SKYLINE ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

ΕΤΗΣΙΑ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ

ΑΠΟ 1η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΕΩΣ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024

(Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς «ΔΠΧΑ» όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση)

ΜΑΡΟΥΣΙ

ΙΟΥΝΙΟΣ 2025

Περιεχόμενα

Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου επί των Ετήσιων Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως 01.01.2024 - 31.12.2024 προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας «SKYLINE ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» 3
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή 17
Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσεως από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2024 20
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 25
1. Γενικές πληροφορίες 25
2. Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 28
3. Αρχή συνέχισης επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern) 29
4. Νέα Λογιστικά Πρότυπα και Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α.) 29
4.1. Πρότυπα και τροποποιήσεις που είναι εφαρμόσιμα και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση 29
4.2. Πρότυπα / Τροποποιήσεις που δεν έχουν ακόμα εφαρμογή, αλλά έχουν υιοθετήσει από την Ευρωπαϊκή Ένωση 30
5. Ουσιώδεις Λογιστικές Αρχές 31
5.1 Ενοποίηση 31
5.2 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες 33
5.3 Επενδύσεις σε ακίνητα 33
5.4 Αποθέματα 34
5.5 Στοιχεία ενεργητικού διακρατούμενα για πώληση 34
5.6 Χρηματοοικονομικά μέσα 35
5.7 Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα 36
5.8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 37
5.9 Μετοχικό κεφάλαιο 37
5.10 Προβλέψεις - ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις 37
5.11 Μισθώσεις 38
5.12 Αναγνώριση εσόδων 39
5.13 Τόκοι έσοδα και έξοδα 39
5.14 Φόρος εισοδήματος (τρέχων και αναβαλλόμενος) 39
5.15 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 40
6. Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων 40
6.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές 40
7. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου 43
7.1. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου 43
8. Έσοδα από μίσθωση ακινήτων 45
9. Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων 46
10. Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα 47
11. Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας 48
12. Κέρδη / (Ζημίες) από πώληση θυγατρικών 48
13. Λοιπά έσοδα 48
14. Λοιπά έξοδα 48
15. Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα 49
16. Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα 50
17. Λοιπά Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα 50
18. Φόρος εισοδήματος 50
19. Επενδύσεις σε ακίνητα 52
20. Συμμετοχές σε θυγατρικές 56
21. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις 59
22. Αποθέματα 60
23. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις 62
24. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 63
25. Δεσμευμένες καταθέσεις 63
26. Στοιχεία ενεργητικού διακρατούμενα για πώληση 64
27. Ίδια Κεφάλαια 64
28. Δανειακές υποχρεώσεις 65
29. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις 67
30. Υποχρεώσεις από παράγωγα 67
31. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις 68
32. Προμηθευτές & Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις 69
33. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 69
34. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις 71
35. Αλλαγή λογιστικής πολιτικής 72
36. Αναταξινομήσεις 78
37. Τα πιο σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν από τη λήξη της χρήσης μέχρι την ημερομηνία υποβολής της παρούσας έκθεσης ... 79

Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου επί των Ετήσιων Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως 01.01.2024 - 31.12.2024 προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας «SKYLINE ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.»

Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση») της Εταιρείας «SKYLINE ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» 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 και της Εταιρείας

Επενδύσεις σε Ακίνητα

Η συνολική εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου την 31.12.2024 ανέρχεται σε € 215.204.000 έναντι € 115.192.290 την 31.12.2023.

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.

Αποθέματα ακινήτων

Τα αποθέματα ακινήτων αποτελούνται από ακίνητα τα οποία απέκτησε ο Όμιλος με σκοπό τη μεταπώληση τους στα πλαίσια της επιχειρηματικής του δραστηριότητας. Τα αποθέματα ακινήτων του Ομίλου την 31.12.2024 ανέρχονται σε € 18.435.979 έναντι € 16.005.353 της προηγούμενης χρήσης.

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 € 7.020.082 έναντι € 0 της προηγούμενης χρήσης.

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 σε € 99.075.180 έναντι € 13.394 την 31.12.2023. Η μεταβολή οφείλεται στην εκταμίευση τραπεζικού δανείου εντός της χρήσης συνολικού ποσού κεφαλαίου, (αφαιρουμένων των εξόδων έκδοσης) € 99.059.486 με σκοπό την απόκτηση και την κατασκευή νέων ακινήτων είτε απευθείας από την ίδια είτε μέσω των θυγατρικών της εταιρειών.

Το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων του Ομίλου ανήλθε σε € 105.638.960, εκ των οποίων ποσό € 6.000.000 αφορά δεσμευμένες καταθέσεις, έναντι € 52.624.762 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 € (563.780) έναντι € (52.611.368) την 31.12.2023. Η μεταβολή οφείλεται κατά κύριο λόγο α) στη λήψη ομολογιακού δανείου από την Εταιρεία που πραγματοποιήθηκε εντός της τρέχουσας χρήσης καθώς και β) στην εξόφληση των πιστούμενων τιμημάτων που όφειλαν οι θυγατρικές εταιρείες.

Σύνολο εσόδων Μίσθωσης Ακινήτων και Πωλήσεων Αποθεμάτων Ακινήτων

Τα συνολικά έσοδα του Ομίλου κατά τη χρήση 2024 ανήλθαν σε € 9.755.705 έναντι € 5.453.009 κατά την προηγούμενη χρήση, παρουσιάζοντας αύξηση € 4.302.695 ή 79%. Η αύξηση αυτή, οφείλεται κυρίως σε μισθώματα που προήλθαν από νέες επενδύσεις, από νέους μισθωτές καθώς και από αναπροσαρμογές μισθωμάτων. Τα συνολικά έσοδα κατά τη χρήση 2024 περιλαμβάνουν έσοδα από μισθώματα ακινήτων ύψους € 7.483.705 και έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων ύψους € 2.272.000.

Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία

Κατά τη χρήση 2024, τα κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ανήλθαν σε € 38.810.003 έναντι ζημιών € (3.700.931) την προηγούμενη χρήση παρουσιάζοντας αύξηση € 42.510.935 ή 1149%. Η αύξηση αυτή προέρχεται από την αλλαγή λογιστικής πολιτικής, με επιμέτρηση της αξίας των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία, που πραγματοποιήθηκε εντός της τρέχουσας χρήσης.

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Ο Όμιλος για τη χρήση 2024 παρουσίασε λειτουργικά κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες ύψους € 45.503.101 έναντι € (1.544.100) την 31.12.2023 παρουσιάζοντας αύξηση € 47.047.201 ή 3052%. Η μεταβολή προέκυψε κατά κύριο λόγο από την αλλαγή λογιστικής πολιτικής, με επιμέτρηση της αξίας των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία, που πραγματοποιήθηκε εντός της τρέχουσας χρήσης. Τα λειτουργικά κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων, εξαιρουμένων των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία (Adjusted EBITDA) του Ομίλου, ανήλθαν σε € 6.693.098 έναντι € 2.156.831 την 31.12.2023, παρουσιάζοντας αύξηση € 4.536.267 ή 210%.

Για τη χρήση 2024, το κέρδος / ζημιά από πώληση επενδυτικών ακινήτων ανήλθε σε € 3.940.000 έναντι € 966.164 για τη χρήση 2023, παρουσιάζοντας αύξηση € 2.973.836 ή 308%. Η μεταβολή οφείλεται στις αυξημένες πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων που πραγματοποιήθηκαν εντός της τρέχουσας χρήσης.

Για τη χρήση 2024, η καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων ανήλθε σε € (1.456.765) έναντι € (1.356.470) της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας αύξηση € 100.295 ή 7%, μεταβολή που απορρέει από τις αυξημένες πωλήσεις αποθεμάτων που πραγματοποιήθηκαν εντός της τρέχουσας χρήσης.

Τα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα ανήλθαν σε € 1.473.043 από € 407.202 την 31.12.2023, παρουσιάζοντας αύξηση € 1.065.841 ή 262%. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στις προσθήκες νέων ακινήτων.

Τα λοιπά έξοδα και φόροι-τέλη κατά τη χρήση 2024 ανήλθαν σε € 3.903.882 έναντι € 2.261.850 την 31.12.2023, παρουσιάζοντας αύξηση κατά € 1.642.032 ή 73%, οφειλόμενη κατά κύριο λόγο στις προσθήκες ακινήτων που πραγματοποιήθηκαν εντός της τρέχουσας χρήσης.

Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 4.298.622 έναντι € 2.107 την 31.12.2023, παρουσιάζοντας αύξηση € 4.296.524 ή 213016%. Η αύξηση οφείλεται κυρίως α) στην πρόωρη λήξη της σύμβασης αντιστάθμισης που είχε συναφθεί εντός της προηγούμενης χρήσης καθώς και β) τους τόκους υπερημερίας από τα πιστούμενα τιμήματα των θυγατρικών εταιρειών.

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 644.409 έναντι € 494.570 την 31.12.2023, τα οποία κατά κύριο λόγο αφορούν τόκους – έσοδα παραγώγου της μητρικής SKYLINE ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε..

Την 23 Αυγούστου 2024, η Εταιρεία προχώρησε στον τερματισμό της σύμβασης αντιστάθμισης κινδύνων επιτοκίου (interest rate swap) με κόστος τερματισμού ύψους € 2.750.000, ενώ την 5 Δεκεμβρίου 2024 η Εταιρεία προχώρησε στη σύναψη νέας σύμβασης αντιστάθμισης κινδύνων επιτοκίου (interest rate swap) για το μέρος του ομολογιακού δανείου που αφορά στα επενδυτικά ακίνητα ύψους € 99.470.000, διάρκειας 4 ετών, για σκοπούς αντιστάθμισης κινδύνου κυμαινόμενου επιτοκίου.

Κέρδη μετά από φόρους

Τα κέρδη μετά από φόρους διαμορφώθηκαν σε € 33.963.251 έναντι ζημιών € (5.179.687) την 31.12.2023, παρουσιάζοντας αύξηση € 39.142.938 ή 756% κυρίως λόγω της αλλαγής λογιστικής πολιτικής, με επιμέτρηση της αξίας των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία, που πραγματοποιήθηκε εντός της τρέχουσας χρήσης.

2. Σημαντικά γεγονότα χρήσης 2024

Εταιρικά γεγονότα

Αλλαγή μετοχικής σύνθεσης

Σε συνέχεια της από 06.02.2023 δεσμευτικής συμφωνίας στο πλαίσιο της ευρύτερης συναλλαγής Skyline (η «Συναλλαγή») μεταξύ της Alpha Group Investments Limited (η «AGI»), 100% θυγατρική της Alpha Τράπεζα Α.Ε. (η «Alpha Bank»), της P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ («P&E Investments») και της Εταιρείας, στις 20.12.2024 η AGI ολοκλήρωσε την πώληση του 65% της συμμετοχής της στην Εταιρεία στην P&E Investments η οποία ελέγχεται από την Dimand S.A., με τη συμμετοχή και της Premia Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. και της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης (European Bank for Reconstruction and Development), με την AGI να διατηρεί το 35% των μετοχών της Εταιρείας.

