν, μετά από επανεξέταση, η εύλογη αξία, κατά την ημερομηνία της εξαγοράς των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν υπερβαίνει το άθροισμα του τιμήματος που καταβλήθηκε, τυχόν μη ελεγχουσών συμμετοχών στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση και της εύλογης αξίας τυχόν προηγούμενης συμμετοχής στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση, η διαφορά καταχωρείται άμεσα στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, η υπεραξία που αποκτάται κατά τη συνένωση επιχειρήσεων κατανέμεται σε κάθε μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών ή ομάδες μονάδων δημιουργίας ταμειακών ροών που αναμένεται ότι θα επωφεληθούν από τις συνέργειες της συνένωσης. Κάθε μονάδα ή ομάδα μονάδων στις οποίες κατανέμεται η υπεραξία αποτελεί το χαμηλότερο επίπεδο μέσα στον Όμιλο, στο οποίο η υπεραξία παρακολουθείται για σκοπούς εσωτερικής διαχείρισης.

Η υπεραξία υπόκειται σε έλεγχο απομείωσης σε ετήσια βάση ή συχνότερα αν γεγονότα ή αλλαγές συνθηκών υποδηλώνουν πιθανή απομείωση. Η λογιστική αξία της υπεραξίας συγκρίνεται με την ανακτήσιμη αξία της, η οποία είναι η μεγαλύτερη της αξίας χρήσης και της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης. Κάθε απομείωση αναγνωρίζεται απευθείας ως έξοδο και δεν αναστρέφεται μεταγενέστερα.

4.2 Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας επιμετρούνται βάσει του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο η Εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»). Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας. Σημειώνεται ότι τυχόν αποκλίσεις οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με τις ισοτιμίες που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών ή της αποτίμησης όταν τα στοιχεία επανεκτιμώνται. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την τακτοποίηση τέτοιων συναλλαγών και από τη μετατροπή των νομισματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία αναφοράς, καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

4.3 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και για τα δύο κατατάσσονται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Τα εν λόγω ακίνητα δεν ιδιοχρησιμοποιούνται από τον Όμιλο και την Εταιρεία. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα ή μισθωμένα οικοπέδα και κτίρια τα οποία είναι υπό κατασκευή και τα οποία αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και του κόστους δανεισμού. Τα γενικά κόστη δανεισμού καθώς και τα κόστη δανεισμού που έχουν αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση ή κατασκευή ενός επενδυτικού ακινήτου κεφαλαιοποιούνται, ως τμήμα του κόστους του στοιχείου αυτού, για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι το επενδυτικό ακίνητο να είναι έτοιμο για χρήση ή πώληση. Το έσοδο από τόκους από την προσωρινή τοποθέτηση του δανεισμού που έχει αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση ή κατασκευή ενός επενδυτικού ακινήτου αφαιρείται από τα κόστη δανεισμού που επιτρέπεται να κεφαλαιοποιηθούν. Όλα τα υπόλοιπα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίησή τους.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, προσαρμοσμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε εφαρμόζονται εναλλακτικές μέθοδοι αποτίμησης. Αυτές οι εκτιμήσεις διενεργούνται κατά την 31η Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους πιστοποιημένους επαγγελματίες εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Η μέθοδος της εύλογης αξίας στα υπό κατασκευή ακίνητα εφαρμόζεται μονάχα όταν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στον Όμιλο και στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στην εύλογη αξία καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνται ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

Όταν ο Όμιλος και η Εταιρεία πωλεί ένα επενδυτικό ακίνητο που επιμετρά σε εύλογη αξία σε μια συναλλαγή, υπό τους συνήθεις όρους της αγοράς, η λογιστική αξία του επενδυτικού ακινήτου αμέσως πριν την πώλησή προσαρμόζεται στην εύλογη αξία και οποιαδήποτε διαφορά αναγνωρίζεται στα

αποτελέσματα στο κονδύλι «Καθαρό Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία».

Η διαφορά μεταξύ των καθαρών εσόδων από την πώληση και την λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης κατά την περίοδο αποαναγνώρισης. Κατά τον προσδιορισμό του τιμήματος που θα συμπεριληφθεί στο κέρδος ή τη ζημία από την αποαναγνώριση επενδυτικού ακινήτου, ο Όμιλος λαμβάνει υπόψη τις επιπτώσεις του αναβαλλόμενου τιμήματος, την ύπαρξη σημαντικού χρηματοδοτικού στοιχείου, της μη χρηματικής αντιπαροχής και του τιμήματος που καταβάλλεται στον αγοραστή (εάν υπάρχει), σύμφωνα με τις απαιτήσεις για τον προσδιορισμό της τιμής συναλλαγής βάσει του ΔΠΧΑ 15.

Εάν ένα ακίνητο που έχει καταταχθεί ως επενδυτικό ακίνητο αλλάξει χρήση σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία στα επενδυτικά ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται με τον ίδιο τρόπο όπως οι αναπροσαρμογές της αξίας των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων βάσει του ΔΛΠ 16.

Εάν μεταβληθεί η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου, όπως έναρξη κατασκευής με σκοπό την πώληση, τότε αναταξινομείται στα αποθέματα και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

Αναφορικά με τα ακίνητα διακρατούμενα προς πώληση, ο Όμιλος αναταξινομεί ένα περιουσιακό στοιχείο, ως διακρατούμενο προς πώληση όταν πληρούνται οι εξής προϋποθέσεις: το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο και σε κατάσταση κατάλληλη για άμεση πώληση, ο Όμιλος έχει λάβει απόφαση για την πώληση και η πώληση είναι πολύ πιθανόν να πραγματοποιηθεί εντός 12 μηνών από την ημερομηνία κατάταξής του ως διακρατούμενο προς πώληση.

Τα επενδυτικά ακίνητα που έχουν χαρακτηριστεί ως διακρατούμενα προς πώληση παρουσιάζονται ξεχωριστά στο κυκλοφορούν ενεργητικό στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και παρουσιάζονται στην εύλογη αξία.

4.4 Χρηματοοικονομικά μέσα

Αρχική αναγνώριση

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μία χρηματοοικονομική υποχρέωση αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας, όταν ο Όμιλος και η Εταιρεία καθίστανται μέρος των συμβατικών όρων του μέσου.

(α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Ταξινόμηση και επιμέτρηση

Ο Όμιλος και η Εταιρεία ταξινομούν τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στις ακόλουθες κατηγορίες επιμέτρησης:

- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται στην εύλογη αξία (είτε μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων είτε μέσω αποτελεσμάτων)

- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούνται αρχικά στην εύλογη αξία πλέον, στην περίπτωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που δεν επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, του κόστους συναλλαγών που συνδέεται άμεσα με την απόκτηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Το κόστος συναλλαγών που σχετίζεται άμεσα με την απόκτηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, που δεν αποτελούν επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους, ταξινομούνται σε μία από τις ακόλουθες κατηγορίες επιμέτρησης με βάση το επιχειρηματικό μοντέλο του Ομίλου και της Εταιρείας για την διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών τους.

- Αποσβεσμένο κόστος: Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που διακρατούνται υπό επιχειρηματικό μοντέλο με στόχο την συλλογή των συμβατικών ταμειακών ροών, οι οποίες αποτελούνται αποκλειστικά από πληρωμές κεφαλαίου και τόκων επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος.
- Εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων: Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που διακρατούνται υπό επιχειρηματικό μοντέλο με στόχο την συλλογή των συμβατικών ταμειακών ροών και την πώλησή τους και όπου οι ταμειακές ροές αποτελούνται αποκλειστικά από πληρωμές κεφαλαίου και τόκων επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων.
- Εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων: Όλα τα υπόλοιπα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρώνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία μπορούν κατά την αρχική αναγνώριση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, εκτός από τις επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους, να προσδιορίσουν αμετάκλητα το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ως επιμετρούμενο στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων εάν με αυτόν τον τρόπο απαλείφει ή μειώνει αισθητά μία ανακολουθία στην επιμέτρηση ή την αναγνώριση.

Οι επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους της Εταιρείας στις ενοποιούμενες θυγατρικές της αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον τυχόν σωρευμένες ζημίες απομείωσης.

Η Εταιρεία ελέγχει σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, εάν υπάρχει ένδειξη ότι μια επένδυση σε θυγατρική έχει υποστεί απομείωση. Εάν υπάρχει τέτοια ένδειξη, Η Εταιρεία εκτιμά την ανακτήσιμη αξία της επένδυσης. Όταν η λογιστική αξία μιας επένδυσης υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία, τότε η λογιστική αξία απομειώνεται στην ανακτήσιμη.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναταξινομούν τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία μόνο εφόσον αλλάξει το επιχειρηματικό μοντέλο για την διαχείρισή τους. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία για τα οποία έχουν γίνει αμετάκλητες επιλογές/προσδιορίσεις κατά την αρχική αναγνώριση, όπως αναφέρεται παραπάνω, δεν γίνεται να αναταξινομηθούν.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποαναγνωρίζονται όταν το δικαίωμα στις ταμειακές ροές λήγει ή μεταβιβάζεται και ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν μεταβιβάσει ουσιαδώς όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία.

Όταν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο που επιμετράται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, εκτός από τις επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους, αποαναγνωρίζεται, το συσσωρευμένο κέρδος ή η ζημιά που είχε προηγουμένως αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα αναταξινομείται από την καθαρή θέση στα αποτελέσματα. Όταν μία επένδυση σε συμμετοχικούς τίτλους που επιμετράται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων αποαναγνωρίζεται, το συσσωρευμένο κέρδος ή η ζημιά που είχε προηγουμένως αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα μεταφέρεται στα αποτελέσματα εις νέον.

Όταν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο που επιμετράται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων αποαναγνωρίζεται, τα κέρδη και οι ζημίες που προκύπτουν μεταξύ της τελευταίας περιόδου αναφοράς και της ημερομηνίας αποαναγνώρισης δεν συνιστούν ξεχωριστό κέρδος ή ζημιά από την εκποίηση. Τα εν λόγω κέρδη και ζημίες έχουν ήδη προκύψει πριν από την εκποίηση και ενώ το στοιχείο εξακολουθεί να επιμετράται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων (FVTPL) πρέπει να αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα κατά τον χρόνο που προκύπτουν.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την ημερομηνία αναφοράς διακρατούν επενδύσεις σε θυγατρικές και απαιτήσεις που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος (βλέπετε σχετικά σημειώσεις 8 και 9).

Απομείωση

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός από τις επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους, που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος υπόκεινται σε απομείωση.

Το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί η απομείωση να υπολογίζεται με βάση τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές, χρησιμοποιώντας τα 3 παρακάτω στάδια:

Στάδιο 1: Επιμέτρηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για τους επόμενους 12 μήνες. Περιλαμβάνει όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με ασήμαντη αύξηση πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση και συνήθως αφορά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν έχουν ξεπεράσει την ημερομηνία οφειλής για περισσότερο από 30 ημέρες. Αναγνωρίζεται η αναλογία των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για τη συνολική ζωή των στοιχείων που θα προέλθει από πιστωτικά γεγονότα (default events) που είναι πιθανό να συμβούν στη διάρκεια των επομένων 12 μηνών.

Στάδιο 2: Επιμέτρηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για την συνολική ζωή – χωρίς πιστωτική απομείωση. Αν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο έχει σημαντική αύξηση πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση αλλά δεν έχει ακόμη απομειωθεί, κατατάσσεται στο Στάδιο 2 και επιμετράται στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές της συνολικής ζωής του που ορίζεται ως αναμενόμενη πιστωτική ζημιά ως αποτέλεσμα όλων των πιθανών πιστωτικών γεγονότων όλης της αναμενόμενης ζωής του.

Στάδιο 3: Επιμέτρηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για την συνολική ζωή – με πιστωτική απομείωση. Αν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ορίζεται ως πιστωτικά απομειωμένο, μεταφέρεται στο Στάδιο 3 και επιμετράται με την αναμενόμενη πιστωτική ζημιά για την συνολική ζωή του. Αντικειμενικό τεκμήριο για ένα πιστωτικά απομειωμένο χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο είναι η άνω των 90 ημερών καθυστέρηση από την ημερομηνία οφειλής και άλλες πληροφορίες για σημαντικές οικονομικές δυσκολίες των χρεωστών.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία υιοθέτησε την απλοποιημένη προσέγγιση όσον αφορά την εκτίμηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για τις απαιτήσεις από πελάτες. Ο Όμιλος και η Εταιρεία σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, επιμετρά την πρόβλεψη απομείωσης των απαιτήσεων από πελάτες σε ποσό που

ισούται με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής. Συνεπώς, όλες οι απαιτήσεις από πελάτες του Ομίλου και της Εταιρείας κατατάσσονται στις κατηγορίες Στάδιο 2 και Στάδιο 3, όπως περιγράφονται ανωτέρω.

Τα ακόλουθα είναι τα βασικά δεδομένα που εισάγονται για την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών του Ομίλου, όσον αφορά τις εκτιμήσεις των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών:

- Άνοιγμα σε Αθέτηση ("EAD"): αντιπροσωπεύει το ποσό του ανοίγματος κατά την ημερομηνία αναφοράς.
- Πιθανότητα Αθέτησης ("PD"): Η πιθανότητα αθέτησης είναι μια εκτίμηση της πιθανότητας εντός του συγκεκριμένου χρονικού ορίζοντα. Ο Όμιλος και η Εταιρεία υπολογίζουν τις Πιθανότητες Αθέτησης, χρησιμοποιώντας ιστορικά στοιχεία, τις παραδοχές και τις μελλοντικές εκτιμήσεις.
- Ζημία σε Περίπτωση Αθέτησης ("LGD"): αντιπροσωπεύει την εκτίμηση της ζημίας που θα πραγματοποιηθεί κατά την ημερομηνία αθέτησης. Η Ζημία σε Περίπτωση Αθέτησης υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών του μέσου που οφείλονται και των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών του μέσου που αναμένεται να εισπραχθούν. Ο προσδιορισμός της Ζημίας σε Περίπτωση Αθέτησης εξετάζει επίσης και την επίδραση της ανάκτησης των αναμενόμενων ταμειακών ροών που προκύπτουν από τις εξασφαλίσεις που διακρατά ο Όμιλος και η Εταιρεία.

Την 31.12.2024 και την 31.12.2023, ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν κατείχε κάποια απαίτηση από πελάτες για την οποία να μην έχει αναγνωριστεί αναμενόμενη πιστωτική ζημία, λόγω της επίδρασης οποιασδήποτε αντίστοιχης εξασφάλισης.

(β) Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αρχικά επιμετρώνται στην εύλογη αξία μείον, στην περίπτωση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που δεν επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, του κόστους συναλλαγών που συνδέεται άμεσα με την ανάληψή τους. Μεταγενέστερα, επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος, εκτός και αν διακρατώνται προς διαπραγμάτευση ή έχουν προσδιοριστεί ως επιμετρούμενες στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Για τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος, οι τόκοι υπολογίζονται με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και αναγνωρίζονται ως έξοδα στα αποτελέσματα, εκτός αν βαρύνουν το κόστος περιουσιακών στοιχείων.

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση παύει να αναγνωρίζεται όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εάν η πληρωμή πρέπει να πραγματοποιηθεί εντός ενός έτους ή λιγότερο. Διαφορετικά, καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνουν υποχρεώσεις προς προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, καθώς και δανεισμό που επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος.

4.5 Αποθέματα

Τα αποθέματα του Ομίλου αφορούν ακίνητα τα οποία είτε αποκτώνται είτε αναπτύσσονται με σκοπό να πωληθούν κατά την ολοκλήρωσή τους. Τα αποθέματα ακινήτων καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσης. Το κόστος των αποθεμάτων περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες αγοράς και μεταποίησης και τις λοιπές δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν για να φθάσουν τα αποθέματα σε ακίνητα στην παρούσα θέση και κατάσταση.

Τα αποθέματα αποτιμώνται μεταγενέστερα στη χαμηλότερη αξία μεταξύ του κόστους και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης κατά τη συνήθη δραστηριότητα του Ομίλου, μειωμένη κατά τα κόστη ανάπτυξης.