Η περίμετρος χαρτοφυλακίου ακινήτων της Συναλλαγής όπως συμφωνήθηκε μεταξύ της AGI και της P&E Investments στις 20.12.2024 αποτελείται από 460 ακίνητα συνολικής αξίας κτήσης 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 Α.Ε. ("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 και τις θυγατρικές της.

Άλλα σημαντικά εταιρικά γεγονότα

Την 23.02.2024 ολοκληρώθηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας ποσού € 17.850.000 με την έκδοση 35.700.000 νέων κοινών ονομαστικών με δικαίωμα ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας € 0,50 η κάθε μία.

Την 13.11.2024 ολοκληρώθηκε η πώληση της 100% θυγατρικής εταιρείας «ΑΛΡΗΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΤΤΙΚΗΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».

Την 12.12.2024 ολοκληρώθηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας ποσού € 63.250.000 με την έκδοση 126.500.000 νέων μετοχών και τιμή διάθεσης ίση με την ονομαστική αξία αυτών, ήτοι € 0,50 ανά μετοχή.

Επενδύσεις

Ο Όμιλος προχώρησε εντός της τρέχουσας χρήσης στις κάτωθι αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων:

1. Οικόπεδο και κτίριο εντός του οικοπέδου, που λειτουργεί ως χώρος καταστημάτων λιανικής και δύο θεάτρων (Θέατρο «ΒΡΕΤΑΝΙΑ» και Θέατρο «ΑΘΗΝΩΝ»), συνολικής επιφάνειας 3.466,25 τ.μ., επί της οδού Ελευθερίου Βενιζέλου (Πανεπιστημίου) αρ. 3-5-7 και Βουκουρεστίου αρ. 8-10 στον Δήμο Αθηναίων της Περιφέρειας Αττικής.

2. Οικόπεδο και κτίριο εντός του οικοπέδου, που λειτουργεί ως κατάστημα, συνολικής επιφάνειας 515,40 τ.μ., επί της οδού Καποδιστρίου 80, Καλοχαιρέτου, Πλατείας Πάργας και Πάργας, εντός σχεδίου πόλεως Κέρκυρας της Δ.Ε. Κερκυραίων, Δήμου Κεντρικής Κέρκυρας & Διαποντίων Νήσων.

3. Οικόπεδο και κτίριο εντός του οικοπέδου, που λειτουργεί ως κατάστημα, συνολικής επιφάνειας 312,00 τ.μ., επί της οδού Νικηταρά αρ. 2 στην πλατεία ενδεκάτης του Δήμου Ναυπλιέων της Περιφέρειας Πελοποννήσου.

4. Ισόγειο κατάστημα με πατάρι και υπόγειο, συνολικής επιφάνειας 711,20 τ.μ., επί της Λεωφόρου Κηφισίας αρ. 214 και Περικλέους στο Νέο Ψυχικό του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού της Περιφέρειας Αττικής.

5. Οικόπεδο και κτίριο εντός του οικοπέδου, που λειτουργεί ως κατάστημα, συνολικής επιφάνειας 606,61 τ.μ., επί της οδού Αστυδάμαντος αρ. 2 και Ευτυχίδου αρ. 43 στο Παγκράτι, 2η Δημοτική Κοινότητα του Δήμου Αθηναίων της Περιφέρειας Αττικής.

6. Οικόπεδο και κτίριο 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.

7. Οικόπεδο και κτίριο εντός του οικοπέδου, που λειτουργεί ως χώρος καταστήματος και γραφείων, συνολικής επιφάνειας 1.569,63 τ.μ., επί της Λεωφόρου Ελευθερίου Βενιζέλου αρ. 58 και Θεμιστοκλέους αρ. 4 του Δήμου Αθηναίων της Περιφέρειας Αττικής.

8. Οικόπεδο και κτίριο εντός του οικοπέδου, που λειτουργεί ως κατάστημα, συνολικής επιφάνειας 213,39 τ.μ., επί της οδού Ιουλιέτας Αδάμ αρ. 6 στον Δήμο Τρικάλων της Περιφέρειας Θεσσαλίας.

9. Οικόπεδο επί της οδού Σταδίου 24 στο Δήμο Αθήνας του Νομού Αττικής και κτίριο που βρίσκεται εντός του Οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 673 τ.μ..

10. Οικόπεδο επί της οδού Δραγατσανίου 6 στο Δήμο Αθήνας του Νομού Αττικής και κτίριο που βρίσκεται εντός του Οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 611 τ.μ..

11. Οικόπεδα που βρίσκονται επί των οδών Σοφοκλέους 7-9, Σοφοκλέους 11-13 και Αιόλου 80, Αιόλου 74, Αιόλου 78 στο Δήμο Αθηνών του Νομού Αττικής και κτίρια που βρίσκονται εντός των ανωτέρω οικοπέδων συνολικής επιφάνειας 22.577,31 τ.μ..

12. Οικόπεδο που βρίσκεται επί της Οδού Μέρλιν 5 στο Δήμο Αθηνών του Νομού Αττικής και κτίρια που βρίσκονται εντός των ανωτέρω οικοπέδων συνολικής επιφάνειας 3.664,26 τ.μ..

Η αξία των επενδυτικών ακινήτων που αποκτήθηκαν εντός της χρήσης 2024 ανέρχεται σε € 77.868.750 έναντι € 63.032.301 της προηγούμενης χρήσης. Οι προσθήκες της χρήσης σε υφιστάμενα ακίνητα ανήλθαν σε € 109.273 έναντι € 88.990 της προηγούμενης χρήσης.

Ο Όμιλος προχώρησε εντός της τρέχουσας χρήσης στις κάτωθι πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων:

1. Ακίνητο επί των οδών Γρηγορίου Λαμπράκη 156 & Μπουμπουλίνας 47-49 στο Δήμο Πειραιά του Νομού Αττικής, συνολικής έκτασης 4.607,2 τ.μ., έναντι τιμήματος ποσού € 10.000.000. Από τη μεταβίβαση του ανωτέρω ακινήτου, το οποίο κατά την ημερομηνία της πώλησης, ήτοι την 29η Ιουλίου 2024, είχε λογιστική αξία € 6.200.000, ο Όμιλος αναγνώρισε κέρδος ύψους € 3.800.000, το οποίο καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Κέρδος / (Ζημία) από πώληση επενδυτικών ακινήτων» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

2. Ακίνητο επί των οδών Ομήρου 17 & Ακαδημίας 39 στο Δήμο Αθήνας του Νομού Αττικής, συνολικής έκτασης 358,5 τ.μ., έναντι τιμήματος ποσού € 880.000. Από τη μεταβίβαση του ανωτέρω ακινήτου, το οποίο κατά την ημερομηνία της πώλησης, ήτοι την 22α Ιουλίου 2024, είχε λογιστική αξία € 550.000, ο Όμιλος αναγνώρισε κέρδος ύψους € 330.000, το οποίο καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Κέρδος / (Ζημία) από πώληση επενδυτικών ακινήτων» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

3. Ακίνητο επί της οδού Ομήρου 15 στο Δήμο Αθήνας του Νομού Αττικής, συνολικής έκτασης 170,3 τ.μ., έναντι τιμήματος ποσού € 450.000. Από τη μεταβίβαση του ανωτέρω ακινήτου, το οποίο κατά την ημερομηνία της πώλησης, ήτοι την 24η Ιουλίου 2024, είχε λογιστική αξία € 240.000, ο Όμιλος αναγνώρισε κέρδος ύψους € 210.000, το οποίο καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Κέρδος / (Ζημία) από πώληση επενδυτικών ακινήτων» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

4. Οικόπεδο στην Κτηματική Περιφέρεια Μενεμένης, εντός της περιοχής Επιχειρηματικού Πάρκου ΕΠ1 επί της παράπλευρης οδού της Εσωτερικής Περιφερειακής Οδού Θεσσαλονίκης, συνολικής έκτασης 7.674,59 τ.μ. και συγκροτήματος συνεργείου αυτοκινήτων, εντός του ανωτέρω οικοπέδου επιφάνειας κυρίως χώρων 4.907,15 τ.μ. έναντι τιμήματος ποσού € 1.500.000. Από τη μεταβίβαση του ανωτέρω ακινήτου, το οποίο κατά την ημερομηνία της πώλησης, ήτοι την 11η Νοεμβρίου 2024, είχε λογιστική αξία € 1.900.000, η Εταιρεία αναγνώρισε μία ζημία ύψους € (400.000), η οποία καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Κέρδος / (Ζημία) από πώληση επενδυτικών ακινήτων» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

Εντός της χρήσης 2024 ο Όμιλος αναταξινόμησε τα κάτωθι ακίνητα από «Επενδύσεις σε Ακίνητα» σε «Αποθέματα», καθώς δεν πληρούνταν τα κριτήρια του ΔΛΠ 40, ενώ ταυτόχρονα πληρούνταν τα κριτήρια του ΔΛΠ 2.

1. Ακίνητο επί της οδού Δήμητρος 7 & Μουσών 60 στο Δήμο Παλαιού Φαλήρου του Νομού Αττικής, εύλογης αξίας € 19.500

2. Ακίνητο επί της οδού Καισάρειας 26-28 & Αλεξανδρουπόλεως 8-10 στο Δήμο Αθήνας του Νομού Αττικής, εύλογης αξίας € 90.000

3. Ακίνητο επί της Λεωφόρου Ανδρέα Συγγρού 137 & Αιγαίου 2 στο Δήμο Νέας Σμύρνης του Νομού Αττικής, εύλογης αξίας € 1.588.000

4. Ακίνητο επί της Λεωφόρου Ανδρέα Συγγρού 137 & Αιγαίου 1 στο Δήμο Νέας Σμύρνης του Νομού Αττικής, εύλογης αξίας € 1.049.000

5. Ακίνητο επί της Λεωφόρου Βασιλίσσης Αμαλίας 2-4 στο Δήμο Αθήνας του Νομού Αττικής, εύλογης αξίας € 1.100.000

6. Ακίνητο επί της Βουκουρεστίου και Τσακάλωφ 28 στο Δήμο Αθηναίων του Νομού Αττικής, εύλογης αξίας € 1.435.000

Ο Όμιλος προχώρησε εντός της τρέχουσας χρήσης στις κάτωθι κυριότερες αποκτήσεις αποθεμάτων ακινήτων:

1. Ακίνητο επί της οδού Σταδίου 10 στον Δήμο Αθήνας της Περιφέρειας Αττικής έναντι τιμήματος και εξόδων για την απόκτησή του, ποσού € 49.131.

2. Διαμέρισμα επί της οδού Μητροπολίτου Καλλίδου 49 του Δήμου Καλαμαριάς στον νομό Θεσσαλονίκης έναντι τιμήματος και εξόδων για την απόκτησή του, ποσού € 261.071.

3. Διαμέρισμα επί της οδού Νεοφύτου 31 του Δήμου Χαλκιδαίων στον νομό Ευβοίας έναντι τιμήματος και εξόδων για την απόκτησή του, ποσού € 82.982.

4. Οίκημα επί της οδού Πάροδος Βιζυηνού 5 του Δήμου Αλεξάνδρειας στον νομό Ημαθίας έναντι τιμήματος και εξόδων για την απόκτησή του, ποσού € 32.160.

5. Οίκημα επί της οδού Βαλαωρίτου 18 του Δήμου Καρπενησίου στον νομό Ευρυτανίας έναντι τιμήματος και εξόδων για την απόκτησή του, ποσού € 300.731.

6. Ακίνητο που βρίσκεται επί της οδού Αιόλου 72 στο Δήμο Αθηναίων του Νομού Αττικής έναντι τιμήματος και εξόδων για την απόκτησή του, ποσού € 1.295.608.

7. Έξι ισόγεια καταστήματα επί της 1ης Ε.Ο. Ζακύνθου – Βασιλικού του Δήμου Ζακύνθου έναντι τιμήματος και εξόδων για την απόκτησή του, ποσού € 180.623.

8. Τρεις οριζόντιες ιδιοκτησίες επί της οδού Ζακύνθου 6 και Ρούμελης του Δήμου Ελληνικού – Αργυρούπολης της Περιφέρειας Αττικής έναντι τιμήματος και εξόδων για την απόκτησή του, ποσού € 286.717.

9. Κτίριο καταστήματος και γραφείων επί της οδού Ολυμπιάδος 98 και Βλαχάβα, του Δήμου Θεσσαλονίκης έναντι τιμήματος και εξόδων για την απόκτησή του, ποσού € 126.007.

10. Μεζονέτα Α' και Β' ορόφου επί της οδού Αργοναυτών 33 και Μεθώνης στο Δήμο Σαλαμίνας της Περιφέρειας Αττικής έναντι τιμήματος και εξόδων για την απόκτησή του, ποσού € 82.982.

11. Ακίνητο επί της οδού Αισχύλου αρ. 25 στον Δήμο Περιστερίου της Περιφέρειας Αττικής, συνολικής επιφάνειας 178,05 τ.μ. έναντι τιμήματος και εξόδων για την απόκτησή του, ποσού € 289.003, το οποίο είχε δοθεί ως προκαταβολή κατά τη χρήση 2023.

12. Ακίνητο επί της Λεωφόρου Μοναστηρίου 8 και Δεραλά 5 στον Δήμος Φλώρινας, συνολικής επιφάνειας 307,62 τ.μ. έναντι τιμήματος και εξόδων για την απόκτησή του, ποσού € 198.635, το οποίο είχε δοθεί ως προκαταβολή κατά τη χρήση 2023.

Η συνολική αξία των προσθηκών σε αποθέματα ακινήτων εντός της χρήσης 2024 ανέρχεται σε € 2.703.239 έναντι € 7.263.494 της προηγούμενης χρήσης.

Ο Όμιλος προχώρησε εντός της τρέχουσας χρήσης στις κάτωθι πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων:

1. Πώληση ακινήτου επί της Λεωφόρου Ηρακλείου 266 στη Νέα Ιωνία Αττικής, έναντι τιμήματος € 75.000 συνολικά. Από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε κέρδος ποσού € 47.500.

2. Πώληση ακινήτου επί της οδού Κωστή Παλαμά 14 στη Θεσσαλονίκη έναντι τιμήματος € 942.000. Από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε κέρδος ποσού € 534.679.

3. Πωλήσεις ακινήτων επί της οδού Πλατεία Δημοκρατίας 1 στη Κόρινθο έναντι τιμήματος € 94.000 συνολικά. Από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε κέρδος ποσού € 24.763.

4. Πωλήσεις ακινήτων επί της οδού Αϊδινίου 12 στη Κόρινθο έναντι τιμήματος € 135.000 συνολικά. Από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε κέρδος ποσού € 33.891.

5. Πώληση ακινήτου επί της οδού Λεωχάρους αρ. 3 στον Πειραιά έναντι τιμήματος € 365.000. Από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε κέρδος ποσού € 21.941.

6. Πώληση ακινήτου επί της οδού Θάσου 4Α στην Αθήνα έναντι τιμήματος € 57.000. Από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε κέρδος ποσού € 10.508.

7. Πώληση ακινήτου επί της οδού 28ης Οκτωβρίου στη Λάρισα έναντι τιμήματος € 68.000. Από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε κέρδος ποσού € 18.764.

8. Διώροφη κατοικία μεθ' υπογείου επί καθέτου ιδιοκτησίας, επί της συμβολής των οδών Κασσάνδρου 2 & Αντιόχου 1 στον Δήμο Αχαρνών του Νομού Αττικής έναντι τιμήματος € 285.000. Από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε κέρδος ποσού € 61.350.

9. Τετραώροφη οικοδομή με υπόγειο και δώμα, επί της οδού Στενιμάχου 2, στον Δήμο Αιγάλεω του Νομού Αττικής έναντι τιμήματος € 251.000. Από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε κέρδος ποσού € 61.839.

Στοιχεία ενεργητικού διακρατούμενα για πώληση

Ο Όμιλος κατά την 31.12.2024 ταξινόμησε τις κάτωθι επενδύσεις ως «Στοιχεία ενεργητικού διακρατούμενα για πώληση» καθώς η Διοίκηση βρίσκεται σε προχωρημένες συζητήσεις με υποψήφιους αγοραστές για την πώλησή τους, η οποία αναμένεται να ολοκληρωθεί στο άμεσο μέλλον.

1. Οικόπεδο και κτήριο εντός αυτού, επί της Λεωφόρου Κηφισιάς 258 στο Δήμο Χαλανδρίου του Νομού Αττικής, συνολικής επιφάνειας 882,42 τ.μ. και αξίας € 1.193.000.

2. 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 αξίας € 2.700.000.

3. Οικόπεδο και κτήριο εντός αυτού, επί της Λεωφόρου Ποσειδώνος 70 στο Δήμο Παλαιού Φαλήρου του Νομού Αττικής, συνολικής επιφάνειας 698,06 τ.μ. και αξίας € 2.118.000.

4. Ακίνητο επί της οδού Μοσχόπουλου 21 στον Δήμο Αγίου Δημητρίου της Περιφέρειας Αττικής, αξίας € 946.602.

5. Ακίνητο επί της δημοτικής οδού στη θέση «Μπαϊντάνι» εντός του οικισμού των Λουτρών Ωραίας Ελένης, στη Δημοτική κοινότητα Γαλατακίου του Δήμου Κορινθίων, αξίας € 63.200.

Χρηματοδοτήσεις

Την 27.11.2024 η Εταιρεία υπέγραψε με την Τράπεζα Alpha ομολογιακό δάνειο ύψους έως € 156.000.000, διάρκειας 8 ετών (το «Ομολογιακό Δάνειο»). Το Ομολογιακό Δάνειο διαιρείται σε 156.000.000 κοινές ονομαστικές και έγχαρτες ομολογίες, ονομαστικής αξίας € 1 έκαστη. Οι 100% ελεγχόμενες από την Εταιρεία θυγατρικές της έχουν συμβληθεί εξ' αρχής στο Ομολογιακό Δάνειο ως εγγυητές. Το ποσό του Ομολογιακού Δανείου που είχε εκταμιευθεί έως την 31.12.2024 ανέρχεται στα € 99.470.000.

3. Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

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

α) Κίνδυνος αγοράς:

i) Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών ακινήτων λόγω των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, οι οποίες περιλαμβάνονται στην κατηγορία των επενδύσεων σε ακίνητα.

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 και τη χρηματοοικονομική του θέση.

Ο Όμιλος επικεντρώνει την επενδυτική του 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 ακίνητα που αποτιμώνται από 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 τη δυνατότητα με τη σειρά τους να επηρεάσουν τον εγχώριο τραπεζικό κλάδο και τις επικρατούσες τάσεις και συνθήκες στην εγχώρια αγορά ακινήτων. Τυχόν ακραίες 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 το 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 αγορά 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 και σταθερού επιτοκίου εκ των οποίων τα δάνεια των πρώτων 48 μηνών είναι σταθερού επιτοκίου ενώ για την υπόλοιπη περίοδο είναι κυμαινόμενου επιτοκίου (βλέπε σχετικά σημείωση 28 των Ετήσιων Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων) και επομένως ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολών των κυμαινόμενων επιτοκίων και κίνδυνο ταμειακών ροών.

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 (2023: 202.794 ευρώ) κυρίως λόγω των υψηλότερων/χαμηλότερων καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων εκ των έντοκων δανειακών υποχρεώσεων και των υψηλών ταμειακών διαθεσίμων του Ομίλου.

Η Διοίκηση παρακολουθεί, σε συνεχή βάση τις διακυμάνσεις των επιτοκίων και τις χρηματοδοτικές ανάγκες του Ομίλου.

β) Πιστωτικός κίνδυνος:

Ο πιστωτικός κίνδυνος που αναλαμβάνει ο Όμιλος απορρέει από τους λογαριασμούς «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις» και «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» που τηρούνται στην ALPHA BANK. Για τις ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις από πελάτες ακολουθούνται κατά περίπτωση οι κατάλληλες διαδικασίες για την αποτελεσματικότερη είσπραξη των απαιτήσεων αυτών. Σε κάθε περίπτωση ο κίνδυνος είναι σημαντικός και έχουν ληφθεί όλα τα κατάλληλα μέτρα για τον περιορισμό του.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας:

Ο κίνδυνος ρευστότητας αφορά στον υφιστάμενο ή μελλοντικό κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο που απορρέει από την αδυναμία του Ομίλου είτε να εισπράξει ληξιπρόθεσμες οφειλές χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες είτε να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της όταν καθίστανται πληρωτέες, καθώς οι ταμειακές εκροές μπορεί να μην καλύπτονται πλήρως από ταμειακές εισροές. Ο Όμιλος παρουσιάζει ικανοποιητική ρευστότητα την 31.12.2024 για την αντιμετώπιση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεών τους. Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στη διαχείριση του χρονικού συσχετισμού των ταμειακών εισροών και εκροών και στην εξασφάλιση επαρκών ταμειακών διαθεσίμων για την κάλυψη τρεχουσών συναλλαγών.