Διαγραφές και ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται κατά την πραγματοποίηση τους και καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

Όταν πωλούνται αποθέματα ακινήτων, η λογιστική αξία τους αναγνωρίζεται ως έξοδο της περιόδου κατά την οποία αναγνωρίστηκε το σχετικό έσοδο. Η λογιστική αξία των αποθεμάτων σε ακίνητα που αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα προσδιορίζεται με αναφορά στο άμεσα καταλογισμένο κόστος που προκύπτει για το ακίνητο που πωλήθηκε και με τον επιμερισμό τυχόν άλλων σχετικών δαπανών με βάση το σχετικό μέγεθος του ακινήτου που πωλήθηκε.

4.6 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά στο ταμείο, καταθέσεις όψεως, προθεσμιακές καταθέσεις, τραπεζικούς λογαριασμούς υπερανάληψης, καθώς και άλλες υψηλής ρευστότητας επενδύσεις οι οποίες είναι άμεσα μετατρέψιμες σε συγκεκριμένα ποσά ταμειακών διαθεσίμων που υπόκεινται σε μη σημαντικό κίνδυνο μεταβολής της αξίας τους.

Για τον σκοπό της σύνταξης των ενοποιημένων Καταστάσεων των Ταμειακών Ροών, τα χρηματικά διαθέσιμα αποτελούνται από μετρητά και καταθέσεις σε τράπεζες καθώς και χρηματικά διαθέσιμα όπως προσδιορίζονται ανωτέρω.

4.7 Στοιχεία ενεργητικού διακρατούμενα για πώληση

Τα περιουσιακά στοιχεία ταξινομούνται ως διακρατούμενα προς πώληση, όταν η λογιστική τους αξία αναμένεται να ανακτηθεί κυρίως μέσω μιας συναλλαγής πώλησης, και όχι από τη συνεχιζόμενη χρήση. Για την ταξινόμηση ως διακρατούμενα προς πώληση, θα πρέπει τα περιουσιακά στοιχεία να είναι διαθέσιμα για άμεση πώληση στην τρέχουσα κατάστασή τους και η πώληση να θεωρείται πολύ πιθανή.

Η Διοίκηση πρέπει να έχει δεσμευτεί για την πώληση, η οποία θα πρέπει να έχει ολοκληρωθεί εντός έτους από την ημερομηνία ταξινόμησης των περιουσιακών στοιχείων (ή ομάδων στοιχείων) ως στοιχείων διακρατούμενων προς πώληση, υπό τις εξαιρέσεις του ΔΠΧΑ 5, και οι ενέργειες που απαιτούνται για την ολοκλήρωση της πώλησης θα πρέπει να υποδεικνύουν ότι δεν είναι πιθανό να γίνουν σημαντικές μεταβολές στο πρόγραμμα ή το πρόγραμμα να ανακληθεί.

Κατά την αρχική καταχώρηση τους τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία (ή μια ομάδα στοιχείων) που διακρατούνται προς πώληση αποτιμώνται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ της λογιστικής τους αξίας και της εύλογης αξίας τους μειωμένης κατά τα άμεσα έξοδα πώλησης. Οποιαδήποτε απομείωση της αξίας τους περιλαμβάνεται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, ακόμα και στην περίπτωση της

αναπροσαρμογής. Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση κερδών ή ζημιών που προκύπτουν από μεταγενέστερες επανεκτιμήσεις.

Αν ο Όμιλος έχει κατατάξει περιουσιακό στοιχείο ως διακρατούμενο προς πώληση, αλλά δεν πληρούνται πλέον τα κριτήρια για την ταξινόμηση ως τέτοιο, ο Όμιλος παύει να ταξινομεί το περιουσιακό στοιχείο ως διακρατούμενο προς πώληση.

Ο Όμιλος επιμετρά το περιουσιακό στοιχείο που παύει να ταξινομείται ως διακρατούμενο προς πώληση στην χαμηλότερη αξία μεταξύ:

α) της λογιστικής αξίας πριν το περιουσιακό στοιχείο ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση, προσαρμοσμένη με τυχόν αποσβέσεις ή αναπροσαρμογές που θα είχαν αναγνωριστεί αν το περιουσιακό στοιχείο δεν είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση και

β) του ανακτήσιμου ποσού του κατά την ημερομηνία της μεταγενέστερης απόφασης να μην πωληθεί.

Τα στοιχεία ενεργητικού διακρατούμενα προς πώληση του Ομίλου κατά την 31.12.2024 αναλύονται στη σημείωση 12.

4.8 Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι δεσμευμένες καταθέσεις αφορούν σε ποσά τα οποία δε μπορούν να χρησιμοποιηθούν από τον Όμιλο μέχρι την επέλευση ενός συγκεκριμένου χρονικού σημείου ή γεγονότος στο μέλλον και δεν αποτελούν ταμειακά ισοδύναμα.

Στις περιπτώσεις που οι δεσμευμένες καταθέσεις αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης ταξινομούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό και πιο συγκεκριμένα στο κονδύλι «Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις». Εάν δεν αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης, ταξινομούνται στις λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.

4.9 Τρέχων και Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Στον φόρο εισοδήματος της χρήσης περιλαμβάνεται ο τρέχων φόρος, καθώς και ο αναβαλλόμενος φόρος. Ο φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, εκτός εάν αφορά στοιχεία που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στα ίδια κεφάλαια. Σε αυτή την περίπτωση, ο φόρος εισοδήματος επίσης αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στα ίδια κεφάλαια, αντίστοιχα.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαδώς θεσπιστεί κατά την ημερομηνία αναφοράς στην Ελλάδα. Η Διοίκηση της Εταιρείας περιοδικά αξιολογεί τις θέσεις στις φορολογικές δηλώσεις σχετικά με καταστάσεις όπου η φορολογική νομοθεσία υπόκειται σε ερμηνεία και προβαίνει στο σχηματισμό προβλέψεων, όπου χρειάζεται, με βάση τα ποσά που αναμένεται να καταβληθούν στις φορολογικές αρχές.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και της φορολογικής τους βάσης.

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί κατά την ημερομηνία αναφοράς και αναμένεται να είναι σε ισχύ όταν η αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση θα ανακτηθεί ή η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση θα τακτοποιηθεί. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται κατά την έκταση στην οποία θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νόμιμο εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφίζονται οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις και όταν οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις σχετίζονται με φόρους εισοδήματος που επιβάλλονται από την ίδια φορολογική αρχή.

4.10 Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα

Ο Όμιλος εφαρμόζει τις διατάξεις του ΔΠΧΑ 9 σχετικά με τη λογιστική αντιστάθμισης.

Στο πλαίσιο διαχείρισης κινδύνου, ο Όμιλος χρησιμοποιεί παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα ανταλλαγής επιτοκίων για να αντισταθμίσει τους κινδύνους που συνδέονται με τη μελλοντική διακύμανση των μεταβλητών επιτοκίων δανείων που έχει συνάψει.

Αυτά τα παράγωγα χρηματοοικονομικά εργαλεία αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της σύμβασης και μεταγενέστερα επιμετρούνται στην εύλογη αξία τους. Οι μεταβολές στην εύλογη αξία των παράγωγων χρηματοοικονομικών εργαλείων αναγνωρίζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς είτε στα αποτελέσματα είτε στα λοιπά συνολικά έσοδα της Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος, ανάλογα με το κατά πόσο το παράγωγο χρηματοοικονομικό μέσο πληροί τις προϋποθέσεις της λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνων και, εφόσον αυτό ισχύει, ανάλογα με τη φύση του αντικειμένου της αντιστάθμισης.

Κατά την ημερομηνία της συναλλαγής, ο Όμιλος καταγράφει τη σχέση μεταξύ του αντισταθμιστικού εργαλείου και του αντικειμένου αντιστάθμισης, καθώς και τον σκοπό διαχείρισης κινδύνου και της στρατηγικής υλοποίησης συναλλαγών αντιστάθμισης κινδύνου. Ο Όμιλος καταγράφει επίσης, τόσο κατά τη δημιουργία της συναλλαγής αντιστάθμισης όσο και στη συνέχεια, το κατά πόσο τα εργαλεία που χρησιμοποιούνται σε αυτές τις αλλαγές είναι αποτελεσματικά στο να αντισταθμίζουν διακυμάνσεις στις ταμειακές ροές των αντικειμένων αντιστάθμισης.

Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία αναφοράς με τις μεταβολές να αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα. Η εύλογη αξία των εν λόγω παραγώγων προσδιορίζεται κυρίως με βάση την αγοραία αξία και επιβεβαιώνεται από τα αντισυμβαλλόμενα πιστωτικά ιδρύματα, εφόσον συμβάλλονται στις εν λόγω συναλλαγές.

Το μέρος των μεταβολών στην εύλογη αξία που αναλογεί στην αποτελεσματική αντιστάθμιση του κινδύνου αναγνωρίζεται στην καθαρή θέση.

Οποιοδήποτε κέρδος ή ζημία απορρέει από μεταβολές στην εύλογη αξία που αναλογεί στη μη αποτελεσματική αντιστάθμιση κινδύνων, αναγνωρίζεται άμεσα στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος. Τα σωρευμένα ποσά στα ίδια κεφάλαια ανακυκλώνονται μέσω της Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος στα αποτελέσματα από λοιπά συνολικά εισοδήματα στα αποτελέσματα, στις περιόδους όπου το αντικείμενο αντιστάθμισης επηρεάζει το αποτέλεσμα (όταν δηλαδή λαμβάνει χώρα η προβλεπόμενη προς αντιστάθμιση συναλλαγή).

Η αντισταθμιστική λογιστική διακόπτεται όταν το αντισταθμίζον μέσο εκπνέει ή πωλείται, τερματίζεται ή εξασκείται, ή όταν η αντιστάθμιση δεν πληροί πλέον τα κριτήρια για αντισταθμιστική λογιστική. Το συσσωρευμένο ποσό των κερδών ή ζημιών που έχει αναγνωριστεί απευθείας στα ίδια κεφάλαια μέχρι την ημερομηνία αυτή παραμένει στο αποθεματικό ωσότου το αντισταθμιζόμενο στοιχείο επηρεάζει την Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος. Στην περίπτωση που μια αντισταθμιζόμενη συναλλαγή δεν αναμένεται πλέον να πραγματοποιηθεί, τα καθαρά συσσωρευμένα κέρδη ή ζημιές που είχαν καταχωρηθεί στα αποθεματικά μεταφέρονται αμέσως στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

4.11 Μετοχικό Κεφάλαιο και Αποθεματικό υπέρ το άρτιο

Το μετοχικό κεφάλαιο αντιστοιχεί στην ονομαστική αξία των κοινών μετοχών της Εταιρείας. Η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών περιλαμβάνει κάθε διαφορά υπέρ το άρτιο κατά την αρχική έκδοση του μετοχικού κεφαλαίου. Άμεσα έξοδα για την έκδοση νέων μετοχών εμφανίζονται, καθαρά από φόρους, αφαιρετικά στα Ίδια Κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος της έκδοσης. Κατά την απόκτηση ιδίων μετοχών, το καταβληθέν τίμημα, συμπεριλαμβανομένων και των σχετικών δαπανών, απεικονίζεται μειωτικά των ιδίων κεφαλαίων σε ιδιαίτερο «Αποθεματικό Ιδίων Μετοχών». Οι Ίδιες Μετοχές δεν ενσωματώνουν δικαιώματα ψήφου.

4.12 Μισθώσεις

Ο Όμιλος και η Εταιρεία ως μισθωτής

Ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτιμούν εάν μια σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μίσθωση κατά την έναρξη ισχύς αυτής και αναγνωρίζει κατά περίπτωση κατά την ημερομηνία έναρξης της κάθε μίσθωσης, ένα περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης και μια αντίστοιχη υποχρέωση από την μίσθωση για όλες τις συμβάσεις μίσθωσης στις οποίες είναι μισθωτής, εκτός από τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις (που ορίζονται ως μισθώσεις με διάρκεια μίσθωσης 12 μηνών ή λιγότερο) και μισθώσεις υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου χαμηλής αξίας. Για τις μισθώσεις αυτές, ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν τα μισθώματα ως λειτουργικά έξοδα με την σταθερή μέθοδο, σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Η υποχρέωση από την μίσθωση αρχικά επιμετρώνται στην παρούσα αξία των μισθωμάτων τα οποία παραμένουν ανεξόφλητα κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, τα οποία προεξοφλούνται με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης. Εάν το επιτόκιο αυτό δεν μπορεί να καθοριστεί εύκολα, ο Όμιλος και η Εταιρεία χρησιμοποιούν το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού της. Τα μισθώματα που περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση αποτελούνται από:

- σταθερά μισθώματα (περιλαμβανομένων των ουσιαστικά σταθερών μισθωμάτων), μειωμένα κατά τυχόν κίνητρα μίσθωσης,
- κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία εξαρτώνται από έναν δείκτη ή ένα επιτόκιο, τα οποία αρχικά επιμετρούνται με χρήση του δείκτη ή του επιτοκίου κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου,
- ποσά τα οποία αναμένεται να καταβάλλει ο μισθωτής βάσει των εγγυήσεων υπολειμματικής αξίας,

- την τιμή άσκησης του δικαιώματος αγοράς εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι ο μισθωτής θα ασκήσει το εν λόγω δικαίωμα, και
- την καταβολή ποινής για καταγγελία της μίσθωσης, εάν η διάρκεια μίσθωσης αποτυπώνει την άσκηση δικαιώματος του μισθωτή για καταγγελία της μίσθωσης.

Η υποχρέωση από την μίσθωση επιμετράται μεταγενέστερα, αυξάνοντας την λογιστική αξία για να αποτυπωθούν οι τόκοι επί της υποχρέωσης από την μίσθωση (με χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου) και μειώνοντας την λογιστική αξία για να αποτυπωθούν οι καταβολές των μισθωμάτων. Ο Όμιλος και η Εταιρεία επανεπιμετρούν την υποχρέωση από την μίσθωση (και κάνει τις αντίστοιχες προσαρμογές στα σχετικά περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης) εάν:

- επέλθει αλλαγή στην διάρκεια της μίσθωσης ή εάν επέλθει μεταβολή στην εκτίμηση του δικαιώματος αγοράς. Στην περίπτωση αυτή η υποχρέωση από την μίσθωση επανεπιμετράται προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα με βάση το αναθεωρημένο προεξοφλητικό επιτόκιο.
- επέλθει μεταβολή στα μισθώματα εξαιτίας της μεταβολής στον δείκτη ή στο επιτόκιο ή στα ποσά τα οποία αναμένεται να καταβληθούν λόγω της εγγύησης υπολειμματικής αξίας. Σε αυτές τις περιπτώσεις η υποχρέωση από την μίσθωση επανεπιμετράται προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα με βάση το αρχικό προεξοφλητικό επιτόκιο.
- μια μίσθωση τροποποιείται και η τροποποίηση της μίσθωσης δεν αντιμετωπίζεται λογιστικά ως χωριστή μίσθωση. Στην περίπτωση αυτή η υποχρέωση από την μίσθωση επανεπιμετράται προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα κάνοντας χρήση του αναθεωρημένου προεξοφλητικού επιτοκίου.

Τα κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία δεν εξαρτώνται από κάποιο δείκτη ή επιτόκιο δεν περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης από την μίσθωση και κατά συνέπεια δεν αποτελούν συστατικό στοιχείο της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης. Οι σχετικές πληρωμές αναγνωρίζονται ως έξοδο την περίοδο κατά την οποία επήλθε το γεγονός ή ο όρος ενεργοποίησης αυτών των καταβολών.

Σύμφωνα με όσα προβλέπει το ΔΠΧΑ 16, ο Όμιλος και η Εταιρεία εφαρμόζει την πρακτική διευκόλυνση του ΔΠΧΑ 16 σύμφωνα με την οποία ο μισθωτής δεν υποχρεούται να διαχωρίσει τα μη μισθωτικά στοιχεία, και επομένως αντιμετωπίζει λογιστικά κάθε μισθωτικό και σχετικό μη μισθωτικό στοιχείο ως ενιαία σύμβαση.

Οι υποχρεώσεις από τις μισθώσεις περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Δανεισμός» στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης εμπεριέχει το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της αντίστοιχης υποχρέωσης από την μίσθωση, τα μισθώματα τα οποία καταβλήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου ή προγενέστερα αυτής, και τυχόν αρχικές άμεσες δαπάνες. Μεταγενέστερα επιμετράται στο κόστος μειωμένο κατά τις τυχόν σωρευμένες αποσβέσεις και τις ζημίες απομείωσης. Ο Όμιλος και η Εταιρεία εφαρμόζουν το ΔΛΠ 36 προκειμένου να προσδιορίσει εάν το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης έχει απομειωθεί.