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 (Ποσά σε €)	**<12 μήνες**	**Από 2 έως 5 έτη**	**>5 έτη**	**Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών**	**Λογιστική αξία**
31.12.2023*					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	70.183.611	529.592	-	70.713.203	70.713.203
Υποχρεώσεις από παράγωγα	-	-	4.025.280	4.025.280	4.025.280
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	7.358	6.005	-	13.362	13.394
Σύνολο	**70.190.968**	**535.597**	**4.025.280**	**74.751.845**	**74.751.877**

Όμιλος (Ποσά σε €)	**<12 μήνες**	**Από 2 έως 5 έτη**	**>5 έτη**	**Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών**	**Λογιστική αξία**
31.12.2024					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	8.351.369	726.382	-	9.077.752	9.077.752
Υποχρεώσεις από παράγωγα	124.084	-	1.171.759	1.295.843	1.295.843
Δανεισμός	15.694	-	99.059.486	99.075.180	99.075.180
Σύνολο	**8.491.147**	**726.382**	**100.231.245**	**109.448.775**	**109.448.775**

Εταιρεία (Ποσά σε €)	**<12 μήνες**	**Από 2 έως 5 έτη**	**>5 έτη**	**Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών**	**Λογιστική αξία**
31.12.2023*					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.032.991	-	-	1.032.991	1.032.991
Υποχρεώσεις από παράγωγα	-	-	4.025.280	4.025.280	4.025.280
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	1.800	1.350	-	3.150	3.086
Σύνολο	**1.034.791**	**1.350**	**4.025.280**	**5.061.420**	**5.061.356**

Εταιρεία (Ποσά σε €)	**<12 μήνες**	**Από 2 έως 5 έτη**	**>5 έτη**	**Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών**	**Λογιστική αξία**
31.12.2024					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	312.012	-	-	312.012	312.012
Υποχρεώσεις από παράγωγα	124.084	-	1.171.759	1.295.843	1.295.843
Δανεισμός	15.694	-	99.059.486	99.075.180	99.075.180
Σύνολο	**451.790**	**-**	**100.231.245**	**100.683.036**	**100.683.036**

**Τα Οικονομικά στοιχεία του 2023 έχουν αναθεωρηθεί λόγω της αλλαγής λογιστικής πολιτικής (βλέπε σχετικά σημείωση 35 στις σημειώσεις των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.*

δ) Διαχείριση κεφαλαίου:

Ο κίνδυνος από υψηλή δανειακή επιβάρυνση μπορεί να οδηγήσει σε αδυναμία αποπληρωμής των δανειακών υποχρεώσεων (κεφαλαίου και τόκων), μη συμμόρφωση με τους όρους των δανείων και ενδεχομένη αδυναμίας σύναψης νέων δανειακών συμβάσεων. Στόχος του Ομίλου όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι να διασφαλίζεται η δυνατότητα του Ομίλου να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά του με κερδοφορία, παρέχοντας ικανοποιητική απόδοση στους μετόχους και εξασφαλίζοντας μια υγιή κεφαλαιακή διάρθρωση.

Για την αντιμετώπιση αυτού του κινδύνου, η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί την εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης βάσει του συντελεστή μόχλευσης (gearing ratio) που αφορά τη σχέση του καθαρού δανεισμού προς τα συνολικά κεφάλαια.

	Όμιλος	
(Ποσά σε €)	**31.12.2024**	**31.12.2023***
Σύνολο δανεισμού	99.075.180	13.394
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (εκτός των δεσμευμένων ταμειακών διαθεσίμων)	(99.638.960)	(52.624.762)
Καθαρός δανεισμός (Α)	(563.780)	(52.611.368)
Ίδια κεφάλαια (Β)	228.812.403	115.288.462
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια (Α+Β)	228.248.623	62.677.094
Συντελεστής μόχλευσης	**(0,25%)**	**(83,94%)**

Η μεταβολή του συντελεστή μόχλευσης οφείλεται κατά κύριο λόγο στην λήψη δανεισμού που είχε ως απόρροια την αύξηση των ταμειακών διαθεσίμων καθώς και στην αύξηση μετοχικού κεφαλαίου που πραγματοποίησε η Εταιρεία εντός της τρέχουσας χρήσης.

**Τα Οικονομικά στοιχεία του 2023 έχουν αναθεωρηθεί λόγω της αλλαγής λογιστικής πολιτικής (βλέπε σχετικά σημείωση 35 στις σημειώσεις των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.*

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:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	**31.12.2023***	**31.12.2024**	**31.12.2023***
ΔΕΙΚΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΥΤΑΡΚΕΙΑΣ				
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο υποχρεώσεων	192,62%	154,05%	198,54%	2310,47%
ΔΕΙΚΤΕΣ ΔΑΝΕΙΑΚΗΣ ΕΞΑΡΤΗΣΕΩΣ				
Σύνολο υποχρεώσεων / Ίδια Κεφάλαια	51,92%	64,91%	50,37%	4,33%
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο παθητικού	65,83%	60,64%	66,50%	95,85%
ΔΕΙΚΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ				
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1362,42%	106,49%	13336,99%	129,90%

Η μεταβολή του δείκτη οικονομικής αυτάρκειας της Εταιρείας οφείλεται στην αύξηση των υποχρεώσεων της Εταιρείας κυρίως λόγω της λήψης δανεισμού που πραγματοποιήθηκε εντός της χρήσης.

Η μεταβολή του δείκτη Γενικής Ρευστότητας οφείλεται στην αύξηση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων λόγω των αυξήσεων μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκαν εντός της χρήσης και της λήψης δανεισμού ποσού κεφαλαίου καθώς και στην αύξηση των αποθεμάτων ακινήτων.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01 - 31.12.2024	01.01 - 31.12.2023*	01.01 - 31.12.2024	01.01 - 31.12.2023*
ΔΕΙΚΤΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ				
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων / Ίδια Κεφάλαια	18,85%	(4,42%)	1,20%	(3,12%)

**Τα Οικονομικά στοιχεία του 2023 έχουν αναθεωρηθεί λόγω της αλλαγής λογιστικής πολιτικής (βλέπε σχετικά σημείωση 35 στις σημειώσεις των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.*

5. Αλλαγή στη λογιστική πολιτική

Κατά την χρήση 2024, η Διοίκηση του Ομίλου αποφάσισε να πραγματοποιήσει μεταβολή στη λογιστική επιμέτρησης των Επενδυτικών Ακινήτων του, από την μεταγενέστερη επιμέτρηση με βάση το κόστος κτήσης στην μεταγενέστερη επιμέτρηση με βάση την εύλογη αξία, στα πλαίσια εφαρμογής των διατάξεων του ΔΛΠ 40 και λαμβάνοντας υπόψιν τις διατάξεις του ΔΛΠ 8.

Πιο συγκεκριμένα, ο Όμιλος έως και τη χρήση 2023, εφάρμοζε ως λογιστική πολιτική για τις επενδύσεις σε ακίνητα, την μεταγενέστερη επιμέτρηση με βάση το κόστος κτήσης σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο ΔΛΠ 40. Με την πολιτική αυτή, μετά την αρχική αναγνώριση, ο Όμιλος επιμετρούσε τα επενδυτικά ακίνητά του, στο κόστος κτήσης μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες ζημιές από μείωση της αξίας τους, εφαρμόζοντας και έλεγχο απομείωσής τους.

Κατά την τρέχουσα χρήση, αποφασίστηκε να ακολουθηθεί η πολιτική της μεταγενέστερης επιμέτρησης των επενδυτικών ακινήτων με βάση την εύλογη αξία. Με βάση αυτή, η αξία μιας επένδυσης σε ακίνητα είναι η τιμή στην οποία το ακίνητο μπορεί να ανταλλαχθεί μεταξύ ενήμερων και πρόθυμων μερών σε μια συνήθη εμπορική συναλλαγή με βάση το ΔΠΧΑ13 (Σημείωση 6.1 και 19).

Η Διοίκηση του Ομίλου έκρινε ότι η αλλαγή στη λογιστική επιμέτρησης των επενδυτικών ακινήτων από το κόστος στην εύλογη αξία παρέχει πιο σχετική και αξιόπιστη πληροφορία σχετικά με την αξία των επενδυτικών ακινήτων καθώς:

- ενισχύεται η συγκρισιμότητα των χρηματοοικονομικών καταστάσεων του Ομίλου με άλλες εταιρείες του κλάδου, η πλειονότητα των οποίων ακολουθεί την επιμέτρηση των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία
- ενισχύεται η σχετικότητα και αξιοπιστία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων του Ομίλου καθώς η επιμέτρηση της εύλογης αξίας των ακινήτων, που αντιπροσωπεύουν σημαντική αξία, ως ποσοστό επί του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, γίνεται από επαγγελματίες εκτιμητές με βάσει τις διατάξεις του ΔΧΠΑ 13
- εναρμονίζεται με τις λογιστικές πολιτικές των νέων απώτερων μετόχων του Ομίλου (Σημείωση 5.3)

Σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΛΠ 8, η αλλαγή στην λογιστική εφαρμόστηκε αναδρομικά και ως αποτέλεσμα οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις του 2023 έχουν επαναδιατυπωθεί χρησιμοποιώντας την νέα πολιτική για λόγους συγκρισιμότητας.
Οι κύριες επιδράσεις από την εφαρμογή της νέας λογιστικής πολιτικής περιλαμβάνουν:

- την μεταγενέστερη επιμέτρηση των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης
- οποιοδήποτε κέρδος/ζημιά προκύπτει από την αλλαγή στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων παρουσιάζεται ως ξεχωριστή γραμμή στην κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

Ο αντίκτυπος από την αλλαγή στην πολιτική στα ίδια κεφάλαια του Ομίλου κατά την 1η Ιανουαρίου 2023 είναι € 7.229.102, στα επενδυτικά της ακίνητα είναι € 7.229.102, το καθαρό κέρδος / (ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία είναι € 441.794 και στο καθαρό κέρδος / (ζημία) από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων είναι € 1.559.718.

*(Βλέπε αναλυτικά σημείωση 35 - **Αλλαγή Λογιστικής Πολιτικής** των σημειώσεων των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2024).*

6. 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.

7. 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 33 των Ετήσιων Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024.

8. 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.

9. Εργασιακά ζητήματα

Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την τρέχουσα χρήση όσο και κατά την προηγούμενη χρήση δεν απασχόλησαν προσωπικό.

10. 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 άρθ. 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.

11. Διακρατούμενα χρεόγραφα

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

12. Διαθέσιμο συνάλλαγμα

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

13. 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 7 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.

14. Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Στις 7 Μαρτίου 2025 η Εταιρεία χορήγησε σε θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου τη δεύτερη δόση του ομολογιακού δανείου, συνολικού ποσού κεφαλαίου € 4.246.527, στα πλαίσια της δανειακής σύμβασης που είχε συναφθεί μεταξύ των μερών την 16.12.2024.

Στις 26 Μαρτίου 2025 η Εταιρεία χορήγησε σε θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου την τρίτη δόση του ομολογιακού δανείου, συνολικού ποσού κεφαλαίου € 407.890, στα πλαίσια της δανειακής σύμβασης που είχε συναφθεί μεταξύ των μερών την 16.12.2024.

Στις 28 Μαρτίου 2025 ολοκληρώθηκαν για τον Όμιλο οι κάτωθι αποκτήσεις ακινήτων:

- Γραφείο πρώτου ορόφου επί της συμβολής των οδών Ακαδημίας 52 & Ιπποκράτους 2 του Δήμου Αθηναίων στον νομό Αττικής, έναντι αντιτίμου € 505.877.

- Κατάστημα λιανικής πώλησης με ημιώροφο επί της οδού Νικολάου Πλαστήρα του Δήμου Θεσσαλονίκης στον νομό Θεσσαλονίκης, έναντι αντιτίμου € 315.000.

Την 31 Μαρτίου 2025 ολοκληρώθηκε για τον Όμιλο η κάτωθι πώληση ακινήτου:

- Οικόπεδο και κτήριο εντός αυτού, επί της Λεωφόρου Ποσειδώνος 70 στο Δήμο Παλαιού Φαλήρου του Νομού Αττικής έναντι αντιτίμου € 2.100.000.

Την 31 Μαρτίου 2025 ολοκληρώθηκε για τον Όμιλο η κάτωθι απόκτηση ακινήτου:

- Διαμέρισμα επί της οδού Βυζαντίου 6, στο Δήμο Νέας Σμύρνης του Νομού Αττικής. έναντι αντιτίμου € 331.430.

Στις 3 Απριλίου 2025 στα πλαίσια του Ομολογιακού Δανείου από την Alpha Bank, η Εταιρεία άντλησε από την Alpha Bank το συνολικό ποσό κεφαλαίου € 3.877.297, το οποίο εν συνεχεία χορήγησε με τη μορφή δανείου για την αποπληρωμή πιστούμενου τιμήματος στην θυγατρική της ΑΕΠ ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ Μ.Α.Ε για την κάλυψη της πρώτης δόσης της εξόφλησης απόκτησης επενδυτικού ακινήτου.

Στις 11 Απριλίου 2025 ολοκληρώθηκαν για τον Όμιλο οι κάτωθι πωλήσεις ακινήτων:

- Βιομηχανική μονάδα επί της οδού Μοσχοπούλου 21 του Δήμου Αγίου Δημητρίου στον νομό Αττικής, αντί αντιτίμου € 1.415.982.

- Χώρος γραφείων 4ου ορόφου στην συμβολή των οδών Λεωφόρος Ανδρέα Συγγρού 137 & Αιγαίου 1, στο Δήμο Νέας Σμύρνης του Νομού Αττικής, έναντι αντιτίμου € 1.200.000.

Επιπρόσθετα, μεταξύ της 31ης Δεκεμβρίου 2024 και της ημερομηνίας έγκρισης των παρουσών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων έχουν πραγματοποιηθεί επιπλέον των ανωτέρω, αποκτήσεις δέκα εννέα ακινήτων, συνολικής αξίας € 662.731, και πωλήσεις οκτώ ακινήτων, συνολικής αξίας € 515.294.

Πέραν των ανωτέρων, δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων γεγονότα, τα οποία να αφορούν τον Όμιλο την Εταιρεία και για τα οποία να επιβάλλεται σχετική αναφορά σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ).

Μαρούσι, 13 Ιουνίου 2025

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	Ο Διευθύνων Σύμβουλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Ανδριόπουλος Δημήτριος	Ράπτης Δημήτριος

ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
Ορκωτοί Ελεγκτές-Λογιστές Α.Ε.
Χειμάρρας 8Β, Μαρούσι
151 25 Αθήνα

Τηλ.: 210 2886 000
ey.com

Shape the future with confidence

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας SKYLINE ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας SKYLINE ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. (η «Εταιρεία»), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2024, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί αυτών των 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 SKYLINE ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. 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 («ΔΠΧΑ»), 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.

Άλλο Θέμα

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την προηγούμενη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023 ελέγχθηκαν από άλλη ελεγκτική εταιρεία. Για την εν λόγω χρήση η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής εξέδωσε την έκθεση ελέγχου την 10η Οκτωβρίου 2024 με γνώμη χωρίς επιφύλαξη, αλλά με αναφορά σε 'Άλλο Θέμα για το γεγονός ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022 δεν είχαν ελεγχθεί.

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 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 ΔΠΧΑ 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 σε 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 ΔΠΕ, 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 ΔΠΕ 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.

- Αποκτούμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Ομίλου για την έκφραση γνώμης επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας και των θυγατρικών της. 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 των άρθρων 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 31η Δεκεμβρίου 2024.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία SKYLINE ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 18 Ιουνίου 2025

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ανδρέας Χατζηδαμιανού
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.: 61391
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8Β
151 25 ΜΑΡΟΥΣΙ
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.:107

Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσεως από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2024

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς «ΔΠΧΑ»

όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Ι. Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

		Όμιλος		Εταιρεία	
(Ποσά σε €)	**Σημ.**	**1.1 - 31.12.2024**	**1.1 - 31.12.2023***	**1.1 - 31.12.2024**	**1.1 - 31.12.2023***
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	**8**	7.483.705	3.817.009	-	-
Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων	**9**	2.272.000	1.636.000	-	-
Σύνολο Κύκλου Εργασιών		***9.755.705***	***5.453.009***	***-***	***-***
Καθαρό κέρδος / (ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	**19**	38.810.003	(3.700.931)	-	-
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	**10**	(1.473.043)	(407.202)	-	-
Κέρδος / (Ζημία) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	**19**	3.940.000	966.164	-	-
Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων	**22**	(1.456.765)	(1.356.470)	-	-
Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας	**11**	(1.166.600)	(731.392)	-	-
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης		(6.465)	(5.947)	(1.739)	(1.739)
Καθαρό κέρδος / (ζημία) από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	**22**	(286.393)	(411.357)	-	-
Κέρδη / (Ζημίες) από πώληση θυγατρικών	**12**	492	-	765.341	-
Λοιπά έσοδα	**13**	116.984	174.536	11	-
Λοιπά έξοδα	**14**	(2.737.281)	(1.530.458)	(185.799)	(143.187)
Λειτουργικά κέρδη / (ζημίες)		***45.496.636***	***(1.550.048)***	***577.813***	***(144.926)***
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	**15**	644.409	494.570	860.390	494.570
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	**16**	(4.298.622)	(2.107)	(316.813)	(198)
Λοιπά χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	**17**	1.285.667	(4.035.667)	1.285.667	(4.035.667)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων		***43.128.090***	***(5.093.252)***	***2.407.058***	***(3.686.221)***
Φόρος εισοδήματος	**18**	(9.164.839)	(86.435)	(67.349)	(51.450)
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) περιόδου		***33.963.251***	***(5.179.687)***	***2.339.709***	***(3.737.671)***
Λοιπά συνολικά εισοδήματα					
Στοιχεία τα οποία ενδέχεται να μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα					
Κέρδη / (Ζημιές) από αποτίμηση πράξεων αντιστάθμισης κινδύνου	**27**	(1.296.010)	-	(1.296.010)	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		***(1.296.010)***	***-***	***(1.296.010)***	***-***
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα		**32.667.241**	**(5.179.687)**	**1.043.699**	**(3.737.671)**

*Τα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης 2023 έχουν αναδιατυπωθεί λόγω αλλαγής λογιστικής πολιτικής (βλέπε Σημείωση 35).

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 25 - 80 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΙΙ. Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

		Όμιλος			Εταιρεία	
(Ποσά σε €)	**Σημ.**	**31.12.2024**	**31.12.2023***	**31.12.2022***	**31.12.2024**	**31.12.2023***
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ						
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό						
Επενδύσεις σε ακίνητα	**19**	215.204.000	115.192.290	56.400.000	-	-
Δικαίωματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων		-	13.246	10.172	-	3.043
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		-	-	103	-	-
Συμμετοχές σε θυγατρικές	**20**	-	-	-	134.540.731	121.828.636
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	**21**	83.585	83.585	78.585	96.870.000	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	**31**	162.018	-	-	-	-
Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων		-	-	2.324.922	-	-
Σύνολο Μη Κυκλοφορούντος Ενεργητικού		***215.449.603***	***115.289.120***	***58.813.783***	***231.410.731***	***121.831.680***
Κυκλοφορούν Ενεργητικό						
Αποθέματα	**22**	18.435.979	16.005.353	12.112.764	-	-
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	**23**	913.138	5.405.699	261.121	215.994	800.012
Απαιτήσεις από φόρο εισοδήματος		54.913	-	-	20.580	-
Προκαταβολές αγοράς αποθεμάτων	**22**	88.640	801.839	1.888.490	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	**24**	99.638.960	52.624.762	51.395.799	63.134.342	610.977
Δεσμευμένες Καταθέσεις	**25**	6.000.000	-	-	6.000.000	-
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού		***125.131.631***	***74.837.653***	***65.658.174***	***69.370.916***	***1.410.989***
Στοιχεία ενεργητικού διακρατούμενα για πώληση	**26**	7.020.802	-	-	-	-
Σύνολο Ενεργητικού		**347.602.036**	**190.126.773**	**124.471.957**	**300.781.647**	**123.242.669**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ						
Μετοχικό κεφάλαιο	**27**	203.100.000	122.000.000	122.000.000	203.100.000	122.000.000
Λοιπά αποθεματικά	**27**	(1.661.400)	(122.090)	(122.090)	(1.661.400)	(122.090)
Αποτελέσματα εις νέον	**27**	27.373.803	(6.589.448)	(1.409.762)	(1.408.338)	(3.748.047)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		**228.812.403**	**115.288.462**	**120.468.148**	**200.030.262**	**118.129.863**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ						
Μακροπρόσθεσμες Υποχρεώσεις						
Δανειακές υποχρεώσεις	**28**	99.059.486	-	-	99.059.486	-
Υποχρεώσεις από μισθώσεις		-	7.288	5.784	-	1.337
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	**29**	726.382	529.592	154.883	-	-
Υποχρεώσεις από παράγωγα	**30**	1.171.759	4.025.280	-	1.171.759	4.025.280
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	**31**	8.647.507	-	-	-	-
Σύνολο Μακροπρόσθεσμων Υποχρεώσεων		***109.605.135***	***4.562.159***	***160.667***	***100.231.245***	***4.026.617***
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις						
Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	**32**	8.351.369	70.183.611	3.838.031	312.012	1.032.991
Δανειακές υποχρεώσεις	**28**	15.694	-	-	15.694	-
Υποχρεώσεις από μισθώσεις		-	6.107	4.424	-	1.748
Βραχυπρόθεσμο μέρος υποχρεώσεων από παράγωγα	**30**	124.084	-	-	124.084	-
Υποχρεώσεις για φόρο εισοδήματος	**18**	693.350	86.435	686	68.349	51.450
Σύνολο Βραχυπρόσθεσμων Υποχρεώσεων		***9.184.498***	***70.276.152***	***3.843.141***	***520.139***	***1.086.189***
Σύνολο Υποχρεώσεων		***118.789.633***	***74.838.311***	***4.003.808***	***100.751.385***	***5.112.806***
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**347.602.036**	**190.126.773**	**124.471.957**	**300.781.647**	**123.242.669**

*Τα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης 2023 έχουν αναδιατυπωθεί λόγω αλλαγής λογιστικής πολιτικής (βλέπε Σημείωση 35).