Στις περιπτώσεις που ο Όμιλος και η Εταιρεία αναλαμβάνει συμβατικά την υποχρέωση να αποσυναρμολογήσει και να απομακρύνει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο, να αποκαταστήσει το χώρο που έχει τοποθετηθεί ή να αποκαταστήσει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο στην κατάσταση στην οποία προβλέπεται από τους όρους και τις προϋποθέσεις της σύμβασης μίσθωσης, αναγνωρίζει μια πρόβλεψη η οποία επιμετρώνεται σύμφωνα με το ΔΛΠ 37. Τα κόστη αυτά προσαυξάνουν την λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης. Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν επιβαρύνθηκε με κάποιο από αυτά τα κόστη για τις χρήσεις 2024 και 2023.

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αποσβένονται στην μικρότερη χρονική περίοδο μεταξύ της διάρκειας της μίσθωσης και της ωφέλιμης ζωής του εκάστοτε υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου. Εάν ως αποτέλεσμα της σύμβασης μίσθωσης μεταβιβάζεται η κυριότητα του εκάστοτε υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου ή στο κόστος του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης έχει ενσωματωθεί το τίμημα εξαγοράς του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου δεδομένου ότι ο Όμιλος και η Εταιρεία αναμένουν να εξασκήσουν το δικαίωμα αγοράς αυτού, το εν λόγω περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης αποσβένεται στην ωφέλιμη ζωή του εκάστοτε υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου. Η απόσβεση ξεκινά από την έναρξη της μισθωτικής περιόδου.

Σε περίπτωση που τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης τηρούν τον ορισμό των επενδύσεων σε ακίνητα, τα σχετικά περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης επιμετρώνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία τους.

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία» στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία ως εκμισθωτής

Ο Όμιλος είναι εκμισθωτής:

Όταν οι κίνδυνοι και τα οφέλη που συνοδεύουν την κυριότητα των παγίων που εκμισθώνονται μεταφέρονται στον μισθωτή, τότε οι αντίστοιχες συμβάσεις χαρακτηρίζονται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις.

Όλες οι υπόλοιπες συμβάσεις μίσθωσης χαρακτηρίζονται ως λειτουργικές μισθώσεις.

Ανάλογα με τα χαρακτηριστικά που διέπουν τις συμβάσεις μίσθωσης, ο λογιστικός χειρισμός τους έχει ως εξής:

Χρηματοδοτικές μισθώσεις: Στις περιπτώσεις συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης, στις οποίες ο Όμιλος λειτουργεί ως εκμισθωτής, το συνολικό ποσό των μισθωμάτων που προβλέπει η σύμβαση μισθώσεως καταχωρείται στην κατηγορία απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων. Η διαφορά, μεταξύ της παρούσας αξίας (καθαρή επένδυση) των μισθωμάτων και του συνολικού ποσού των μισθωμάτων, αναγνωρίζεται ως μη δεδουλευμένος τόκος και εμφανίζεται αφαιρετικά των απαιτήσεων. Οι εισπράξεις των μισθωμάτων μειώνουν τη συνολική απαίτηση από μισθώματα, ενώ το χρηματοοικονομικό έσοδο αναγνωρίζεται με τη μέθοδο των δεδουλευμένων. Οι απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις εξετάζονται για απομείωση της αξίας τους.

Λειτουργικές μισθώσεις: Στις περιπτώσεις λειτουργικών μισθώσεων, στις οποίες ο Όμιλος λειτουργεί ως εκμισθωτής παρακολουθεί το μισθωμένο πάγιο ως στοιχείο Ενεργητικού, διενεργώντας αποσβέσεις με βάση την ωφέλιμη ζωή του. Τα ποσά των μισθωμάτων, που αντιστοιχούν στη χρήση του μισθωμένου παγίου(μείον την αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται στον μισθωτή) αναγνωρίζονται ως έσοδα, στην κατηγορία έσοδα από εκμίσθωση επενδυτικών ακινήτων, με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρέωση.

Σημειώνεται ότι όλες οι συμβάσεις μίσθωσης που έχει συνάψει ο Όμιλος ως εκμισθωτής χαρακτηρίζονται ως λειτουργικές.

4.13 Αναγνώριση εσόδων

Έσοδα από μισθώματα

Το έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν ο Όμιλος παρέχει κίνητρα στους πελάτες του, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

Συμβατικά περιουσιακά στοιχεία, απαιτήσεις και συμβατικές υποχρεώσεις

Συμβατικό περιουσιακό στοιχείο είναι το δικαίωμα του Ομίλου και της Εταιρείας σε αντάλλαγμα έναντι αγαθών ή υπηρεσιών τα οποία έχει μεταβιβάσει σε πελάτη.

Απαίτηση είναι το δικαίωμα του Ομίλου και της Εταιρείας σε αντάλλαγμα το οποίο είναι ανεπιφύλακτο. Ένα δικαίωμα σε αντάλλαγμα θεωρείται ανεπιφύλακτο εάν απαιτείται μόνο η πάροδος του χρόνου προκειμένου να καταστεί απαιτητή η πληρωμή του εν λόγω ανταλλάγματος.

Συμβατική υποχρέωση είναι η υποχρέωση της Εταιρείας να μεταβιβάσει σε πελάτη αγαθά ή υπηρεσίες για τα οποία η Εταιρεία έχει λάβει αντάλλαγμα (ή είναι απαιτητό ένα ποσό του ανταλλάγματος) από τον πελάτη.

Για τον Όμιλο και την Εταιρεία, τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία αφορούν τα έσοδα χρήσεως εισπρακτέα από τις συμβάσεις με τους πελάτες, τα οποία δεν έχουν τιμολογηθεί σε κάθε περίοδο αναφοράς. Τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Πελάτες και Λοιπές απαιτήσεις», βλέπετε σχετικά σημείωση 9.

Οι συμβατικές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αφορούν έσοδα επομένων χρήσεων από τις συμβάσεις με τους πελάτες και περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Προμηθευτές και Λοιπές υποχρεώσεις», βλέπετε σχετικά σημείωση 16.

4.14 Αναγνώριση εξόδων

Τα έξοδα αναγνωρίζονται σύμφωνα με την αρχή του δεδουλευμένου (accrual basis).

4.15 Τόκοι έσοδα και έξοδα

Έσοδα και έξοδα τόκων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα για όλα τα τοκοφόρα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων. Η αναγνώρισή τους γίνεται με βάση την αρχή των δεδουλευμένων και ο προσδιορισμός τους με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Πραγματικό είναι το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια τις μελλοντικές ταμειακές καταβολές ή εισπράξεις για την αναμενόμενη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων στην προ απομείωσης λογιστική αξία ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού ή στο αποσβεσμένο κόστος ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου των υποχρεώσεων. Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, ο Όμιλος εκτιμά τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που δίδουν το χρηματοοικονομικό μέσο αλλά δε λαμβάνει υπόψη τις αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλα τα έσοδα και τα έξοδα που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου.

4.16 Διανομή μερίσματος

Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους αναγνωρίζονται ως υποχρέωση την χρονική στιγμή κατά την οποία εγκρίνονται προς διανομή από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

4.17 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Στα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνονται οι μέτοχοι της Εταιρείας, βλέπετε σχετικά σημείωση 27, καθώς και οι επιχειρήσεις, στις οποίες οι ως άνω μέτοχοι και η Εταιρεία διατηρούν τον έλεγχο ή ασκούν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Επίσης, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, τα μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας και των θυγατρικών εταιρειών του Ομίλου, στενά συγγενικά με αυτά πρόσωπα, εταιρείες που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες τα τελευταία έχουν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν διενεργηθεί βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους).

5. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

5.1.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς, ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας. Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων πραγματοποιείται από την Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας προσδιορίζει, αξιολογεί και λαμβάνει μέτρα με σκοπό την αντιστάθμιση των χρηματοοικονομικών κινδύνων.

α) Κίνδυνος αγοράς

ι) Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται έμμεσα σε κίνδυνο τιμών σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα στο βαθμό που η αξία των θυγατρικών ή/και των κοινοπραξιών παρουσιάζει διακυμάνσεις λόγω μεταβολών στην αξία των υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων (ακινήτων).

Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους, που σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση και η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις. Οι παράγοντες αυτοί καθένας ξεχωριστά ή σε συνδυασμό μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του, βλέπετε σχετικά σημείωση 7.

Επιπλέον, οι διακυμάνσεις στο οικονομικό κλίμα είναι δυνατόν να επηρεάσουν τη σχέση απόδοσης – κινδύνου που αναζητούν οι επενδυτές και να τους οδηγήσουν σε αναζήτηση άλλων μορφών επένδυσης με αποτέλεσμα να υπάρξουν αρνητικές εξελίξεις στην αγορά ακινήτων που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την εύλογη αξία των ακινήτων του Ομίλου και κατ' επέκταση τις επιδόσεις τους και την χρηματοοικονομική τους θέση.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία επικεντρώνουν την επενδυτική τους δραστηριότητα σε περιοχές και κατηγορίες ακινήτων για τα οποία υπάρχει αυξημένη ζήτηση και εμπορικότητα τουλάχιστον σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα με βάση τα σημερινά δεδομένα και τις προβλέψεις.

Ο Όμιλος παρακολουθεί και αξιολογεί στενά τις εξελίξεις της κτηματαγοράς και τα ακίνητα του αποτιμώνται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές.

Η επιτυχής διαχείριση και αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου επενδυτικών έργων του Ομίλου, εξαρτάται από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στην Ελλάδα και τις διεθνείς αγορές (στο βαθμό που οι τελευταίες επηρεάζουν τις επικρατούσες συνθήκες στην Ελλάδα), οι οποίες έχουν την δυνατότητα με τη σειρά τους να επηρεάσουν τον εγχώριο τραπεζικό κλάδο και τις επικρατούσες τάσεις και συνθήκες στην εγχώρια αγορά ακινήτων. Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των μακροοικονομικών συνθηκών ως συνέπεια γεωπολιτικών, υγειονομικών ή άλλων εξελίξεων (όπως για παράδειγμα η πανδημία COVID-19 ή οι πολεμικές συρράξεις), ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς τον χρόνο ανάπτυξης, το κόστος ανάπτυξης, το κόστος δανεισμού, την αξία και τη δυνατότητα διάθεσης των ακινήτων και ως εκ τούτου, την επιχειρηματική δραστηριότητα, τις εύλογες αξίες των ακινήτων, τις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.

Στο επίπεδο της εγχώριας αγοράς ακινήτων, η απότομη αύξηση του πληθωρισμού και τυχόν περαιτέρω αύξηση των επιτοκίων ως συνέπεια των ανωτέρω, επιδρά δυνητικά δυσμενώς τόσο στο κόστος κατασκευής των έργων, όσο και στο κόστος κεφαλαίων (δανειακών και ιδίων) που απαιτούνται για την ανάπτυξη νέων έργων, καθώς και στην αποτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων, στο βαθμό που τα εν λόγω μακροοικονομικά μεγέθη χρησιμοποιούνται ως παράμετροι κατά την εκτίμηση.

ii) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται από τον μακροπρόθεσμο δανεισμό του Ομίλου. Ο μακροπρόθεσμος δανεισμός του Ομίλου την 31.12.2024 περιλαμβάνει δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου (βλέπετε σχετικά σημείωση 19 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων), και επομένως ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των κυμαινόμενων επιτοκίων και κίνδυνο ταμειακών ροών. Το σύνολο του δανεισμού του Ομίλου την 31.12.2024 προέρχεται από ομολογιακό δάνειο της θυγατρικής Skyline M.A.E. ποσού €99.470.000.

Ο Όμιλος και πιο συγκεκριμένα η θυγατρική Skyline A.E. προκειμένου να διαχειριστεί τον επιτοκιακό κίνδυνο στον οποίο εκτίθεται, έχει συνάψει προθεσμιακές συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων. Οι συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων έχουν ως στόχο την αντιστάθμιση του κινδύνου από την αρνητική διακύμανση μελλοντικών ταμειακών εκροών που προκύπτουν από τόκους δανειακών συμβάσεων που έχουν συναφθεί στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων του στον τομέα των παραχωρήσεων. Οι συμβάσεις

ανταλλαγής επιτοκίου αφορούν συμβάσεις με τις οποίες το μεταβλητό επιτόκιο των δανείων μετατρέπεται σε σταθερό κατά την συνολική διάρκεια των δανείων ώστε ο Όμιλος να προστατευθεί από τυχόν άνοδο των επιτοκίων.

Την 31η Δεκεμβρίου 2024, εάν το Euribor ήταν 0,50% υψηλότερο/χαμηλότερο, με όλες τις άλλες μεταβλητές να παρέμειναν σταθερές, το καθαρό (μετά φόρων) κέρδος της χρήσης για τον Όμιλο θα ήταν χαμηλότερο/υψηλότερο κατά το ποσό των 115.392 ευρώ κυρίως λόγω των υψηλότερων/χαμηλότερων καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων εκ των έντοκων δανειακών υποχρεώσεων και των υψηλών ταμειακών διαθεσίμων του Ομίλου. Να σημειωθεί πως η ανωτέρω ανάλυση ευαισθησίας αναφέρεται στην περίοδο από την εκταμίευση του ομολογιακού δανείου, ήτοι 27.06.2024 έως την 31.12.2024.

Στη σημείωση 5.1 (γ) των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων περιλαμβάνεται ανάλυση με τις συμβατικές μη προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές από τον δανεισμό του Ομίλου και της Εταιρείας.

iii) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δραστηριοποιούνται στην Ελλάδα και το κύριο μέρος των συναλλαγών τους διεξάγεται σε ευρώ. Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 31.12.2024 δεν κατείχαν ύψος τραπεζικών διαθεσίμων σε ξένο νόμισμα με αποτέλεσμα να μην διατρέχει κάποιο κίνδυνο λόγω μεταβολών της συναλλαγματικής ισοτιμίας.

Συνεπώς λόγω του γεγονότος ότι οι συναλλαγές πραγματοποιούνται κυρίως σε ευρώ και επίσης δεν υπάρχουν χρηματικά διαθέσιμα σε άλλο νόμισμα πέρα του ευρώ, δεν υφίσταται ουσιώδης συναλλαγματικός κίνδυνος για τον Όμιλο και την Εταιρεία.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος του Ομίλου και της Εταιρείας προκύπτει από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, τις απαιτήσεις κυρίως από πελάτες που έχουν ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 31.12.2024. Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου αφορούν κυρίως εμπορικές απαιτήσεις των θυγατρικών από τρίτους. Ο Όμιλος και η Εταιρεία εξ' αντικειμένου δεν δημιουργούν σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Οι συμβάσεις γίνονται με πελάτες με μειωμένο βαθμό απώλειας. Η Διοίκηση αξιολογεί διαρκώς την πιστοληπτική ικανότητα των πελατών της, καθώς και τα μέγιστα επιτρεπτά όρια πίστωσης.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την ημερομηνία αναφοράς είναι μη σημαντικής αξίας καθώς ο Όμιλος και η Εταιρεία συναλλάσσονται μόνο με αναγνωρισμένα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, υψηλής πιστωτικής διαβάθμισης.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Όσον αφορά τον κίνδυνο ρευστότητας, ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται σε κίνδυνο ρευστότητας λόγω των μεσοπρόθεσμων (2-4 ετών) δεσμεύσεων σε σχέση με το επενδυτικό τους πρόγραμμα και τις χρηματοοικονομικές τους υποχρεώσεις. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας παρακολουθεί σε τακτική βάση την ρευστότητα του Ομίλου και της Εταιρείας, καθώς και κάθε φορά που εξετάζεται μια μελλοντική επένδυση ή/και έργο, προκειμένου να εξασφαλίζει εγκαίρως την απαιτούμενη ρευστότητα. Ο Όμιλος και η Εταιρεία διαχειρίζονται τους κινδύνους που μπορεί να δημιουργηθούν από έλλειψη επαρκούς ρευστότητας φροντίζοντας να υπάρχουν πάντα εξασφαλισμένες τραπεζικές πιστώσεις προς χρήση, πρόσβαση σε επενδυτικά κεφάλαια, αλλά και συνετή διαχείριση των διαθεσίμων.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται, κατά την ημερομηνία αναφοράς, οι πληρωτέες ταμειακές ροές από τον Όμιλο και την Εταιρεία από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις. Τα ποσά που παρουσιάζονται στον πίνακα είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές.