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 25 – 80 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

III. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Όμιλος	Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
(Ποσά σε €)					
Υπόλοιπο την 01.01.2023		**122.000.000**	**-**	**(8.755.459)**	**113.244.541**
Φόρος συγκέντρωσης κεφαλαίου		**-**	(122.090)	122.090	**-**
Αναπροσαρμογή λόγω αλλαγής λογιστικής πολιτικής ΔΛΠ 40	**35**	**-**	**-**	7.223.607	7.223.607
Αναθεωρημένο υπόλοιπο την 1.1.2023		**122.000.000**	**(122.090)**	**(1.409.762)**	**120.468.148**
Καθαρές ζημιές χρήσης		-	-	(5.179.687)	(5.179.687)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα		**-**	**-**	**(5.179.687)**	**(5.179.687)**
Υπόλοιπο την 31.12.2023 αναθεωρημένο		**122.000.000**	**(122.090)**	**(6.589.448)**	**115.288.462**
Υπόλοιπο την 01.01.2024		**122.000.000**	**(122.090)**	**(6.589.448)**	**115.288.462**
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) περιόδου		-	-	33.963.251	33.963.251
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		-	(1.296.010)	-	(1.296.010)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα		**122.000.000**	**(1.418.100)**	**27.373.803**	**147.955.703**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		81.100.000	-	-	81.100.000
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		-	(243.300)	-	(243.300)
Υπόλοιπο την 31.12.2024		**203.100.000**	**(1.661.400)**	**27.373.803**	**228.812.403**

Εταιρεία	Μετοχικό Κεφάλαιο	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
(Ποσά σε €)				
Υπόλοιπο την 01.01.2023	**122.000.000**	**-**	**(132.466)**	**121.867.534**
Φόρος συγκέντρωσης κεφαλαίου	**-**	(122.090)	122.090	**-**
Αναθεωρημένο υπόλοιπο την 1.1.2023	**122.000.000**	**(122.090)**	**(10.376)**	**121.867.534**
Καθαρές ζημιές χρήσης	-	-	(3.737.671)	(3.737.671)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα	**-**	**-**	**(3.737.671)**	**(3.737.671)**
Υπόλοιπο την 31.12.2023	**122.000.000**	**(122.090)**	**(3.748.047)**	**118.129.863**
Υπόλοιπο την 01.01.2024	**122.000.000**	**(122.090)**	**(3.748.047)**	**118.129.863**
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) περιόδου	-	-	2.339.709	2.339.709
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	(1.296.010)	-	(1.296.010)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα	**-**	**(1.296.010)**	**2.339.709**	**1.043.699**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	81.100.000	-	-	81.100.000
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	(243.300)	-	(243.300)
Υπόλοιπο την 31.12.2024	**203.100.000**	**(1.661.400)**	**(1.408.338)**	**200.030.262**

*Τα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης 2023 έχουν αναδιατυπωθεί λόγω αλλαγής λογιστικής πολιτικής (βλέπε Σημείωση 35).

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 25-80 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

IV. Κατάσταση Ταμειακών Ροών

(Ποσά σε €)	Σημ.	Όμιλος 1/1 - 31/12/2024	Όμιλος 1/1 - 31/12/2023*	Εταιρεία 1/1 - 31/12/2024	Εταιρεία 1/1 - 31/12/2023*
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες					
Κέρδη πρό φόρων		43.128.090	(5.093.252)	2.407.058	(3.686.221)
Προσαρμογές για:					
Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	**19**	(38.810.003)	3.700.931	-	-
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης		6.465	5.948	1.739	1.739
Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	**22**	286.393	411.357	-	-
Προβλέψεις / (Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις προηγουμένων χρήσεων)		(494.039)	-	(417.511)	-
(Κέρδη) / Ζημίες από πώληση θυγατρικών		(492)	-	(765.341)	-
(Κέρδη) / Ζημίες από πώληση επενδυτικών ακινήτων	**19**	(3.940.000)	(966.164)	-	-
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	**15**	(644.409)	(494.570)	(860.390)	(494.570)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	**16**	4.298.622	2.107	316.813	198
(Κέρδη) / Ζημίες εύλογης αξίας παραγώγων	**17**	(1.285.667)	4.035.667	(1.285.667)	4.035.667
Σύνολο προσαρμογών		**(40.583.130)**	**6.695.276**	**(3.010.358)**	**3.543.034**
Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν τις μεταβολές του κεφαλαίου κίνησης		**2.544.960**	**1.602.024**	**(603.299)**	**(143.187)**
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης					
(Αύξηση) / Μείωση αποθεμάτων	**22**	(2.262.957)	(5.863.768)	-	-
(Αύξηση) / Μείωση εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων	**23**	4.449.012	322.777	-	(12)
Αύξηση / (Μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων	**32**	(7.411.962)	6.662.472	247.730	900.667
Σύνολο		**(5.225.907)**	**1.121.481**	**247.730**	**900.655**
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα		(6.613.421)	(1.892)	(3.009.372)	(108)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(158.130)	11.758	(73.030)	-
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες συνεχιζόμενων εκμεταλλέυσεων		**(9.452.498)**	**2.733.371**	**(3.437.970)**	**757.360**
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**(9.452.498)**	**2.733.371**	**(3.437.970)**	**757.360**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες					
Πληρωμές για απόκτηση / ίδρυση / αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών επιχειρήσεων και κοινοπραξιών, καθαρές από ταμειακά διαθέσιμα που αποκτήθηκαν		-	-	(16.750.000)	(9.210.000)
Πληρωμές για αγορές επενδυτικών ακινήτων	**19**	(130.832.072)	(1.982.653)	-	-
Προκαταβολές για μελλοντική πώληση ακινήτων		510.000	-	-	-
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων		12.830.000	-	-	-
Πώληση θυγατρικών (μείον χρηματικών διαθεσίμων θυγατρικής)		(82.509)	-	5.603.246	-
Τόκοι που εισπράχθηκαν από δάνεια / υπεκμισθώσεις σε συνδεδεμένα μέρη		68.416	-	-	-
Δάνεια χορηγηθέντα σε συνδεδεμένα μέρη	**23**	-	-	(96.870.000)	-
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες συνεχιζόμενων εκμεταλλέυσεων		**(117.506.165)**	**(1.982.653)**	**(108.016.754)**	**(9.210.000)**
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**(117.506.165)**	**(1.982.653)**	**(108.016.754)**	**(9.210.000)**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες					
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	**27**	80.100.000	-	80.100.000	-
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	**27**	(243.300)	-	(243.300)	-
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από μισθώσεις		(6.772)	(5.937)	(1.544)	(1.800)
Δάνεια αναληφθέντα από συνδεδεμένα μέρη	**28**	99.468.137	-	99.468.137	-
Εισπράξεις/Πληρωμές από παράγωγα αντιστάθμισης κινδύνου		654.796	484.182	654.796	484.182
Δεσμευμένες καταθέσεις	**25**	(6.000.000)	-	(6.000.000)	-
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες συνεχιζόμενων εκμεταλλεύσεων		**173.972.861**	**478.246**	**173.978.089**	**482.382**
Καθαρές Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**173.972.861**	**478.246**	**173.978.089**	**482.382**
Καθαρή (μείωση) / αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**47.014.198**	**1.228.963**	**62.523.365**	**(7.970.257)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	**24**	52.624.762	51.395.799	610.977	8.581.234
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου		**99.638.960**	**52.624.762**	**63.134.342**	**610.977**

*Τα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης 2023 έχουν αναδιατυπωθεί λόγω αλλαγής λογιστικής πολιτικής (βλέπε Σημείωση 35).

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 25-80 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Η Εταιρεία «SKYLINE ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.», (εφεξής η «Εταιρεία») ιδρύθηκε την 30η Σεπτεμβρίου 2022 με την υπ' αριθμόν 47300/29.9.2022 πράξη του Συμβολαιογράφου Αττικής κ. Στεφανάκου Γεώργιου, μέσω Υπηρεσίας Μιας Στάσης, η δε ανακοίνωση σύστασης της Εταιρείας καταχωρήθηκε αυθημερόν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 166056401000. Κατά τον χρόνο σύστασής της, η Εταιρεία έφερε την επωνυμία «SKYLINE ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» και τον διακριτικό τίτλο «SKYLINE REAL ESTATE».

Η Εταιρεία, κατά τη σύστασή της είχε έδρα στον Δήμο Αθηναίων νομού Αττικής, και πλέον εδρεύει στο Δήμο Αμαρουσίου, επί της οδού Νερατζιωτίσσης 115, νομού Αττικής. Η διάρκειά της ορίσθηκε σε αορίστου χρόνου βάσει του καταστατικού της.

Ο σκοπός της Εταιρείας είναι:

1. Έμμεσα (ως εταιρεία συμμετοχών σε θυγατρικές, συγγενείς ή συνδεδεμένες εταιρείες) ή/και άμεσα:

   α. Η αγορά, πώληση, ενοικίαση και εν γένει παροχή υπηρεσιών άμεσα συνδεδεμένων και συναφών με τη χρήση, λειτουργία, διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων για οποιαδήποτε χρήση.

   β. Η εκμετάλλευση με πώληση, μίσθωση, ανταλλαγή ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο, όπως ενδεικτικά η εκμετάλλευση και αξιοποίηση ακινήτων με συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης για επαγγελματική χρήση (Leasing) και με τη μέθοδο «Sale and lease back» κτιρίων ή κτιριακών συγκροτημάτων και παραθεριστικών οικισμών στο σύνολό τους ή κατά οριζόντιες ιδιοκτησίες.

   γ. Η ανέγερση, επέκταση και μετατροπή κτιρίων ή κτιριακών συγκροτημάτων και παραθεριστικών οικισμών επί οικοπέδων οπουδήποτε κειμένων στην ημεδαπή ή αλλοδαπή, είτε ανηκόντων ήδη στην Εταιρεία είτε αγοραζόμενων από αυτήν είτε ανηκόντων σε τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα, συμπεριλαμβανομένων και των θυγατρικών της εταιριών, μετά των οποίων θα συμβάλλεται η Εταιρεία κατά το σύστημα της αντιπαροχής και κατά τις διατάξεις του ν. 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα.

   δ. Η μίσθωση οριζοντίων ιδιοκτησιών και η εν συνεχεία υπεκμίσθωσή τους.

   ε. Η ανάληψη μελετών, επιβλέψεων και κατασκευής οιωνδήποτε τεχνικών έργων στην ημεδαπή ή αλλοδαπή, ανατιθεμένων από φυσικά πρόσωπα, το Δημόσιο, Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου ή Ιδιωτικού Δικαίου, Δήμους, Κοινότητες και Ενώσεις οποιωνδήποτε προσώπων.

   στ. Η ανέγερση και εκμετάλλευση ξενοδοχειακών μονάδων και επιπλωμένων ή μη τουριστικών διαμερισμάτων και τουριστικών εγκαταστάσεων, σε ιδιόκτητα ή μη οικόπεδα στην ημεδαπή ή αλλοδαπή και η άσκηση όλων των συναφών επιχειρήσεων που αποβλέπουν στην εξυπηρέτηση των συναλλασσόμενων με την Εταιρεία πελατών.

2. Η διενέργεια οποιασδήποτε συναφούς με τον σκοπό της Εταιρείας πράξεως, ως και κάθε πράξεως που εξυπηρετεί με οποιονδήποτε τρόπο την προαγωγή του εταιρικού σκοπού.

3. Η κατασκευή και λειτουργία πάσης φύσεως εγκαταστάσεων, εξυπηρετουσών αμέσως ή εμμέσως τους αναφερόμενους στο παρόν άρθρο σκοπούς της Εταιρείας ή επιχειρήσεων συνδεόμενων ή συνεργαζόμενων με την Εταιρεία.

4. Η αντιπροσώπευση στο εσωτερικό και στο εξωτερικό εταιρειών κι επιχειρήσεων ελληνικών ή αλλοδαπών, που έχουν τους ίδιους ή συναφείς σκοπούς, με τους σκοπούς της Εταιρείας.

5. Η ίδρυση άλλων εταιρειών οποιουδήποτε τύπου που θα έχουν σκοπούς όμοιους ή παρεμφερείς ή συμπληρωματικούς, κατά οποιονδήποτε τρόπο, έστω και εμμέσως, για την επίτευξη των σκοπών της Εταιρείας.

6. Η απόκτηση, συμμετοχή και μεταβίβαση κάθε είδους συμμετοχής με κάθε πρόσφορο τρόπο, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, σε εταιρείες ή οποιεσδήποτε επιχειρήσεις, οποιασδήποτε νομικής μορφής, εισηγμένες σε οργανωμένη αγορά ή μη, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, καθώς και η συνεργασία με οποιοδήποτε τρόπο με αυτές, η συμμετοχή και ίδρυση εταιρειών οποιασδήποτε νομικής μορφής και τύπου, που θα έχουν σκοπούς όμοιους, συναφείς ή και άλλους σκοπούς, που θα εξυπηρετούν άμεσα ή έμμεσα τους σκοπούς και τα συμφέροντα της Εταιρείας.

7. Για την επίτευξη των σκοπών της, η Εταιρεία μπορεί να υπογράφει οποιαδήποτε σύμβαση και να αναλαμβάνει οποιαδήποτε δραστηριότητα, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά των ακόλουθων:

   α. Κατά οποιοδήποτε πρόσφορο τρόπο εκμετάλλευση σημάτων, διπλωμάτων ευρεσιτεχνίας, αδειών (licenses), τεχνογνωσίας (know-how), τρόπων κατασκευής, σχεδίων, μεθόδων παραγωγής και άλλων ανάλογων δικαιωμάτων και προϊόντων διανοίας.

   β. Παροχή και η λήψη δανείων, τριτεγγυήσεων, εγγυήσεων και ασφάλειας οποιασδήποτε μορφής, εμπράγματης ή προσωπικής, υπέρ οποιουδήποτε φυσικού ή νομικού προσώπου.

   γ. Εισαγωγή από το εξωτερικό του απαραίτητου μηχανολογικού και τεχνικού εξοπλισμού.

   δ. Ίδρυση γραφείων, υποκαταστημάτων ή πρακτορείων οπουδήποτε, στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

   ε. Συμμετοχή σε κάθε είδους δημόσιους ή ιδιωτικούς διαγωνισμούς.

   στ. Σύναψη συμβάσεων δικαιόχρησης.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας:

Μέτοχος	**Αριθμός Κοινών Μετοχών**	**% Συμμετοχής στο Μετοχικό Κεφάλαιο**
P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	264.030.000	65%
ALPHA GROUP INVESTMENTS LIMITED	142.170.000	35%
Σύνολο	**406.200.000**	**100%**

Η Εταιρεία μαζί με τις θυγατρικές της (από κοινού «Όμιλος»), δραστηριοποιείται στην εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων στην Ελλάδα.

Την 31.12.2024 και την 31.12.2023 ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν απασχόλησαν προσωπικό.

Δομή του Ομίλου

Στον κατωτέρω πίνακα παρατίθενται οι συμμετοχές της Εταιρείας, ως αυτές είχαν την 31.12.2024 και 31.12.2023.

Επωνυμία Εταιρείας	Χώρα Συστάσεως	Δραστηριότητα	Μέθοδος Ενοποίησης	Ποσοστό Συμμετοχής 31/12/2024	Κόστος Κτήσεως 31/12/2024	Ποσοστό Συμμετοχής 31/12/2023	Κόστος Κτήσεως 31/12/2023
(σε €)							
ΑΕΠ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΕ*	Ελλάδα	Αγοραπωλησία ιδιόκτητων ακινήτων	Ολική ενοποίηση	-	-	100%	4.667.905
ΑΕΠ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	Αγοραπωλησία ιδιόκτητων ακινήτων	Ολική ενοποίηση	100%	8.417.984	100%	8.417.984
ΑΕΠ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	Αγοραπωλησία ιδιόκτητων ακινήτων	Ολική ενοποίηση	100%	9.614.790	100%	9.614.790
ΑΕΠ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	Αγοραπωλησία ιδιόκτητων ακινήτων	Ολική ενοποίηση	100%	9.935.931	100%	9.935.931
ΑΕΠ ΚΑΛΛΙΡΟΗΣ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	Αγοραπωλησία ιδιόκτητων ακινήτων	Ολική ενοποίηση	100%	2.929.899	100%	2.929.899
ΑΕΠ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ Ι Μ.Α.Ε	Ελλάδα	Αγοραπωλησία ιδιόκτητων ακινήτων	Ολική ενοποίηση	100%	9.929.683	100%	9.929.683
ΑΕΠ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	Αγοραπωλησία ιδιόκτητων ακινήτων	Ολική ενοποίηση	100%	4.603.788	100%	4.603.788
ΑΕΠ ΛΕΙΒΑΔΙΑΣ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	Αγοραπωλησία ιδιόκτητων ακινήτων	Ολική ενοποίηση	100%	15.804.275	100%	14.804.275
ΑΕΠ ΝΕΑΣ ΕΡΥΘΡΑΙΑΣ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	Αγοραπωλησία ιδιόκτητων ακινήτων	Ολική ενοποίηση	100%	12.676.668	100%	12.676.668
ΑΕΠ ΝΕΑΣ ΚΗΦΙΣΙΑΣ Α.Ε	Ελλάδα	Αγοραπωλησία ιδιόκτητων ακινήτων	Ολική ενοποίηση	100%	9.224.339	100%	9.224.339
ΑΕΠ ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ Μ.Α.Ε	Ελλάδα	Αγοραπωλησία ιδιόκτητων ακινήτων	Ολική ενοποίηση	100%	42.595.087	100%	26.595.087
ΑΕΠ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ ΜΑΕ	Ελλάδα	Αγοραπωλησία ιδιόκτητων ακινήτων	Ολική ενοποίηση	100%	398.288	100%	18.288
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΘΗΝΑΣ Ι ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	Ελλάδα	Αγοραπωλησία ιδιόκτητων ακινήτων	Ολική ενοποίηση	100%	6.900.000	100%	6.900.000
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΘΗΝΑΣ ΙΙ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	Ελλάδα	Αγοραπωλησία ιδιόκτητων ακινήτων	Ολική ενοποίηση	100%	1.510.000	100%	1.510.000
Σύνολο					**134.540.731**		**121.828.636**

*Την 13.11.2024 ολοκληρώθηκε η πώληση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ΑΕΠ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΕ έναντι τιμήματος € 5.603.246 το οποίο εισπράχθηκε ολοσχερώς την 13.11.2024. Η λογιστική αξία της εταιρείας ΑΕΠ ΑΤΤΙΚΗΣ Α.Ε. την 13.11.2024 ανερχόταν σε € 4.837.905.
Από την εν λόγω πώληση θυγατρικής η Εταιρεία αναγνώρισε κέρδος € 765.340 το οποίο έχει καταχωρηθεί στο κονδύλι Κέρδη / (Ζημίες) από πώληση θυγατρικών της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.
Τα καθαρά περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας ΑΕΠ ΑΤΤΙΚΗΣ Α.Ε. ανέρχονταν την 13.11.2024 σε € 5.602.753. Σε επίπεδο ομίλου αναγνωρίστηκε ζημιά € (492) στο κονδύλι Κέρδη / (Ζημίες) από πώληση θυγατρικών της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων .

Οι ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις συντάσσονται με ενσωμάτωση των θυγατρικών εταιρειών της Εταιρείας με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

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

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αποτιμώνται και παρουσιάζονται σε Ευρώ που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας και του Ομίλου. Στη χρήση 2024 όπως και στη χρήση 2023 δεν υπήρχαν συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία για την παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως που έληξε την 31.12.2024 χρησιμοποίησαν συγκριτικά στοιχεία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31.12.2023. Όπου κρίνεται απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία της προηγουμένης χρήσεως, αναπροσαρμόζονται για να καλύψουν αλλαγές στην παρουσίαση της τρεχούσης χρήσεως.

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου κατά την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, είχε ως εξής:

Ονοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ.	Έναρξη / Λήξη θητείας
Ανδριόπουλος Δημήτριος	Πρόεδρος	20.12.2024 / 20.12.2029
Ράπτης Δημήτριος	Διευθύνων Σύμβουλος	20.12.2024 / 20.12.2029
Γκάνος Ιωάννης	Μέλος	20.12.2024 / 20.12.2029
Νικητέα - Θεοχαράκη Κωνσταντίνα	Μέλος	20.12.2024 / 20.12.2029
Αφεντούλης Δημήτριος	Μέλος	20.12.2024 / 20.12.2029
Γεωργιάδης Ηλίας	Μέλος	20.12.2024 / 20.12.2029
Βουρβαχάκης Γεώργιος	Μέλος	20.12.2024 / 20.12.2029

Οι παρούσες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2024, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της 13.06.2025 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης.

2. Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024, έχουν καταρτιστεί:

α) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «ΔΠΧΑ») που έχουν υιοθετηθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (εφεξής «ΣΔΛΠ»), και έχουν εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (τα ΔΠΧΑ αναφέρονται στα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα).

β) σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας και του Ομίλου, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους με εξαίρεση τις Επενδύσεις σε ακίνητα και τα Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα, τα οποία αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία τους.

Οι λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για την προετοιμασία και παρουσίαση των ετησίων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2024 και περιγράφονται κατωτέρω, έχουν εφαρμοσθεί σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται, αφού, επιπρόσθετα, ληφθεί υπόψη η μεταβολή της λογιστικής πολιτικής βάσει του ΔΛΠ 8 (σημείωση 35).

Η σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη 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 της Εταιρείας αναφέρονται στη σημείωση 6.

Τα ποσά των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων απεικονίζονται σε ευρώ, εκτός αν ρητά αναφέρεται διαφορετικά.

Τα συγκριτικά στοιχεία της 31ης Δεκεμβρίου 2024 καλύπτουν την περίοδο 01.01.2023 - 31.12.2023.

Τυχόν διαφορές οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

3. Αρχή συνέχισης επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern)

Ο Όμιλος, για τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31.12.2024, βασίστηκε στην αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

Οι κυριότεροι παράγοντες που δημιουργούν αβεβαιότητες σε ότι αφορά την εφαρμογή της εν λόγω αρχής σχετίζονται κυρίως με τις μακροοικονομικές εξελίξεις στην Ελλάδα και διεθνώς με τις προκλήσεις που διαμορφώνονται τόσο από την ενεργειακή κρίση, τις πληθωριστικές πιέσεις και την αύξηση των επιτοκίων.