Όμιλος

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων 31 Δεκεμβρίου 2023	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	447.832			447.832	447.832
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	56.834	106.676		163.510	149.388
Σύνολο	504.666	106.676	-	611.342	597.220

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων 31 Δεκεμβρίου 2024	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	9.178.178	79.944.829	-	9.077.751	89.123.007
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	13.732	33.647	-	-	43.717
Υποχρεώσεις από παράγωγα	124.084	-	1.171.759	1.295.843	1.295.843
Δανεισμός	4.500.693	-	99.059.486	99.075.180	103.560.179
Σύνολο	13.816.687	79.978.476	100.231.245	109.448.774	194.022.746

Εταιρεία

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων 31 Δεκεμβρίου 2023	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	447.832	-	-	447.832	447.832
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	56.834	106.676	-	163.510	149.388
Δανεισμός	-	-	-	-	-
Σύνολο	504.666	106.676	-	611.342	597.220

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων 31 Δεκεμβρίου 2024	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	826.462	79.218.447	-	-	80.044.099
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	13.732	33.647	-	-	43.717
Δανεισμός	4.484.999	-	-	-	4.484.999
Σύνολο	5.325.193	79.252.094	-	-	84.573.625

5.2 Διαχείριση κεφαλαίου

Στόχος της Εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι να διασφαλίζει τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίζει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά της και να παρέχει ικανοποιητική απόδοση στους μετόχους φροντίζοντας την κεφαλαιακή της διάρθρωση.

Η Διοίκηση παρακολουθεί τα ξένα κεφάλαια σε σχέση με τα ίδια κεφάλαια στο σύνολό τους. Προκειμένου να πετύχει την επιθυμητή κεφαλαιακή διάρθρωση, η Εταιρεία μπορεί να προσαρμόζει το μέρισμα, να προβεί σε επιστροφή κεφαλαίου, ή να εκδώσει νέες μετοχές.

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Σύνολο δανεισμού	19	103.603.895	149.388	4.528.715	149.388
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	100.270.993	36.825	632.033	36.825
Μείον: Δεσμευμένες καταθέσεις	9	6.000.000	-	-	-
Καθαρός δανεισμός		(2.667.097)	112.563	3.896.683	112.563
Ίδια κεφάλαια		71.892.152	(125.797)	19.853.827	(125.797)
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια		69.225.055	(13.234)	23.750.510	(13.234)
Δείκτης μόχλευσης		(3,85%)	(850,58%)	16,41%	(850,58%)

5.3 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων και Υποχρεώσεων

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και τη γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων:

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

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

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

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024 υπάρχουν χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της θυγατρικής Skyline M.A.E. που αφορούν παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία επιμετρούνται στην εύλογη αξία και ανέρχονται σε ποσό €1.295.843 και εντάσσονται στο επίπεδο 2 της ανωτέρω ιεραρχίας. Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία εμφανίζονται στο αντίστοιχο κονδύλι «Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία» στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και αφορούν συμβάσεις παραγωγών που έχουν συναφθεί από τη θυγατρική Skyline A.E. για τη διαχείριση του επιτοκιακού κινδύνου στον οποίο

εκτίθεται. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 δεν υπήρχαν χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ή/και υποχρεώσεις που να επιμετρούνταν στην εύλογη αξία.

6. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της Διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα.

6.1 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές

Ο Όμιλος και η Εταιρεία προβαίνουν σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι προκύπτουσες λογιστικές εκτιμήσεις, εξ' ορισμού, σπανίως ισούνται με τα σχετικά πραγματικά αποτελέσματα.

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

α) Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου

Ο Όμιλος συνεργάζεται με ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές για τη διενέργεια εκτιμήσεων της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα. Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η εξεύρεση τέτοιων πληροφοριών η αξία προσδιορίζεται μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών. Για να πάρει μία τέτοια απόφαση, οι ανεξάρτητοι εκτιμητές λαμβάνουν υπ' όψιν τους δεδομένα από μία πληθώρα πηγών, που περιλαμβάνουν:

(i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές,

(ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και

(iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Οι γνωστοποιήσεις σχετικά με τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων παρουσιάζονται αναλυτικά στη σημείωση 7.

β) Εκτίμηση της εύλογης αξίας των καθαρών στοιχείων που αποκτήθηκαν κατά την αγορά της συμμετοχής στην θυγατρική

Κατά την απόκτηση συμμετοχής σε θυγατρική εταιρεία, η Διοίκηση προβαίνει στην εκτίμηση της εύλογης αξίας των επιμέρους στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού, σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων». Η αποτίμηση αφορά τα επί μέρους αναγνωρίσιμα στοιχεία κατά την

ημερομηνία απόκτησης, προκειμένου να ενσωματωθούν στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις στην εύλογη αξία τους.

Η εκτίμηση της εύλογης αξίας βασίζεται κυρίως σε:

- Εσωτερικές αναλύσεις και πληροφορίες διαθέσιμες στη Διοίκηση,
- Ανεξάρτητες αποτιμήσεις όπου κρίνεται απαραίτητο (π.χ. για ακίνητα),
- Την εφαρμογή αποδεκτών τεχνικών αποτίμησης, όπως η μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών ή η συγκριτική μεθοδολογία.

Η διαδικασία ενσωματώνει παραδοχές και εκτιμήσεις που αντανακλούν τις οικονομικές συνθήκες κατά την ημερομηνία εξαγοράς, και ενδέχεται να αναθεωρηθεί εντός της επιτρεπόμενης περιόδου επιμέτρησης (measurement period), εφόσον προκύψουν νέα δεδομένα.

Εφόσον το τίμημα εξαγοράς υπερβαίνει την καθαρή εύλογη αξία των αναγνωρίσιμων στοιχείων, η διαφορά καταχωρείται ως υπεραξία (goodwill). Αντιθέτως, σε περίπτωση που η καθαρή αξία υπερβαίνει το τίμημα, καταχωρείται κέρδος από ευνοϊκή εξαγορά (gain on bargain purchase) στα αποτελέσματα χρήσης.

Οι γνωστοποιήσεις σχετικά με τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας της αποκτηθείσας θυγατρικής Skyline A.E. παρουσιάζονται στη σημείωση 8.

γ) Εκτίμηση της εύλογης αξίας των παραγώγων χρηματοοικονομικών μέσων

Η Διοίκηση χρησιμοποιεί τεχνικές αποτίμησης προκειμένου να προσδιορίσει την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων (όταν δεν υπάρχουν τιμές ενεργού αγοράς). Η διαδικασία αυτή περιλαμβάνει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών αναφορικά με το τίμημα που θα κατέβαλλαν οι συμμετέχοντες στην αγορά για την απόκτηση των εν λόγω χρηματοοικονομικών μέσων.

Η Διοίκηση βασίζει τις παραδοχές της σε παρατηρήσιμα δεδομένα, ωστόσο αυτό δεν είναι πάντοτε εφικτό. Στις περιπτώσεις αυτές, η Διοίκηση χρησιμοποιεί την καλύτερη διαθέσιμη πληροφόρηση για τις εκτιμήσεις της, βασιζόμενη στην προγενέστερη εμπειρία της συνεκτιμώντας τις διαθέσιμες πληροφορίες. Οι εκτιμώμενες εύλογες αξίες μπορεί να διαφέρουν από τις πραγματικές αξίες που θα πραγματοποιούνταν στα πλαίσια μία συνήθους συναλλαγής κατά την ημερομηνία αναφοράς των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί τα παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία για τη διαχείριση μιας σειράς κινδύνων στους οποίους περιλαμβάνονται κίνδυνοι που σχετίζονται με τα επιτόκια. Για τον καθορισμό μιας αποτελεσματικής αντισταθμιστικής σχέσης, ο Όμιλος απαιτείται αφενός να δηλώσει την στρατηγική του για την αντιστάθμιση και αφετέρου να εκτιμήσει ότι η αντιστάθμιση θα είναι αποτελεσματική καθ' όλη τη διάρκεια του μέσου αντιστάθμισης (παραγώγου). Επιπλέον πληροφόρηση σχετικά με τη χρήση των παραγώγων παρέχεται στη σημείωση 18.

δ) Φόρος εισοδήματος

Η πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος με βάση το ΔΛΠ 12 «Φόρος Εισοδήματος» αφορά στα ποσά των φόρων που αναμένεται να καταβληθούν στις φορολογικές αρχές και περιλαμβάνει την πρόβλεψη για τον τρέχοντα φόρο εισοδήματος και την πρόβλεψη για τυχόν πρόσθετους φόρους που πιθανόν να προκύψουν σαν αποτέλεσμα ελέγχου από τις φορολογικές αρχές. Οι απολογιστικοί φόροι εισοδήματος μπορεί να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις, εξαιτίας μελλοντικών αλλαγών στη φορολογική νομοθεσία, σημαντικών αλλαγών στην νομοθεσία της χώρας, ή απρόβλεπτων επιπτώσεων από τον

τελικό προσδιορισμό της φορολογικής υποχρέωσης κάθε χρήσης από τις φορολογικές αρχές. Αυτές οι αλλαγές μπορεί να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου και της Εταιρείας. Στην περίπτωση που οι τελικοί πρόσθετοι φόροι που προκύπτουν είναι διαφορετικοί από τα ποσά που αρχικά είχαν καταχωρηθεί, οι διαφορές αυτές θα επηρεάσουν το φόρο εισοδήματος και τις προβλέψεις για αναβαλλόμενους φόρους στη χρήση που πραγματοποιήθηκε ο προσδιορισμός των φορολογικών διαφορών. Επιπλέον λεπτομέρειες περιλαμβάνονται στη σημείωση 24.

6.2 Σημαντικές Λογιστικές Κρίσεις στην εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών

Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες

Αναφορικά με τις επενδύσεις του Ομίλου σε θυγατρικές εταιρείες κατά την 31.12.2024, όπως αυτές παρατίθενται στην σημείωση 8 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, ο Όμιλος αξιολόγησε και κατέληξε πως η απόκτηση της θυγατρικής Skyline A.E. πληροί τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 10 όσον αφορά την ύπαρξη ελέγχου ο οποίος τεκμηριώνεται μέσω της πλειοψηφίας των δικαιωμάτων ψήφου, της εξουσίας στη λήψη στρατηγικών και λειτουργικών αποφάσεων καθώς και στη δυνατότητα καθορισμού διοίκησης στην θυγατρική εταιρεία. Από την αξιολόγηση που διενεργήθηκε από την Διοίκηση της Εταιρείας η συμμετοχή της μη ελέγχουσας μειοψηφίας περιορίζεται σε προστατευτικά δικαιώματα (protective rights) και δεν επηρεάζει τη δυνατότητα της Εταιρείας να ασκεί αποφασιστική επιρροή επί των σχετικών δραστηριοτήτων της θυγατρικής.

Επομένως, η συναλλαγή λογιστικοποιήθηκε ως επιχειρηματικός συνδυασμός σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων», με ημερομηνία απόκτησης ελέγχου της θυγατρικής την 20.12.2024. Η θυγατρική ενοποιήθηκε για πρώτη φορά με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης, με αναγνώριση των περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία εξαγοράς. Δεδομένου ότι η καθαρή εύλογη αξία των αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της θυγατρικής υπερέβαινε το συνολικό καταβληθέν αντίτιμο, αναγνωρίστηκε κέρδος από ευνοϊκή εξαγορά (bargain purchase gain), το οποίο καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα της χρήσης όπως ορίζεται στο ΔΠΧΑ 3. Οι γνωστοποιήσεις σχετικά με το θέμα αυτό παρουσιάζονται στη σημείωση 8.

7. Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου αναλύονται ως εξής:

	Σημ.	Όμιλος	
		31.12.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης		-	-
Απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα μέσω εξαγοράς εταιρείας	8	209.744.000	-
Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων		5.197.754	-
Καθαρό Κέρδος/(Ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		262.246	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσης		215.204.000	-

Την 20.12.2024, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά του 65% των μετοχών της εταιρείας Skyline Ακίνητα A.E. («Skyline M.A.E.») από την Alpha Group Investments Ltd του Ομίλου Alpha Bank και η απόκτηση της ανωτέρω επένδυσης χαρακτηρίστηκε ως απόκτηση θυγατρικής. Ως αποτέλεσμα της ανωτέρω συναλλαγής είναι ο Όμιλος να αποκτήσει επενδύσεις σε ακίνητα ποσού €209.744.000 κατά τη στιγμή της

εξαγοράς. Κατά τη διάρκεια της περιόδου 20.12-31.12.2024, ο Όμιλος προχώρησε στην απόκτηση οικοπέδου και κτιρίου εντός του οικοπέδου, που λειτουργεί ως χώρος καταστήματος και γραφείων, συνολικής επιφάνειας 1.804,50 τ.μ., επί της οδού Μητροπόλεως 19 στη Στοά Χρυσικοπούλου του Δήμου Θεσσαλονίκης της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, έναντι τιμήματος και εξόδων για την απόκτησή του, ποσού € 5.197.754.

Κατά τη διάρκεια της περιόδου 20.12-31.12.2024 που ο Όμιλος κατείχε την θυγατρική Skyline A.E. αναγνωρίστηκε κέρδος στα αποτελέσματα του Ομίλου από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ποσού €262.246.

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2024 και κατά την 31.12.2023 δεν κατείχε επενδύσεις σε ακίνητα.

Πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων:

Στον κάτωθι πίνακα παρατίθενται οι εκτιμηθείσες εύλογες αξίες του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου για την 31.12.2024 όπως αυτές προέκυψαν από τις εκθέσεις των εξωτερικών εκτιμητών:

Χρήση	Εύλογη Αξία σε €	Μέθοδος Αποτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη (%)
Αποθήκες	5.010.000	- Προεξόφληση ταμειακών ροών	10,5% - 11,1%	7,2% - 8,0%
Ακίνητα Λιανικής Πώλησης	1.218.000	- Προσέγγιση αγοράς - Υπολειμματική μέθοδος	-	-
Καταστήματα	76.583.000	- Προεξόφληση ταμειακών ροών - Μέθοδος Άμεσης κεφαλαιοποίησης - Προσέγγιση Αγοράς σε συνδυασμό με τη μέθοδο της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης - Υπολειμματική μέθοδος	7,0% - 11,8%	5,1% - 8,5%
Γραφεία	132.393.000	- Προεξόφληση ταμειακών ροών - Προσέγγιση αγοράς σε συνδυασμό με τη προεξόφληση ταμειακών ροών - Προσέγγιση Αγοράς σε συνδυασμό με τη μέθοδο της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης - Υπολειμματική μέθοδος - Μέθοδος Άμεσης κεφαλαιοποίησης σε συνδυασμό με προεξόφληση ταμειακών ροών	7,2% - 10,0%	4,8% - 8,0%
Σύνολο	215.204.000			

Ανάλυση ευαισθησίας της επιμέτρησης εύλογης αξίας

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στις ανωτέρω μεθόδους αποτίμησης διέφερε +/- 0,50% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 4.039.459 χαμηλότερη ή € 16.205.167 υψηλότερη.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024, ο συντελεστής απόδοσης στη λήξη, που χρησιμοποιείται στις ανωτέρω μεθόδους αποτίμησης διέφερε +/- 0,50% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 6.966.625 χαμηλότερη ή € 19.302.034 υψηλότερη.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αφορούν δύο αποθηκευτικούς χώρους, είκοσι τέσσερις γραφειακούς χώρους, δύο χώρους λιανικής πώλησης και είκοσι τέσσερα καταστήματα.

Τριάντα τρία επενδυτικά ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας €128.829.986 κατά την 31.12.2024 έχουν παρασχεθεί ως εγγύηση του ομολογιακού δανείου που έλαβε η θυγατρική εταιρεία Skyline M.A.E. εντός της χρήσης 2024, συνολικού ποσού κεφαλαίου €99.059.486, βλέπετε σχετικά σημείωση 19.

Τα ακίνητα της συγκεκριμένης κατηγορίας είναι ασφαλισμένα για τους εξής κινδύνους, των οποίων η παράθεση είναι ενδεικτική:

- Υλικές ζημιές οι οποίες μπορεί να προκληθούν στο ακίνητο από πυρκαγιά, έκρηξη, σεισμό, τρομοκρατικές και άλλες κακόβουλες ενέργειες, δυσμενείς καιρικές συνθήκες κλπ.
- Αστική ευθύνη έναντι τρίτων στην οποία περιλαμβάνονται οι σωματικές βλάβες τρίτων, οι υλικές ζημιές τρίτων λόγω ατυχημάτων κλπ

8. Επενδύσεις σε θυγατρικές

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται στοιχεία των θυγατρικών εταιρειών οι οποίες επιμετρώνται στο κόστος και ενοποιούνται πλήρως από τον Όμιλο:

Επωνυμία	31 Δεκεμβρίου 2024			
	Χώρα κύριας εγκατάστασης & σύστασης	Άμεσο ποσοστό συμμετοχής	Έμμεσο ποσοστό συμμετοχής	Μέθοδος ενοποίησης
P&E INVESTMENTS A.E.	Ελλάδα	Μητρική	-	Ολική ενοποίηση
SKYLINE AKINHTA A.E.	Ελλάδα	65%	-	Ολική ενοποίηση
ΑΕΠ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	-	65%	Ολική ενοποίηση
ΑΕΠ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	-	65%	Ολική ενοποίηση
ΑΕΠ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	-	65%	Ολική ενοποίηση
ΑΕΠ ΚΑΛΛΙΡΟΗΣ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	-	65%	Ολική ενοποίηση
ΑΕΠ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ Ι Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	-	65%	Ολική ενοποίηση
ΑΕΠ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	-	65%	Ολική ενοποίηση
ΑΕΠ ΛΕΙΒΑΔΙΑΣ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	-	65%	Ολική ενοποίηση
ΑΕΠ ΝΕΑΣ ΕΡΥΘΡΑΙΑΣ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	-	65%	Ολική ενοποίηση
ΑΕΠ ΝΕΑΣ ΚΗΦΙΣΙΑΣ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	-	65%	Ολική ενοποίηση
ΑΕΠ ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	-	65%	Ολική ενοποίηση
ΑΕΠ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	-	65%	Ολική ενοποίηση
ΑΕΠ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΘΗΝΑΣ Ι Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	-	65%	Ολική ενοποίηση
ΑΕΠ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΘΗΝΑΣ ΙΙ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	-	65%	Ολική ενοποίηση

Όλες οι παραπάνω εταιρείες πέραν της P&E Investments A.E. είναι θυγατρικές της Skyline A.E. και ενοποιούνται από την θυγατρική εταιρεία με αποτέλεσμα η μητρική Εταιρεία P&E Investments A.E. να ενοποιεί ολικά τον Όμιλο Skyline A.E.. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου Skyline A.E. αναρτώνται στην ιστοσελίδα της θυγατρικής εταιρείας.

Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε θυγατρικές, που ταξινομούνται ως «Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων» αφορούν μόνο την συμμετοχή στην εταιρεία Skyline A.E. μέσω της διακράτησης του 65% του μετοχικού της κεφαλαίου. Η κίνηση της επένδυσης αναλύεται στον παρακάτω πίνακα:

	Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	-	-
Αγορά θυγατρικής Skyline Ακίνητα Α.Ε.	98.729.205	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	98.729.205	-

Την 20.12.2024, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά του 65% των μετοχών της εταιρείας Skyline Ακίνητα Α.Ε. («Skyline Α.Ε.») από την Alpha Group Investments Ltd του Ομίλου Alpha Bank. Η εταιρεία Alpha Group Investments Ltd, διατηρεί το 35% των μετοχών της Skyline. Το τίμημα για την αγορά του 65% των μετοχών της Skyline Μ.Α.Ε. καθορίστηκε στο ποσό των €98.729.205.

Στην σημείωση 7 παρουσιάζεται η ανάλυση ευαισθησίας στη λογιστική αξία των επενδυτικών ακινήτων που διακρατούν οι εταιρείες του Ομίλου.

Στον παρακάτω πίνακα απεικονίζεται συνοπτικά η εύλογη αξία των καθαρών στοιχείων του ενεργητικού που αναγνωρίστηκαν ως αποτέλεσμα της αγοράς της θυγατρικής Skyline Α.Ε. καθώς και το αποτέλεσμα της συναλλαγής στην ενοποιημένη Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος:

	Όμιλος SKYLINE 20.12.2024
Εύλογη αξία καθαρών στοιχείων του ενεργητικού	
Επενδύσεις σε ακίνητα	209.744.000
Αποθέματα	21.994.111
Λοιπά στοιχεία του ενεργητικού	14.807.246
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	99.793.460
Υποχρεώσεις	(114.831.693)
Σύνολο	231.507.125
Σύνολο x65%	150.479.631
Δικαιώματα μειοψηφίας	81.027.494
Τίμημα πώλησης (μετρητά) x65%	98.729.205
(Κέρδος) από αγορά θυγατρικής	(51.750.426)

Το κέρδος ποσού €51.750.426 κατά την αρχική αναγνώριση της αποκτηθείσας θυγατρικής Skyline Α.Ε.» εμφανίζεται στο κονδύλι «Κέρδος από αγορά σε τιμή ευκαιρίας» της Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος και υπολογίστηκε στην βάση προσωρινών αξιών κατά τα όσα ορίζονται στο ΔΠΧΑ 3:45 καθώς η συναλλαγή πραγματοποιήθηκε την 20.12.2024. Η οριστικοποίηση των αξιών της συναλλαγής αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός της χρήσης 2025 και η Διοίκηση εκτιμά πως δεν αναμένονται σημαντικές μεταβολές σε σχέση με τις προσωρινές αξίες.

Η Εταιρεία από το ανωτέρω τίμημα ύψους €98.729.205 έχει καταβάλλει έως την 31.12.2024 το ποσό των €19.510.758 ενώ το αναβαλλόμενο τίμημα αναμένεται να καταβληθεί τα επόμενα χρόνια όπως ορίζεται στην εμπορική συμφωνία των δύο μερών. Τα αποτελέσματα της Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος της

χρήσης 2024 παρουσιάζονται αυξημένα κατά €287.900 για την περίοδο από την ημερομηνία απόκτησης της θυγατρικής Skyline A.E., ήτοι για την περίοδο από 20.12.2024 έως την 31.12.2024. Επιπρόσθετα, ο κύκλος εργασιών και τα αποτελέσματα στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος για την τρέχουσα περίοδο αναφοράς, αν θεωρηθεί ως ημερομηνία απόκτησης της θυγατρικής Skyline A.E. η αρχή της ετήσιας περιόδου αναφοράς, θα ήταν αυξημένα κατά €9.755.705 και €21.233.707, αντίστοιχα.

9. Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Πελάτες - εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών	654.055	-	-	-
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(1.243)	-	-	-
Πελάτες - Συνδεδεμένα μέρη	24.573	-	-	-
Υπόλοιπο πελατών μετά την πρόβλεψη απομείωσης	677.385	-	-	-
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα - εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών	97.951	-	-	-
Λοιπές απαιτήσεις από Συνδεδεμένα μέρη	5.042.124	-	5.037.500	-
Εγγυήσεις	87.444	3.859	3.859	3.859
Δεσμευμένες καταθέσεις	6.000.000	-	-	-
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (φόρους κλπ)	2.837	-	-	-
Λοιπές απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο (ΦΠΑ,ΕΝΦΙΑ κλπ)	12.527	292.681	-	292.681
Έξοδα επομένων χρήσεων	25.281	419	-	419
Προκαταβολές σε προμηθευτές	96.833	-	-	-
Λοιπές απαιτήσεις	84.340	105	-	105
Σύνολο	12.126.722	297.064	5.041.359	297.064
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	87.444	3.859	3.859	3.859
Κυκλοφορούν ενεργητικό	12.039.278	293.205	5.037.500	293.205

Το κονδύλι «Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη» του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνει απαίτηση από την απόφαση αύξησης μετοχικού κεφαλαίου η οποία λήφθηκε την 20.12.2024 και το οποίο δεν έχει καταβληθεί από τους μετόχους EBRD (ποσό €4.474.000) και την Metrinwood Ltd ποσό (€563.500). Η εν λόγω απαίτηση εισπράχθηκε εντός του πρώτου τριμήνου 2025.

Το κονδύλι «Δεσμευμένες Καταθέσεις» αφορά ποσό που έχει δεσμευτεί στο πλαίσιο της σύμβασης του ομολογιακού δανείου που υπεγράφη εντός της τρέχουσας χρήσης μεταξύ της θυγατρικής Skyline A.E. και της Τράπεζας Alpha Bank. Πιο συγκεκριμένα αφορά τον αποθεματικό λογαριασμό εξυπηρέτησης δανεισμού ο οποίος πρέπει να ανέρχεται σε €6.000.000 καθ' όλη την διάρκεια του δανείου για να καλύψει το 50% των τόκων και της αποπληρωμής κεφαλαίου των επόμενων 12 μηνών.

Όλες οι απαιτήσεις εκφράζονται σε ευρώ. Δεν υπάρχουν απαιτήσεις που να εκφράζονται σε άλλο νόμισμα.

Η λογιστική αξία των απαιτήσεων από πελάτες θεωρείται πως προσεγγίζει την εύλογη αξία της, καθώς η είσπραξη της αναμένεται να πραγματοποιηθεί σε χρονικό διάστημα τέτοιο που η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος θεωρείται ασήμαντη.

10. Αποθέματα

Τα αποθέματα του Ομίλου αναλύονται ως εξής:

	Σημ.	Όμιλος	
		31.12.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης		-	-
Απόκτηση αποθεμάτων μέσω εξαγοράς εταιρείας	8	21.993.400	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσης		21.993.400	-

Την 20.12.2024 με την εξαγορά του 65% των μετοχών της θυγατρικής Skyline A.E. και την απόκτηση του ελέγχου αυτής, ο Όμιλος αναγνώρισε αποθέματα ύψους €21.993.400 τα οποία αφορούν ακίνητα τα οποία αναπτύσσονται με σκοπό να πωληθούν.

Τα αποθέματα ακινήτων του Ομίλου την 31.12.2024 αφορούν είκοσι ένα διαμερίσματα, ένα ξενοδοχείο, δώδεκα κατοικίες, μία βιομηχανική ιδιοκτησία, είκοσι γραφειακούς χώρους και εξήντα τέσσερα καταστήματα.

Τα αποθέματα αποτιμώνται μεταγενέστερα στη χαμηλότερη αξία μεταξύ του κόστους και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.

Κατά την 31.12.2024 δεν υφίστανται ενδείξεις απομείωσης των αποθεμάτων.

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2024 και κατά την 31.12.2023 δεν κατείχε αποθέματα.

11. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Ταμείο	502	478	502	478
Τραπεζικές καταθέσεις	100.270.491	36.348	631.531	36.348
Σύνολο	100.270.993	36.825	632.033	36.825

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα του Ομίλου και της Εταιρείας εκφράζονται σε ευρώ.

Η Διοίκηση του Ομίλου κρίνει ότι δεν υπάρχει σημαντική έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο. Η εύλογη αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων του Ομίλου θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.

12. Στοιχεία ενεργητικού διακρατούμενα για πώληση

Ο Όμιλος κατά την 31.12.2024 έχει αναταξινομήσει τα κάτωθι ακίνητα, συνολικής αξίας €7.486.000, σε «Στοιχεία ενεργητικού διακρατούμενα για πώληση», καθώς η Διοίκηση βρίσκεται σε προχωρημένες συζητήσεις με υποψήφιο αγοραστή για την πώλησή τους, η οποία αναμένεται να ολοκληρωθεί στο άμεσο μέλλον:

- Οικόπεδο και κτήριο εντός αυτού, επί της Λεωφόρου Κηφισιάς 258 στο Δήμο Χαλανδρίου του Νομού Αττικής, συνολικής επιφάνειας 882,42 τ.μ. και εύλογης αξίας €1.193.000.
- Οικόπεδο και κτήριο εντός αυτού, επί της των οδών Εθνικής οδού Αθηνών – Λαμίας και Αρκαδίας 2 στο Δήμο Κηφισιάς του Νομού Αττικής, συνολικής επιφάνειας 4.802,47 τ.μ. και εύλογης αξίας €2.700.000.
- Οικόπεδο και κτήριο εντός αυτού, επί της Λεωφόρου Ποσειδώνος 70 στο Δήμο Παλαιού Φαλήρου του Νομού Αττικής, συνολικής επιφάνειας 698,06 τ.μ. και εύλογης αξίας €2.118.000.
- Ακίνητο επί της οδού Μοσχόπουλου 21 στον Δήμο Αγίου Δημητρίου της Περιφέρειας Αττικής, εύλογης αξίας €1.385.000.
- Ακίνητο επί της δημοτικής οδού στη θέση «Μπαϊντάνι» εντός του οικισμού των Λουτρών Ωραίας Ελένης, στη Δημοτική κοινότητα Γαλατακίου του Δήμου Κορινθίων, εύλογης αξίας €90.000.

13. Μετοχικό κεφάλαιο και υπέρ το άρτιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Αριθμός μετοχών	Κοινές μετοχές	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Σύνολο
01 Ιανουαρίου 2023	50.000	500.000	-	500.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	11.500	115.000	1.034.655	1.149.655
31 Δεκεμβρίου 2023	61.500	615.000	1.034.655	1.649.655
01 Ιανουαρίου 2024	61.500	615.000	1.034.655	1.649.655
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	238.500	2.385.000	21.457.845	23.842.845
31 Δεκεμβρίου 2024	300.000	3.000.000	22.492.500	25.492.500

Η Εταιρεία συστάθηκε στις 24 Δεκεμβρίου 2022 και το μετοχικό της κεφάλαιο ορίστηκε στο ποσό των ευρώ πεντακοσίων χιλιάδων (€500.000), διαιρούμενο σε πέντε χιλιάδες (5.000) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκατό ευρώ (€100) έκαστης.

Με την από 14.12.2023 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των ευρώ εκατόν δεκαπέντε χιλιάδων (€115.000), με καταβολή μετρητών και την έκδοση έντεκα χιλιάδων πεντακοσίων (11.500) νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€10) έκαστης και σε τιμή διάθεσης εκατό ευρώ (€100) έκαστης, της υπέρ το άρτιο διαφοράς ποσού των ενός εκατομμυρίου τριάντα πέντε χιλιάδων (€1.035.000), αγομένης σε ειδικό αποθεματικό υπέρ το άρτιο. Τα έξοδα της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου (€345) καταχωρήθηκαν αφαιρετικά του κονδυλίου αποθεματικό υπέρ το άρτιο.

Με την από 26.11.2024 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των ευρώ εκατό σαράντα οκτώ χιλιάδων (€148.000), με καταβολή μετρητών από τους μετόχους της Εταιρείας, και την έκδοση δεκατεσσάρων χιλιάδων οκτακοσίων (14.800) νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€10) έκαστης της υπέρ το άρτιο διαφοράς ποσού των ευρώ ενός εκατομμυρίου τριακοσίων τριάντα δύο χιλιάδων (€1.332.000), αγομένης σε ειδικό αποθεματικό υπέρ το άρτιο.

Με την από 20.12.2024 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των ευρώ δύο εκατομμυρίων διακοσίων τριάντα επτά χιλιάδων

(€2.237.000), με καταβολή μετρητών από τους μετόχους της Εταιρείας, και την έκδοση διακοσίων είκοσι τριών χιλιάδων επτακοσίων (223.700) νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€10) εκάστης της υπέρ το άρτιο διαφοράς ποσού των ευρώ εκατό (€100), αγομένης σε ειδικό αποθεματικό υπέρ το άρτιο.

Ως εκ τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των ευρώ τριών εκατομμυρίων (€3.000.000), διαιρούμενο σε τριακόσιες χιλιάδες τριακόσιες (300.000) ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας δέκα (€10) Ευρώ εκάστης.

14. Δικαιώματα μειοψηφίας

Την 20.12.2024, η Εταιρεία προέβη στην αγορά του 65% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Skyline A.E.. Η Διοίκηση της Εταιρείας έκρινε πως την 20.12.2024 αποκτήθηκε ο έλεγχος της θυγατρικής Skyline A.E. και επομένως από την ανωτέρω ημερομηνία και ύστερα υφίστανται δικαιώματα μειοψηφίας για τον Όμιλο που αντιπροσωπεύουν το 35% του μετοχικού κεφαλαίου που διακράτησε η Alpha Bank A.E.. Η επιμέτρηση των δικαιωμάτων μειοψηφίας κατά την ημερομηνία απόκτησης του ελέγχου πραγματοποιήθηκε στην εύλογη αξία τους την στιγμή της απόκτησης του ελέγχου και ανήλθε σε €81.027.492.

Τα αποτελέσματα της χρήσης που αναλογούν στα δικαιώματα μειοψηφίας ανέρχονται σε €155.022 και προέρχονται από τον Όμιλο Skyline για τη περίοδο 20.12 -31.12.2024.

Επομένως, τα δικαιώματα μειοψηφίας ανέρχονται κατά την 31.12.2024 σε €81.182.516, αντιπροσωπεύοντας το 35% των ιδίων κεφαλαίων της θυγατρικής Skyline A.E..

15. Λοιπά αποθεματικά

Τα λοιπά αποθεματικά του Ομίλου αφορούν σε αποθεματικό εξόδων αύξησης μετοχικού κεφαλαίου και αποθεματικό αντιστάθμισης κινδύνου ταμειακών ροών και ανέρχονται σε ποσό €1.719.093. Το αποθεματικό αντιστάθμισης κινδύνου ταμειακών ροών χρησιμοποιείται για την καταχώριση κερδών ή ζημιών από παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα, τα οποία μπορούν να χαρακτηριστούν ως παράγωγα αντιστάθμισης μελλοντικών ταμειακών ροών (cash flow hedges) και αναγνωρίζονται στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα. Όταν η συναλλαγή με την οποία σχετίζεται η πράξη αντιστάθμισης επηρεάζει την Κατάσταση Αποτελεσμάτων, τότε τα αντίστοιχα ποσά μεταφέρονται επίσης από τα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Ο Όμιλος, επέλεξε να επιμετρά το συγκεκριμένο χρηματοοικονομικό μέσο στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών εισοδημάτων. Κατά την 20.12.2024, ημερομηνία απόκτησης του ελέγχου της θυγατρικής, η εύλογη αξία του χρηματοοικονομικού μέσου ανερχόταν σε €1.460.847 ενώ κατά την 31.12.2024 η εύλογη αξία ανερχόταν σε €1.295.843 με την διαφορά να καταχωρείται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα του Ομίλου.

Επίσης, τα Λοιπά αποθεματικά περιλαμβάνουν και έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου προηγούμενων περιόδων που ανέρχονται σε €365.390.

16. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και οι λοιπές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Προμηθευτές		46.413	60.859	46.413	60.859
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη	27	980.329	263.210	-	263.210
Εγγυήσεις		383.933	-	-	-
Οφειλόμενο τίμημα απόκτησης περιουσιακών στοιχείων		5.000.000	-	-	-
Δεδουλευμένα έξοδα		1.281.772	122.720	780.050	122.720
Υποχρεώσεις για φόρους και τέλη		1.111.826	13.107	13.009	13.107
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		-	-	-	-
Ασφαλιστικοί οργανισμοί		10.470	12.204	10.470	12.204
Έσοδα επομένων χρήσεων		8.734	-	-	-
Προκαταβολές πελατών		657.427	-	-	-
Λοιπές υποχρεώσεις		79.665.584	1.043	79.218.794	1.043
Σύνολο		89.146.488	473.143	80.068.736	473.143

Ανάλυση υποχρεώσεων:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Μακροπρόθεσμο μέρος	79.944.829	-	79.218.447	-
Βραχυπρόθεσμο μέρος	9.201.659	473.143	850.289	473.143
Σύνολο	89.146.488	473.143	80.068.736	473.143

Το σύνολο των λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων του Ομίλου αφορά σε ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων που έχουν ληφθεί είτε από συνδεδεμένα είτε από τρίτα μέρη, οι οποίες ανέρχονται σε ποσό €726.382. Επίσης, στις λοιπές υποχρεώσεις περιλαμβάνεται το οφειλόμενο τίμημα απόκτησης της θυγατρικής Skyline A.E. ποσού €79.218.447, το οποίο αναμένεται να καταβληθεί σε διάστημα μεγαλύτερο των 12 μηνών από την 31.12.2024.

Το οφειλόμενο τίμημα απόκτησης περιουσιακών στοιχείων αφορά την καταβολή ποσού €5.000.000 εντός της χρήσης 2025 για την αγορά του επενδυτικού ακινήτου που πραγματοποιήθηκε την περίοδο 20.12-31.12.2024, βλέπετε σχετικά σημείωση 7.

17. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Αναβαλλόμενη φορολογία (καθαρή)	(9.369.640)	-	826	-

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	-	-	-	-
Απόκτηση θυγατρικής	(9.312.772)	-	-	-
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(56.868)	-	826	-
(Χρέωση) / πίστωση στην καθαρή θέση	-	-	-	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	(9.369.640)	-	826	-

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την διάρκεια της χρήσης, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ο συμψηφισμός των υπολοίπων εντός της ίδιας φορολογικής αρχής είναι οι παρακάτω:

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

	Φορολογικές Ζημιές	Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	Όμιλος Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	Δανεισμός	Σύνολο
01 Ιανουαρίου 2024	-	-	-	-	-
Απόκτηση θυγατρικής	416.046	274	31.594	-	447.914
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	-	-	-	826	826
31 Δεκεμβρίου 2024	416.046	274	31.594	826	448.740

	Φορολογικές Ζημιές	Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	Εταιρεία Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	Δανεισμός	Σύνολο
01 Ιανουαρίου 2024	-	-	-	-	-
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	-	-	-	826	826
31 Δεκεμβρίου 2024	-	-	-	826	826

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	Όμιλος	Εταιρεία
	31.12.2024	31.12.2024
Ανακτήσιμες μετά από 12 μήνες	448.740	826
Ανακτήσιμες εντός 12 μηνών	-	-
	448.740	826

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

	Επενδύσεις σε ακίνητα	Όμιλος Αποθέματα	Σύνολο
01 Ιανουαρίου 2024	-	-	-
Απόκτηση θυγατρικής	(9.192.401)	(568.285)	(9.760.686)
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(57.694)	-	(57.694)
31 Δεκεμβρίου 2024	(9.250.095)	(568.285)	(9.818.380)

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Πληρωτέες μετά από 12 μήνες

Πληρωτέες εντός 12 μηνών

Όμιλος	
31.12.2024	31.12.2023
-	-
(9.818.380)	-
(9.818.380)	-

18. Υποχρεώσεις από παράγωγα

Ο Όμιλος προκειμένου να διαχειριστεί τον επιτοκιακό κίνδυνο στον οποίο εκτίθεται, έχει συνάψει προθεσμιακές συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων. Οι συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων έχουν ως στόχο την αντιστάθμιση του κινδύνου από την αρνητική διακύμανση μελλοντικών ταμειακών εκροών που προκύπτουν από τόκους δανειακών συμβάσεων που έχουν συναφθεί στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων του στον τομέα των παραχωρήσεων. Πιο συγκεκριμένα, οι συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου αφορούν συμβάσεις με τις οποίες το μεταβλητό επιτόκιο των δανείων μετατρέπεται σε σταθερό κατά την συνολική διάρκεια των δανείων ώστε η Εταιρεία να προστατευθεί από τυχόν άνοδο των επιτοκίων. Η εύλογη αξία των συμβάσεων αυτών αποτιμήθηκε με προβολή της ισχύουσας, στις 31.12.2024, καμπύλης των επιτοκίων (euribor) σε όλο το χρονικό ορίζοντα των εν λόγω συμβάσεων.

Η εύλογη αξία των εν λόγω συμβάσεων κατά την 31.12.2024 ανήλθε συνολικά σε καθαρή υποχρέωση 1.295.843 (η συνολική ονομαστική αξία των συμβάσεων ανέρχεται σε € 99.469.831). Κατά την 31.12.2024, τα εν λόγω παράγωγα πληρούσαν τις προϋποθέσεις αντιστάθμισης κινδύνων ταμειακών ροών, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 9. Οι εν λόγω χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις έχουν ταξινομηθεί στην ιεραρχία εύλογης αξίας στο επίπεδο 2, βλέπετε σχετικά σημείωση 6.1.

19. Δανεισμός

Ο δανεισμός του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

		Όμιλος		Εταιρεία	
	Σημ.	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Μακροπρόθεσμος δανεισμός					
Ομολογιακά δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	27	99.059.486	-	-	-
Υποχρεώσεις από μισθώσεις		32.546	92.555	32.546	92.555
		99.092.032	92.555	32.546	92.555
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός					
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων τραπεζικών δανείων	27	15.694	-	-	-
Ομολογιακά δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	27	4.484.999	-	4.484.999	-
Υποχρεώσεις από μισθώσεις		11.170	56.834	11.170	56.834
Σύνολο Βραχυπρόθεσμου δανεισμού		4.511.863	56.834	4.496.169	56.834
Σύνολο δανεισμού		103.603.895	149.388	4.528.715	149.388

Η θυγατρική εταιρεία Skyline A.E. στις 27.11.2024 υπέγραψε με την Τράπεζα Alpha ομολογιακό δάνειο ύψους έως €156.000.000, διάρκειας 8 ετών. Το ομολογιακό δάνειο διαιρείται σε 156.000.000 κοινές ονομαστικές και έγχαρτες ομολογίες, ονομαστικής αξίας € 1 έκαστη. Το ετήσιο επιτόκιο ορίστηκε ίσο προς το άθροισμα του Euribor πλέον ενός σταθερού περιθωρίου 2,50%. Η περίοδος εκτοκισμού έχει

διάρκεια 6 μηνών. Οι 100% ελεγχόμενες εταιρείες από την θυγατρική εταιρεία έχουν συμβληθεί εξ' αρχής στο ανωτέρω ομολογιακό δάνειο ως εγγυητές.

Τριάντα τρία επενδυτικά ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας κατά την 31.12.2024 €128.829.986 έχουν παρασχεθεί ως εγγύηση του ομολογιακού δανείου που έλαβε η θυγατρική εταιρεία εντός της χρήσης 2024, συνολικού ποσού κεφαλαίου €99.059.486.

Για την εν λόγω δανειακή σύμβαση υφίσταται υποχρέωση επιμέτρησης χρηματοοικονομικών δεικτών. Κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31.12.2024, ο Όμιλος συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση.

Επίσης, την 13.12.2024 η Εταιρεία προχώρησε στην έκδοση ομολογιακού δανείου ύψους €5.000.000 με σταθερό επιτόκιο 5,90% και ημερομηνία αποπληρωμής την 31.12.2025. Το ανωτέρω ομολογιακό δάνειο καλύφθηκε έως το ποσό των €4.474.000 από την συνδεδεμένη εταιρεία Arcela Investments Ltd. Το εν λόγω ομολογιακό δάνειο απόπληρώθηκε εντός της χρήσης 2025 και έως την έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αφορούν μισθώσεις χώρου γραφείων.

Κατά την διάρκεια της χρήσης 2024, δεν υπήρχαν βραχυπρόθεσμες μισθώσεις, μισθώσεις υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου χαμηλής αξίας και κυμαινόμενα μισθώματα. Δεν υπάρχουν δεσμεύσεις από συμβάσεις μίσθωσης οι οποίες δεν έχουν τεθεί σε ισχύ μέχρι και την λήξη της περιόδου αναφοράς.

20. Κύκλος εργασιών

Ο κύκλος εργασιών αφορά αποκλειστικά έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις των θυγατρικών εταιρειών για το διάστημα από την ημερομηνία απόκτησης τους, ήτοι 20.12.2024 έως και την 31.12.2024.

Για την Εταιρεία δεδομένης της δραστηριότητας της δεν υφίσταται κύκλος εργασιών για τις χρήσεις 2024 και 2023.

21. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Οι αμοιβές και έξοδα προσωπικού της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023	01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023
Μισθοί και ημερομίσθια	200.683	101.470	200.683	101.470
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	42.903	22.229	42.903	22.229
Λοιπές βραχυπρόθεσμες παροχές	3.208	512	3.208	512
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων εισφορών	651	-	651	-
Σύνολο	247.444	124.211	247.444	124.211

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού για την Εταιρεία κατά την τρέχουσα και την προηγούμενη χρήση, έχει ως εξής:

	31.12.2024	31.12.2023
Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού	4	4

Οι θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου που διακρατούν τα ακίνητα δεν διατηρούν ανθρώπινο δυναμικό καθώς δεν απαιτείται από την δραστηριότητα τους.

22. Λοιπά έξοδα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023	01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023
Αμοιβές ορκωτών λογιστών	7.700	7.700	7.700	7.700
Αμοιβές και έξοδα δικηγόρων	50.000	137.944	50.000	137.944
Λοιπές αμοιβές τρίτων	2.859.481	866.557	2.859.481	866.557
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, δημοσιεύσεων, κ.λπ.	105	135	105	135
Συνδρομές	2.065	2.472	2.065	2.472
Έξοδα ταξιδιών	625	-	625	-
Φόροι – τέλη	561.209	503	561.209	503
Λοιπά	90.563	19.005	56.354	19.005
Σύνολο	3.571.748	1.034.316	3.537.539	1.034.316

Οι λοιπές αμοιβές τρίτων περιλαμβάνουν υπηρεσίες που έλαβε κυρίως η μητρική εταιρεία στο πλαίσιο της εξαγοράς του 65% της θυγατρικής Skyline A.E., ενώ οι Φόροι – Τέλη αφορούν το μη εκπιπτόμενο Φόρο Προστιθέμενης Αξίας των ανωτέρω υπηρεσιών.

23. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)

Το χρηματοοικονομικό κόστος του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023	01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023
Τόκοι μισθώσεων	7.914	4.839	7.914	4.839
Τόκοι ομολογιακών δανείων	182.282	-	10.999	-
Λοιπά	1.273	1.499	1.273	1.499
Χρηματοοικονομικό κόστος	191.469	6.338	20.186	6.338
Χρηματοοικονομικό έσοδο - Έσοδο τόκων παραγώγων	(7.120)	-	-	-
Χρηματοοικονομικό έσοδο	(7.120)	-	-	-
Χρηματοοικονομικό κόστος - καθαρό	184.349	6.338	20.186	6.338

24. Φόρος εισοδήματος

Σύμφωνα με το άρθρο 58 του Κ.Φ.Ε (ν. 4172/2013, Α' 167) όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 120 του ν.4799/2021 ορίζεται ότι τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2024 φορολογούνται με φορολογικό συντελεστή 22%.

Η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση επί των μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών συνολικού ύψους €5.573.976. Από αυτές ποσό €568.282 δύναται να χρησιμοποιηθούν έως και την χρήση 2027, ποσό €1.144.310 δύναται να χρησιμοποιηθούν έως και την χρήση 2028 και ποσό €3.861.384 δύναται να χρησιμοποιηθούν έως και την χρήση 2029.

Για τη χρήση 2022, η Εταιρεία δεν έχει υπαχθεί σε έλεγχο Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, καθώς δεν είναι υποχρεωτική η υπαγωγή, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4987/2022 και επομένως, η συγκεκριμένη χρήση θεωρείται ανέλεγκτη. Για τη χρήση 2023, η Εταιρεία έλαβε φορολογικό πιστοποιητικό όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65^Α Ν.4987/2022. Για τη χρήση 2024, η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των ΟΕΛ, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4987/2022. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων χρήσης 2024. Ωστόσο, η Διοίκηση δεν αναμένει ουσιαστική μεταβολή των φορολογικών υποχρεώσεων της χρήσης αυτής κατά την ολοκλήρωση του ελέγχου.

Για τη χρήση 2022, η θυγατρική εταιρεία Skyline A.E. δεν ελέγχθηκε φορολογικά από Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4987/2022 καθώς λειτούργησε τρεις μήνες εντός του έτους και δεν είχε σημαντικές αλλαγές. Για τη χρήση 2023, η Εταιρεία ελέγχθηκε φορολογικά από Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4987/2022 όπως ισχύει και εκδόθηκε Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης χωρίς τη διατύπωση επιφύλαξης ως προς τα φορολογικά αντικείμενα που ελέγχθηκαν.

Οι θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου που αποκτήθηκαν τον Οκτώβριο του 2022 από την θυγατρική Skyline A.E., δια της εισφοράς των μετοχών που κατείχε η εταιρεία «ALPHA GROUP INVESTMENTS LTD», για τις χρήσεις 2019 – 2023 έχουν ελεγχθεί φορολογικά από Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4987/2022 όπως ισχύει και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις.

Οι θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου, «ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ι ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και «ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΙΙ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» που ιδρύθηκαν την 30.12.2022 ελέγχθηκαν φορολογικά από Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές για τη χρήση 2023, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4987/2022 όπως ισχύει και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις.

Οι θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου, «ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ», «ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ Α.Ε.», «ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΛΕΙΒΑΔΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ Α.Ε.» και «ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΝΕΑΣ ΕΡΥΘΡΑΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» δεν ελέγχθηκαν φορολογικά από Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές για τη χρήση που έληξε το 2022, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4987/2022.

Για τη χρήση 2024, η θυγατρική Skyline A.E. και όλες οι θυγατρικές αυτής, έχουν υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του Ν. 4987/2022. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2024. Η Διοίκηση εκτιμά ότι δε θα προκύψουν σημαντικοί πρόσθετοι φόροι και προσαυξήσεις σε περίπτωση επανελέγχου από τις φορολογικές αρχές για τις φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις.

Οι χρήσεις 2019–2023 της θυγατρικής Skyline A.E. και των θυγατρικών εταιρειών αυτής δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά από την Ελληνική φορολογική αρχή και επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Το ανωτέρω έχει εφαρμογή και για την Εταιρεία για τις χρήσεις 2022–2023. Ωστόσο, εκτιμάται από τη Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας, ότι τα αποτελέσματα από μελλοντικό έλεγχο από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθεί, δε θα έχει σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση των εταιρειών.

25. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που να έχουν επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρείας.

26. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης

Την 04.03.2025, η Εταιρεία προχώρησε στην αποπληρωμή του κοινού ομολογιακού δανείου ύψους €4.474.000 που είχε λάβει από την εταιρεία Arcela Investments Ltd κατά τη διάρκεια της χρήσης 2024.

Με την από 24.03.2025 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των ευρώ τριάντα τριών χιλιάδων τετρακοσίων (€33.400) και έκδοση τριών χιλιάδων τριακοσίων σαράντα (3.340) νέων κοινών μετά ψήφου ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δέκα Ευρώ (€10) εκάστης και με τιμή διάθεσης εννιακοσίων ογδόντα τριών και πενήντα τριών Ευρώ (€983,53) εκάστη εκ των δύο χιλιάδων εξακοσίων εβδομήντα δύο (2.672) νέων μετοχών και με τιμή διάθεσης χιλίων εξήντα πέντε και ογδόντα οκτώ Ευρώ (€1.065,88) εκάστη εκ των εξακοσίων εξήντα οχτώ (668) νέων μετοχών, της υπέρ το άρτιο διαφοράς συνολικού ποσού των Ευρώ τριών εκατομμυρίων τριακοσίων έξι χιλιάδων και εξακοσίων (€3.306.600), αγομένης σε ειδικό αποθεματικό υπέρ το άρτιο.

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας, ο Όμιλος μέσω των θυγατρικών εταιρειών έχει πραγματοποιήσει πωλήσεις δέκα έξι (16) ακινήτων σε όλη την Ελλάδα αντί συνολικού τιμήματος €10.403.243 και παράλληλα έχει αποκτήσει τριάντα έξι (36) ακίνητα συμβατικής αξίας €8.391.124.

Με την από 11.06.2025 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των ευρώ σαράντα εννέα χιλιάδων (€49.000) και έκδοση τεσσάρων χιλιάδων εννιακοσίων (4.900) νέων κοινών μετά ψήφου ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δέκα Ευρώ (€10) εκάστης και με τιμή διάθεσης χιλίων Ευρώ (€1.000) εκάστη, της υπέρ το άρτιο διαφοράς συνολικού ποσού των Ευρώ τεσσάρων εκατομμυρίων οκτακοσίων πενήντα ενός χιλιάδων (€4.851.000), αγομένης σε ειδικό αποθεματικό υπέρ το άρτιο.

Δεν έχουν προκύψει άλλα γεγονότα μετά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

27. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρηΠαρατίθεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας την 31.12.2024:

Μέτοχοι	%Συμμετοχής
METRINWOOD LTD	55%
PREMIA ΑΕΕΑΠ	25%
EUROPEAN BANK FOR RECONSTRUCTION AND DEVELOPMENT	20%
Σύνολο	100%

Για τις εταιρείες που συμμετέχει η Εταιρεία και η θυγατρική Skyline A.E. βλέπετε σχετικά σημείωση 8.Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη**Αγορές υπηρεσιών**

DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ
ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ,
ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ (λοιπά συνδεδεμένα
μέρη)
Σύνολο

01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023
25.147	176.419
25.147	176.419

Χρηματοοικονομικά έξοδα

ALPHA BANK (πλην AGI) (λοιπά συνδεδεμένα μέρη)
ARCELA INVESTMENTS LTD (λοιπά συνδεδεμένα μέρη)
Σύνολο

01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023
171.283	-
10.999	-
181.282	176.419

Χρηματοοικονομικά έσοδα

ALPHA BANK (πλην AGI) (λοιπά συνδεδεμένα μέρη)
Σύνολο

01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023
7.120	-
7.120	-

Υπόλοιπα από συνδεδεμένα μέρη**Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη**

METRINWOOD LTD (μέτοχος)
EUROPEAN BANK FOR RECONSTRUCTION AND
DEVELOPMENT (μέτοχος)
ALPHA BANK (AGI) (μέτοχος)
ΟΜΙΛΟΣ ALPHA BANK (πλην AGI) (λοιπά συνδεδεμένα
μέρη)
ΟΜΙΛΟΣ ALPHA BANK (πλην AGI) – ταμειακά διαθέσιμα
(λοιπά συνδεδεμένα μέρη)
ΟΜΙΛΟΣ ALPHA BANK (πλην AGI) – δεσμευμένες
καταθέσεις (λοιπά συνδεδεμένα μέρη)
Σύνολο

31.12.2024	31.12.2023
563.500	-
4.474.000	-
2.261	-
9.485.416	-
99.638.960	-
6.000.000	-
120.164.137	-

Οι απαιτήσεις από Συνδεδεμένα μέρη ποσού €5.037. 500, αφορούν την απαίτηση για την καταβολή του μετοχικού κεφαλαίου από τις μετόχους της Εταιρείας «METRINWOOD Ltd» και «EUROPEAN BANK FOR RECONSTRUCTION AND DEVELOPMENT». Το εν λόγω ποσό καταβλήθηκε έως την έγκριση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη

DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ (λοιπά συνδεδεμένα μέρη)
ALPHA BANK (AGI) (μέτοχος)
ΟΜΙΛΟΣ ALPHA BANK (πλην AGI) (λοιπά συνδεδεμένα μέρη)
ΟΜΙΛΟΣ ALPHA BANK (πλην AGI) – υποχρεώσεις από παράγωγα (λοιπά συνδεδεμένα μέρη)

Σύνολο**31.12.2024****31.12.2023**

347 219.123

41.888

-

5.938.440

-

1.295.843

-

7.276.518**219.123****Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη**

DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ (λοιπά συνδεδεμένα μέρη)
ARCELA INVESTMENTS LTD (λοιπά συνδεδεμένα μέρη)
ΟΜΙΛΟΣ ALPHA BANK (πλην AGI) (λοιπά συνδεδεμένα μέρη)

Σύνολο**31.12.2024****31.12.2023**

9.571

-

4.484.999

-

99.075.180

-

103.569.750**-**

Τα δάνεια από συνδεδεμένα μέρη αφορούν υποχρεώσεις από μισθώσεις χώρου γραφείων από τη Dimand A.E., ομολογιακό δάνειο της Εταιρείας με την Arcela Investments Ltd καθώς και ομολογιακό δάνειο της θυγατρικής Skyline A.E. με τον Όμιλο Alpha Bank (πλην AGI), βλέπετε σχετικά σημείωση 19.

Μαρούσι, 31.07.2025

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ &
Διευθύνων Σύμβουλος

Το Μέλος του Δ.Σ.

Ο Finance Director

ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

ΧΑΛΚΙΑΔΑΚΗ ANNA

ΔΗΜΑΚΑΚΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

ΑΔΤ Α01124980

ΑΔΤ ΑΝ 603900
ΑΡ. ΑΔ. 78785 Α'

ΑΔΤ ΑΖ 736252
ΑΡ. ΑΔ. 131615 Α'

Δ. Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01^{ης} ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2024 - 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024
ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ
ΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΥ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ
«P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»**

Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση») της Εταιρείας «P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και των θυγατρικών εταιριών της (εφεξής η «Εταιρεία» και ο «Όμιλος» αντίστοιχα), αποσκοπεί στην παροχή ορθής και ολοκληρωμένης πληροφόρησης σχετικά με τα γεγονότα, τις εξελίξεις και τις επιδόσεις της Εταιρείας και του Ομίλου.

Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του άρθρου 150 και 153 του Ν. 4548/2018.

Η Έκθεση περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με τις Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και τα λοιπά απαιτούμενα από το νόμο στοιχεία και δηλώσεις στην Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση που αφορά τη χρήση 2024.

Η Έκθεση είναι ενιαία για όλο τον Όμιλο και βασίζεται στα ενοποιημένα μεγέθη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Αναφορές στα εταιρικά μεγέθη και δεδομένα γίνονται όπου είναι σκόπιμο για λόγους αρτιότερης πληροφόρησης.

Η παρούσα Έκθεση παρέχει χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας και του Ομίλου, βασικούς αριθμοδείκτες της χρηματοοικονομικής διάρθρωσης, περιγραφή των σημαντικών γεγονότων που έλαβαν χώρα κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσεως, πληροφορίες σχετικά με τη διαχείριση των σημαντικών χρηματοοικονομικών κινδύνων που αντιμετωπίζει η Εταιρεία και ο Όμιλος, καθώς και παράθεση στοιχείων και εκτιμήσεων για την εξέλιξη των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και του Ομίλου για την επόμενη χρήση.

1. Ανάλυση της εξέλιξης και των επιδόσεων των δραστηριοτήτων του Ομίλου**Επενδύσεις σε Ακίνητα**

Η συνολική εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου την 31.12.2024 ανέρχεται σε € 215.204.000.

Το συνολικό χαρτοφυλάκιο επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου την 31.12.2024, αποτελείται από δύο αποθηκευτικούς χώρους, είκοσι τέσσερις γραφειακούς χώρους και είκοσι έξι καταστήματα. Να σημειωθεί πως τα ανωτέρω ακίνητα αποκτήθηκαν μέσω της αγοράς του 65% της εταιρείας Skyline A.E., βλέπετε σημείωση 2 παρακάτω.

Αποθέματα ακινήτων

Τα αποθέματα ακινήτων αποτελούνται από ακίνητα τα οποία απέκτησε ο Όμιλος με σκοπό τη μεταπώληση τους στο πλαίσιο της επιχειρηματικής του δραστηριότητας. Τα αποθέματα ακινήτων του Ομίλου την 31.12.2024 ανέρχονται σε €21.993.400. Να σημειωθεί πως τα ανωτέρω ακίνητα αποκτήθηκαν μέσω της αγοράς του 65% της εταιρείας Skyline A.E., βλέπετε σημείωση 2 παρακάτω.

Τα αποθέματα ακινήτων του Ομίλου την 31.12.2024 αφορούν είκοσι ένα διαμερίσματα, ένα ξενοδοχείο, δώδεκα κατοικίες, μία βιομηχανική ιδιοκτησία, είκοσι γραφειακούς χώρους και εξήντα τέσσερα καταστήματα.

Στοιχεία Ενεργητικού Διακρατούμενα προς Πώληση

Τα στοιχεία ενεργητικού διακρατούμενα για πώληση του Ομίλου την 31.12.2024, ανέρχονται σε € 7.486.000. Να σημειωθεί πως τα ανωτέρω ακίνητα αποκτήθηκαν μέσω της αγοράς του 65% της εταιρείας Skyline A.E., βλέπετε σημείωση 2 παρακάτω.

Το συνολικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του Ομίλου την 31.12.2024 που διακρατούνται με σκοπό την άμεση πώληση τους, αποτελείται από μία βιομηχανική ιδιοκτησία, έναν γραφειακό χώρο, μία κατοικία και δύο καταστήματα.

Χρηματοοικονομική διάρθρωση

Ο συνολικός δανεισμός του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένων των εξόδων έκδοσης του δανείου και των υποχρεώσεων από μισθώσεις ακινήτων) ανήλθε κατά την 31.12.2024 σε €103.603.895 έναντι €149.338 την 31.12.2023. Η μεταβολή οφείλεται στην απόκτηση του 65% της εταιρείας Skyline A.E. και την ολική ενοποίηση της.

Το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων του Ομίλου ανήλθε σε €100.270.993 έναντι €36.825 την 31.12.2023. Ο καθαρός δανεισμός του Ομίλου (σύνολο δανειακών υποχρεώσεων συμπεριλαμβανομένων και των υποχρεώσεων από μισθώσεις ακινήτων μείον τα ταμειακά διαθέσιμα (εκτός των δεσμευμένων καταθέσεων) την 31.12.2024 διαμορφώθηκε σε €(2.667.097) έναντι €112.563 την 31.12.2023.

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Ο Όμιλος για τη χρήση 2024 παρουσίασε λειτουργικά κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες ύψους €48.469.307 έναντι €(1.158.526) την 31.12.2023 παρουσιάζοντας αύξηση κατά 4284%. Η μεταβολή προέκυψε κατά κύριο λόγο από την αναγνώριση του κέρδους από αγορά σε τιμή ευκαιρίας που αναγνωρίστηκε κατά την απόκτηση του 65% της εταιρείας Skyline A.E., που πραγματοποιήθηκε εντός της τρέχουσας χρήσης.

Για τη χρήση 2024, το κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα από την αποτίμηση στην εύλογη αξία οφείλεται στην αποτίμηση του επενδυτικού ακινήτου που αγοράστηκε το διάστημα 20.12-31.12.2024, βλέπετε σχετικά σημείωση 7.

Τα λοιπά έξοδα κατά τη χρήση 2024 ανήλθαν σε €3.571.748 έναντι €1.034.316 την 31.12.2023, παρουσιάζοντας αύξηση κατά €2.537.432 ή 245%, οφειλόμενη κατά κύριο λόγο στις αυξημένες δαπάνες για την λήψη υπηρεσιών στο πλαίσιο της απόκτησης του 65% της εταιρείας Skyline A.E. που πραγματοποιήθηκε εντός της τρέχουσας χρήσης.

Κέρδη μετά από φόρους

Τα κέρδη μετά από φόρους του Ομίλου διαμορφώθηκαν σε €48.165.289 έναντι ζημιών €(1.203.222) την 31.12.2023, παρουσιάζοντας αύξηση 4.103% κυρίως λόγω της αναγνώρισης του κέρδους από αγορά σε τιμή ευκαιρίας που αναγνωρίστηκε κατά την απόκτηση του 65% της εταιρείας Skyline A.E., που πραγματοποιήθηκε εντός της τρέχουσας χρήσης.

2. Σημαντικά γεγονότα χρήσης 2024

Επενδύσεις

Η Εταιρεία σε συνέχεια της από 06.02.2023 δεσμευτικής συμφωνίας στο πλαίσιο της ευρύτερης συναλλαγής Skyline (η «Συναλλαγή») μεταξύ της Εταιρείας και της Alpha Group Investments Limited (η «AGI»), 100% θυγατρική της Alpha Τράπεζα A.E. (η «Alpha Bank»), στις 20.12.2024 η AGI ολοκλήρωσε την πώληση του 65% της συμμετοχής της στην εταιρεία Skyline A.E..

Η περίμετρος χαρτοφυλακίου ακινήτων της Συναλλαγής όπως συμφωνήθηκε μεταξύ της AGI και της Εταιρείας στις 20.12.2024 αποτελείται από 460 ακίνητα συνολικής συμβατικής αξίας 296 εκατ. Ευρώ διαφόρων χρήσεων, συμπεριλαμβανομένων γραφείων, εμπορικών ακινήτων, κατοικιών και βιομηχανικών ακινήτων ή ακινήτων υλικοτεχνικής υποστήριξης (logistics).

Στο πλαίσιο της Συναλλαγής, η Alpha Real Estate Services A.E. ("ARES"), η εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών θυγατρική της Alpha Bank, σύναψε στις 20.12.2024 επταετή Συμφωνία Παροχής Υπηρεσιών Διαχείρισης Ακινήτων (Asset Management Agreement) με την εταιρεία Skyline A.E. και τις θυγατρικές της.

3. Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς, ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας. Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων πραγματοποιείται από την Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας προσδιορίζει, αξιολογεί και λαμβάνει μέτρα με σκοπό την αντιστάθμιση των χρηματοοικονομικών κινδύνων.

α) Κίνδυνος αγοράς

ι) Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται έμμεσα σε κίνδυνο τιμών σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα στο βαθμό που η αξία των θυγατρικών ή/και των κοινοπραξιών παρουσιάζει διακυμάνσεις λόγω μεταβολών στην αξία των υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων (ακινήτων).

Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους, που σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση και η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις. Οι παράγοντες αυτοί καθένας ξεχωριστά ή σε συνδυασμό μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του.

Επιπλέον, οι διακυμάνσεις στο οικονομικό κλίμα είναι δυνατόν να επηρεάσουν τη σχέση απόδοσης – κινδύνου που αναζητούν οι επενδυτές και να τους οδηγήσουν σε αναζήτηση άλλων μορφών επένδυσης με αποτέλεσμα να υπάρξουν αρνητικές εξελίξεις στην αγορά ακινήτων που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την εύλογη αξία των ακινήτων του Ομίλου και κατ' επέκταση τις επιδόσεις τους και την χρηματοοικονομική τους θέση.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία επικεντρώνουν την επενδυτική τους δραστηριότητα σε περιοχές και κατηγορίες ακινήτων για τα οποία υπάρχει αυξημένη ζήτηση και εμπορικότητα τουλάχιστον σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα με βάση τα σημερινά δεδομένα και τις προβλέψεις.

Ο Όμιλος παρακολουθεί και αξιολογεί στενά τις εξελίξεις της κτηματαγοράς και τα ακίνητα του αποτιμώνται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές.

Η επιτυχής διαχείριση και αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου επενδυτικών έργων του Ομίλου, εξαρτάται από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στην Ελλάδα και τις διεθνείς αγορές (στο βαθμό που οι τελευταίες επηρεάζουν τις επικρατούσες συνθήκες στην Ελλάδα), οι οποίες έχουν την δυνατότητα με τη σειρά τους να επηρεάσουν τον εγχώριο τραπεζικό κλάδο και τις επικρατούσες τάσεις και συνθήκες στην εγχώρια αγορά ακινήτων. Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των μακροοικονομικών συνθηκών ως συνέπεια γεωπολιτικών, υγειονομικών ή άλλων εξελίξεων (όπως για παράδειγμα η πανδημία COVID-19 ή οι πολεμικές συρράξεις), ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς τον χρόνο ανάπτυξης, το κόστος ανάπτυξης, το κόστος δανεισμού, την αξία και τη δυνατότητα διάθεσης των ακινήτων και ως εκ τούτου, την επιχειρηματική δραστηριότητα, τις εύλογες αξίες των ακινήτων, τις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.

Στο επίπεδο της εγχώριας αγοράς ακινήτων, η απότομη αύξηση του πληθωρισμού και τυχόν περαιτέρω αύξηση των επιτοκίων ως συνέπεια των ανωτέρω, επιδρά δυνητικά δυσμενώς τόσο στο κόστος κατασκευής των έργων, όσο και στο κόστος κεφαλαίων (δανειακών και ιδίων) που απαιτούνται για την ανάπτυξη νέων έργων, καθώς και στην αποτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων, στο βαθμό που τα εν λόγω μακροοικονομικά μεγέθη χρησιμοποιούνται ως παράμετροι κατά την εκτίμηση.

ii) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται από τον μακροπρόθεσμο δανεισμό του Ομίλου. Ο μακροπρόθεσμος δανεισμός του Ομίλου την 31.12.2024 περιλαμβάνει δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου και επομένως ο Όμιλος εκτίθενται σε κίνδυνο μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των κυμαινόμενων επιτοκίων και κίνδυνο ταμειακών ροών. Το σύνολο του δανεισμού του Ομίλου την 31.12.2024 προέρχεται από ομολογιακό δάνειο της θυγατρικής Skyline A.E. ποσού €99.470.000.

Ο Όμιλος και πιο συγκεκριμένα η θυγατρική Skyline A.E. προκειμένου να διαχειριστεί τον επιτοκιακό κίνδυνο στον οποίο εκτίθεται, έχει συνάψει προθεσμιακές συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων. Οι συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων έχουν ως στόχο την αντιστάθμιση του κινδύνου από την αρνητική διακύμανση μελλοντικών ταμειακών εκροών που προκύπτουν από τόκους δανειακών συμβάσεων που έχουν συναφθεί στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων του στον τομέα των παραχωρήσεων. Οι συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου αφορούν συμβάσεις με τις οποίες το μεταβλητό επιτόκιο των δανείων

μετατρέπεται σε σταθερό κατά την συνολική διάρκεια των δανείων ώστε ο Όμιλος να προστατευθεί από τυχόν άνοδο των επιτοκίων.

Την 31η Δεκεμβρίου 2024, εάν το Euribor ήταν 0,50% υψηλότερο/χαμηλότερο, με όλες τις άλλες μεταβλητές να παρέμεναν σταθερές, το καθαρό (μετά φόρων) κέρδος της χρήσης για τον Όμιλο θα ήταν χαμηλότερο/υψηλότερο κατά το ποσό των 115.392 ευρώ κυρίως λόγω των υψηλότερων/χαμηλότερων καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων εκ των έντοκων δανειακών υποχρεώσεων και των υψηλών ταμειακών διαθεσίμων του Ομίλου. Να σημειωθεί πως η ανωτέρω ανάλυση ευαισθησίας αναφέρεται στην περίοδο από την εκταμίευση του ομολογιακού δανείου, ήτοι 27.06.2024 έως την 31.12.2024.

iii) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δραστηριοποιούνται στην Ελλάδα και το κύριο μέρος των συναλλαγών τους διεξάγεται σε ευρώ. Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 31.12.2024 δεν κατείχαν ύψος τραπεζικών διαθεσίμων σε ξένο νόμισμα με αποτέλεσμα να μην διατρέχει κάποιο κίνδυνο λόγω μεταβολών της συναλλαγματικής ισοτιμίας.

Συνεπώς λόγω του γεγονότος ότι οι συναλλαγές πραγματοποιούνται κυρίως σε ευρώ και επίσης δεν υπάρχουν χρηματικά διαθέσιμα σε άλλο νόμισμα πέρα του ευρώ, δεν υφίσταται ουσιώδης συναλλαγματικός κίνδυνος για τον Όμιλο και την Εταιρεία.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος του Ομίλου και της Εταιρείας προκύπτει από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, τις απαιτήσεις κυρίως από πελάτες που έχουν ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 31.12.2024. Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου αφορούν κυρίως εμπορικές απαιτήσεις των θυγατρικών από τρίτους. Ο Όμιλος και η Εταιρεία εξ' αντικειμένου δεν δημιουργούν σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Οι συμβάσεις γίνονται με πελάτες με μειωμένο βαθμό απώλειας. Η Διοίκηση αξιολογεί διαρκώς την πιστοληπτική ικανότητα των πελατών της, καθώς και τα μέγιστα επιτρεπτά όρια πίστωσης.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την ημερομηνία αναφοράς είναι μη σημαντικής αξίας καθώς ο Όμιλος και η Εταιρεία συναλλάσσονται μόνο με αναγνωρισμένα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, υψηλής πιστωτικής διαβάθμισης.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Όσον αφορά τον κίνδυνο ρευστότητας, ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται σε κίνδυνο ρευστότητας λόγω των μεσοπρόθεσμων (2-4 ετών) δεσμεύσεων σε σχέση με το επενδυτικό τους πρόγραμμα και τις χρηματοοικονομικές τους υποχρεώσεις. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας παρακολουθεί σε τακτική βάση την ρευστότητα του Ομίλου και της Εταιρείας, καθώς και κάθε φορά που εξετάζεται μια μελλοντική επένδυση ή/και έργο, προκειμένου να εξασφαλίζει εγκαίρως την απαιτούμενη ρευστότητα. Ο Όμιλος και η Εταιρεία διαχειρίζονται τους κινδύνους που μπορεί να δημιουργηθούν από έλλειψη επαρκούς ρευστότητας φροντίζοντας να υπάρχουν πάντα εξασφαλισμένες τραπεζικές πιστώσεις προς χρήση, πρόσβαση σε επενδυτικά κεφάλαια, αλλά και συνετή διαχείριση των διαθεσίμων.

3.2 Διαχείριση κεφαλαίου

Στόχος της Εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι να διασφαλίζει τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίζει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά της και να παρέχει ικανοποιητική απόδοση στους μετόχους φροντίζοντας την κεφαλαιακή της διάρθρωση.

Η Διοίκηση παρακολουθεί τα ξένα κεφάλαια σε σχέση με τα ίδια κεφάλαια στο σύνολό τους. Προκειμένου να πετύχει την επιθυμητή κεφαλαιακή διάρθρωση, η Εταιρεία μπορεί να προσαρμόζει το μέρισμα, να προβεί σε επιστροφή κεφαλαίου, ή να εκδώσει νέες μετοχές.

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Σύνολο δανεισμού	14	103.603.895	149.388	4.528.715	149.388
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	100.270.993	36.825	632.033	36.825
Μείον: Δεσμευμένες καταθέσεις		6.000.000	-	-	-
Καθαρός δανεισμός		(2.667.097)	112.563	3.896.683	112.563
Ίδια κεφάλαια που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας		71.892.152	(125.797)	19.853.827	(125.797)
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια		69.225.055	(13.234)	23.750.510	(13.234)
Δείκτης μόχλευσης		(3,85%)	(850,58%)	16,41%	(850,58%)

4. Βασικοί Δείκτες Μέτρησης Αποδοτικότητας και Αποτελεσματικότητας

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες του Ομίλου και της Εταιρείας για την χρήση 2024 σε σύγκριση με τη χρήση 2023 έχουν ως εξής:

	01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης	48.165.289	(1.203.222)
Πλέον: Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης και ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	62.801	38.358
Πλέον: Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	184.349	6.338
Πλέον: Φόρος εισοδήματος	56.868	-
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	48.469.307	(1.158.526)

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης	31.12.2024	31.12.2023
Κυκλοφορούν ενεργητικό/Σύνολο ενεργητικού	39,69%	66,44%
Ίδια κεφάλαια/Σύνολο υποχρεώσεων	35,19%	(20,21%)
Κυκλοφορούν ενεργητικό/Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	976,15%	62,27%
Δανειακές Υποχρεώσεις/Σύνολο Ενεργητικού	28,99%	30,07%

Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας	01.01.2024 έως 31.12.2024	01.01.2023 έως 31.12.2023
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων/Ίδια κεφάλαια	67,00%	956,48%

5. Προοπτικές για το 2025

Οι προοπτικές της Ελληνικής οικονομίας εξακολουθούν να είναι θετικές, ωστόσο το διεθνές μακροοικονομικό περιβάλλον παραμένει ρευστό και ευμετάβλητο εν μέσω γεωπολιτικής αβεβαιότητας λόγω των εν εξελίξει πολεμικών συρράξεων στην Ουκρανία και τη Μέση Ανατολή αλλά και εν αναμονή τυχόν επιπτώσεων ως αποτέλεσμα της νέας πολιτικής κατάστασης στις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής.

Η Διοίκηση παρακολουθεί συστηματικά και αξιολογεί τα μακροοικονομικά και χρηματοοικονομικά δεδομένα που διαμορφώνονται ώστε, εφόσον απαιτηθεί, να προβεί στις κατάλληλες προσαρμογές και ενέργειες.

Για το 2025, ο Όμιλος προσβλέπει στη συνέχιση της αναπτυξιακής του πορείας και της βελτίωσης των χρηματοοικονομικών του αποτελεσμάτων βασιζόμενος στους ακόλουθους τρεις πυλώνες:

- Ολοκλήρωση της αγοράς του μεγαλύτερου όγκου των υπολοίπων ακινήτων της περιμέτρου Skyline από την όμιλο της Alpha Bank στο πλαίσιο της Συναλλαγής.
- Επιτάχυνση στις επιτυχημένες πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων.
- Πρόοδος στην αξιοποίηση των μεγαλύτερων επενδυτικών ακινήτων.

6. Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν διενεργηθεί βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους). Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται στο Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 «Γνωστοποιήσεις Συνδεδεμένων Μερών» (Δ.Λ.Π. 24), περιγράφονται αναλυτικά στη Σημείωση 27 των Ετήσιων Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024.

7. Περιβαλλοντικά ζητήματα

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν τις υποχρεώσεις τους απέναντι στο περιβάλλον και τις ανάγκες συνεχούς βελτίωσης των περιβαλλοντικών επιδόσεών τους, έτσι ώστε να επιτυγχάνουν μια ισορροπημένη περιβαλλοντική ανάπτυξη σε αρμονία με την προστασία του περιβάλλοντος. Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν δραστηριότητες οι οποίες να επηρεάζουν το περιβάλλον.

8. Εργασιακά ζητήματα

Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 31.12.2024 απασχολούσε 4 άτομα προσωπικό (31.12.2023: 4 άτομα)

9. Διανομή μερισμάτων

Με βάση την ελληνική εμπορική νομοθεσία, οι εταιρείες υποχρεούνται στην ετήσια καταβολή μερίσματος. Συγκεκριμένα, διανέμεται σαν μέρισμα το 35% των καθαρών κερδών μετά το φόρο εισοδήματος και αφού σχηματισθεί το κατά νόμο τακτικό αποθεματικό και αφαιρεθούν τα πιστωτικά κονδύλια της κατάστασης αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη (αρθρ.160 & αρθρ.161 του Ν.4548/2018). Ωστόσο, είναι επίσης δυνατή η παρέκκλιση από τα ως άνω ισχύοντα σε περίπτωση εγκρίσεως από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων

σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ. 161 του Ν. 4548/2018. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ. 151 του Ν. 4548/2018, με απόφαση της γενικής συνέλευσης που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία μπορεί να μειωθεί το ως άνω ποσοστό του προς διανομή μερίσματος 35%, όχι όμως κάτω του 10%. Επιπλέον, η μη διανομή του ελάχιστου μερίσματος επιτρέπεται μόνο με απόφαση της γενικής συνέλευσης, που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία 80% του εκπροσωπούμενου στη συνέλευση κεφαλαίου.

Η Εταιρεία δε θα διανείμει μέρισμα για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024.

10. Διακρατούμενα χρεόγραφα

Ο Όμιλος και η Εταιρεία την 31η Δεκεμβρίου 2024 και την 31η Δεκεμβρίου 2023 δεν είχαν στην κατοχή τους χρεόγραφα.

11. Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Ο Όμιλος και η Εταιρεία την 31η Δεκεμβρίου 2024 και την 31η Δεκεμβρίου 2023 δεν είχαν στην κατοχή τους συνάλλαγμα.

12. Λοιπά Θέματα

- Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν διαθέτουν Υποκαταστήματα.
- Η Διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται αποτελεσματικά από το Διοικητικό Συμβούλιο (λεπτομερής περιγραφή των κινδύνων στη σημείωση 5 επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων).
- Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν δραστηριότητα στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης.
- Η Εταιρεία δεν έχει αποκτήσει ίδιες μετοχές ούτε η ίδια ούτε με πρόσωπο που ενεργεί για λογαριασμό της.

13. Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Την 04.03.2025, η Εταιρεία προχώρησε στην αποπληρωμή του κοινού ομολογιακού δανείου ύψους €4.474.000 που είχε λάβει από την εταιρεία Arcela Investments Ltd κατά τη διάρκεια της χρήσης 2024.

Με την από 24.03.2025 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των ευρώ τριάντα τριών χιλιάδων τετρακοσίων (€33.400) και έκδοση τριών χιλιάδων τριακοσίων σαράντα (3.340) νέων κοινών μετά ψήφου ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δέκα Ευρώ (€10) εκάστης και με τιμή διάθεσης εννιακοσίων ογδόντα τριών και πενήντα τριών Ευρώ (€983,53) εκάστη εκ των δύο χιλιάδων εξακοσίων εβδομήντα δύο (2.672) νέων μετοχών και με τιμή διάθεσης χιλίων εξήντα πέντε και ογδόντα οκτώ Ευρώ (€1.065,88) εκάστη εκ των εξακοσίων εξήντα οχτώ (668) νέων μετοχών, της υπέρ το άρτιο διαφοράς συνολικού ποσού των Ευρώ τριών εκατομμυρίων τριακοσίων έξι χιλιάδων και εξακοσίων (€3.306.600), αγομένης σε ειδικό αποθεματικό υπέρ το άρτιο.

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας, ο Όμιλος μέσω των θυγατρικών εταιρειών έχει πραγματοποιήσει πωλήσεις δέκα έξι (16) ακινήτων σε όλη

την Ελλάδα αντί συνολικού τιμήματος €10.403.243 και παράλληλα έχει αποκτήσει τριάντα έξι (36) ακινήτα συμβατικής αξίας €8.391.124.

Με την από 11.06.2025 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των ευρώ σαράντα εννέα χιλιάδων (€49.000) και έκδοση τεσσάρων χιλιάδων εννιακοσίων (4.900) νέων κοινών μετά ψήφου ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δέκα Ευρώ (€10) εκάστης και με τιμή διάθεσης χιλίων Ευρώ (€1.000) εκάστη, της υπέρ το άρτιο διαφοράς συνολικού ποσού των Ευρώ τεσσάρων εκατομμυρίων οκτακοσίων πενήντα ενός χιλιάδων (€4.851.000), αγομένης σε ειδικό αποθεματικό υπέρ το άρτιο.

Δεν έχουν προκύψει άλλα γεγονότα μετά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Μαρούσι, 31.07.2025

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. &
Διευθύνων Σύμβουλος

Το Μέλος του Δ.Σ.

ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

ΧΑΛΚΙΑΔΑΚΗ ANNA