Έπειτα από τις αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου στις οποίες προχώρησε η Εταιρεία εντός της τρέχουσας χρήσης, έχει ενισχύσει ουσιωδώς τη μετοχική της βάση, έχει διευρύνει σημαντικά το χαρτοφυλάκιο επενδύσεων της επενδύοντας σε διάφορους κλάδους της αγοράς ακινήτων και διαθέτει αυξημένη ρευστότητα διατηρώντας ταυτόχρονα μια υγιή κεφαλαιακή διάρθρωση.

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.

4. Νέα Λογιστικά Πρότυπα και Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α.)

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

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από την 01.01.2024 ή μεταγενέστερα.

- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (Τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται αναδρομικά, για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 1 για την ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την έννοια του δικαιώματος αναβολής διακανονισμού υποχρέωσης, την απαίτηση να υπάρχει το δικαίωμα αυτό κατά την περίοδο αναφοράς και ότι η πρόθεση εξάσκησης του δικαιώματος από τη διοίκηση αλλά και το δικαίωμα αντισυμβαλλομένου

για διακανονισμό της υποχρέωσης μέσω μεταβίβασης συμμετοχικών τίτλων της Εταιρείας, δεν επηρεάζουν την βραχυπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη ταξινόμηση. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μόνο οι όροι συμμόρφωσης με τους οποίους μια οικονομική οντότητα πρέπει να συμμορφώνεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς, θα επηρεάσουν την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης. Ακόμη, απαιτούνται πρόσθετες γνωστοποιήσεις για μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις που προκύπτουν από συμβάσεις δανείων που υπόκεινται στην τήρηση όρων συμμόρφωσης εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς. Οι τροποποιήσεις που υιοθετήθηκαν δεν είχαν σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου.

- **ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης (Τροποποιήσεις)**.

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

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

4.2.1 Πρότυπα / Τροποποιήσεις που δεν έχουν ακόμα εφαρμογή, αλλά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν υιοθετήσει κάποιο από τα παρακάτω πρότυπα, διερμηνείες ή τροποποιήσεις τα οποία έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο. Επιπλέον, ο Όμιλος και η Εταιρεία βρίσκονται σε διαδικασία αξιολόγησης όλων των προτύπων και των διερμηνειών ή τροποποιήσεων που έχουν εκδοθεί, αλλά δεν είχαν εφαρμογή στην παρούσα περίοδο.

- **ΔΛΠ 21 Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος: Έλλειψη ανταλλαξιμότητας (Τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή.

4.2.2 Πρότυπα / Τροποποιήσεις που δεν έχουν ακόμη εφαρμογή, και δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

- **ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Κατάταξη και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων (Τροποποιήσεις).** Τον Μάιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις σχετικά με την Κατάταξη και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων, οι οποίες τροποποίησαν το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και το ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις και τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή.

- **ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Συμβάσεις Ηλεκτρικής Ενέργειας Εξαρτώμενης από τη Φύση (Τροποποιήσεις).** Το Δεκέμβριο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε στοχευμένες τροποποιήσεις για μια καλύτερη απεικόνιση των Συμβάσεων Ηλεκτρικής Ενέργειας που εξαρτώνται από τη φύση, οι οποίες τροποποίησαν το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και το ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις και τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή.

- **ΔΠΧΑ 18 Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις.** Το ΔΠΧΑ 18 εισάγει νέες απαιτήσεις παρουσίασης στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης. Απαιτεί από την οικονομική οντότητα να κατατάσσει όλα τα έσοδα και έξοδα της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης σε μία από τις πέντε κατηγορίες: λειτουργικά, επενδυτικά, χρηματοδοτικά, φόροι εισοδήματος και διακοπτόμενες δραστηριότητες. Αυτές οι κατηγορίες συμπληρώνονται από τις απαιτήσεις για παρουσίαση καθορισμένων συνόλων και υποσυνόλων,

όπως «λειτουργικό κέρδος ή ζημιά», «κέρδος ή ζημιά προ χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων και φόρων εισοδήματος » και «κέρδος ή ζημιά». Απαιτεί επίσης τη γνωστοποίηση μέτρων απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση και περιλαμβάνει νέες απαιτήσεις για ομαδοποίηση και περαιτέρω ανάλυση οικονομικών πληροφοριών με βάση τους προσδιορισμένους «ρόλους» των κύριων οικονομικών καταστάσεων και των σημειώσεων. Επιπλέον, υπάρχουν επακόλουθες τροποποιήσεις σε άλλα λογιστικά πρότυπα. Το ΔΠΧΑ 18 τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Απαιτείται αναδρομική εφαρμογή τόσο στις ετήσιες όσο και στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις. Το πρότυπο δεν έχει ακόμα υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Στις επόμενες περιόδους αναφοράς, η Διοίκηση θα αναλύσει τις απαιτήσεις αυτού του νέου προτύπου και θα αξιολογήσει τον αντίκτυπό του.

- **ΔΠΧΑ 19 Θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος – Γνωστοποιήσεις.** Το Μάιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 19 - Θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος: Γνωστοποιήσεις. Το πρότυπο τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή.
- **Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) – Τόμος 11.** Τον Ιούλιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τις Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς – Τόμος 11 οι οποίες τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή.
- **ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του.** Το Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

5. Ουσιώδεις Λογιστικές Πολιτικές

5.1 Ενοποίηση

Αρχές Ενοποίησης

Οι ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις περιλαμβάνουν τη μητρική Εταιρεία Skyline Ακίνητα Α.Ε. και τις θυγατρικές της, οι οποίες ελέγχονται από την Εταιρεία. Ο Όμιλος λαμβάνει υπόψη τους εξής παράγοντες, που αποδεικνύουν σχέση ελέγχου επί των θυγατρικών:

- εξουσία πάνω στην εταιρεία,
- έκθεση, ή δικαιώματα, σε μεταβλητές αποδόσεις από την ανάμειξη του με την εταιρεία, και τη δυνατότητα να χρησιμοποιήσει την εξουσία του πάνω στην εταιρεία για να επηρεάσει το ύψος των αποδόσεων που λαμβάνει.

Οι θυγατρικές εταιρείες ενοποιούνται με τη μέθοδο της πλήρους (ολικής) ενοποίησης, από την ημέρα που αποκτάται ο έλεγχος και παύουν να ενοποιούνται κατά την ημερομηνία που ο Όμιλος δεν ασκεί πλέον τον έλεγχο.

Στην περίπτωση που οι θυγατρικές εφαρμόζουν διαφορετικές λογιστικές αρχές από εκείνες του Ομίλου, γίνονται οι αναγκαίες προσαρμογές στις Χρηματοοικονομικές τους Καταστάσεις προκειμένου να υπάρχει ομοιομορφία με τις λογιστικές αρχές του Ομίλου.

Τα ενδοομιλικά υπόλοιπα και οι ενδοομιλικές συναλλαγές, καθώς και τα κέρδη του Ομίλου, που έχουν προκύψει από ενδοομιλικές συναλλαγές και δεν έχουν πραγματοποιηθεί ακόμη (σε επίπεδο Ομίλου), απαλείφονται κατά τη σύνταξη των ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Απώλεια ή Απόκτηση ελέγχου

Σε περίπτωση που η μεταβολή οδηγήσει σε απώλεια του ελέγχου της θυγατρικής, το κέρδος ή η ζημία από την πώληση υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ (α) του αθροίσματος της εύλογης αξίας του τιμήματος που εισπράχθηκε και (β) της λογιστικής αξίας πριν την πώληση των περιουσιακών στοιχείων (συμπεριλαμβανομένης της υπεραξίας) και των υποχρεώσεων. Το αποτέλεσμα, κέρδος ή ζημιά, καταχωρείται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων της τρέχουσας χρήσης.

Συνένωση Επιχειρήσεων

Η Διοίκηση της Εταιρείας αξιολογεί τις επενδύσεις στις θυγατρικές εταιρείες ως εξαγορές επιχειρήσεων εάν πληρούν τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» και αποτελούν συνένωση επιχειρήσεων ή αποτελούν απόκτηση περιουσιακού στοιχείου ή ομάδας περιουσιακών στοιχείων που δεν αποτελούν επιχείρηση και συνεπώς οι αποκτήσεις αυτές είναι εκτός πεδίου εφαρμογής του ΔΠΧΑ 3. Η διαδικασία περιλαμβάνει την αξιολόγηση του κατά πόσο ο Όμιλος αποκτά ένα ολοκληρωμένο σύνολο δραστηριοτήτων (δηλαδή εισροές, διαδικασίες και εκροές), όπου από τη διαχείρισή τους είναι ικανές να παράγουν μελλοντικό οικονομικό όφελος. Στην περίπτωση αυτή, που οι επενδύσεις αποτελούν απόκτηση περιουσιακού στοιχείου ή ομάδας περιουσιακών στοιχείων, η Εταιρεία προσδιορίζει και αναγνωρίζει τα επιμέρους αναγνωρίσιμα αποκτηθέντα περιουσιακά στοιχεία και τις αναληφθείσες υποχρεώσεις. Η Εταιρεία καταχωρεί τις επενδύσεις σε θυγατρικές στις ατομικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις στο κόστος κτήσης μετά την αφαίρεση τυχόν ζημιών απομείωσης. Επιπλέον, το κόστος κτήσης προσαρμόζεται, ώστε να αντανακλά τις μεταβολές στο τίμημα που προκύπτουν από τυχόν τροποποιήσεις του ενδεχόμενου τιμήματος.

Κατά την απόκτηση των θυγατρικών με εξαγορά επιχειρήσεων που εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 3 χρησιμοποιείται η μέθοδος της απόκτησης (acquisition method). Η εφαρμογή της μεθόδου προϋποθέτει τον προσδιορισμό του αποκτώντος, της ημερομηνίας απόκτησης του ελέγχου, της αποτίμησης του τιμήματος που καταβάλλεται, των αναγνωρίσιμων στοιχείων ενεργητικού που αποκτώνται, των υποχρεώσεων που αναλαμβάνονται και των όποιων δικαιωμάτων τρίτων στην αποκτηθείσα εταιρεία, προκειμένου να προσδιορισθεί η υπεραξία ή το κέρδος που προκύπτει από τη συνένωση. Όταν το κόστος κτήσης ξεπερνά την εύλογη αξία των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού της θυγατρικής που αποκτάται, τότε αυτό θεωρείται υπεραξία, αναγνωρίζεται ως στοιχείο του Ενεργητικού και υπόκειται σε έλεγχο απομείωσης σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Εάν όμως είναι μικρότερο από την εύλογη αξία, η διαφορά αυτή αναγνωρίζεται άμεσα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων. Στις περιπτώσεις που το ποσοστό συμμετοχής του Ομίλου σε θυγατρικές εταιρείες μεταβάλλεται, λόγω αγοράς πρόσθετου ποσοστού, η διαφορά που προκύπτει μεταξύ του καταβληθέντος τιμήματος και της καθαρής θέσεως που εξαγοράζεται καταχωρείται απευθείας στον λογαριασμό «Αποτελέσματα εις νέον». Οι πωλήσεις ποσοστού συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρείες, από τις οποίες δεν προκύπτει απώλεια του ελέγχου που ασκεί ο Όμιλος στις εταιρείες αυτές, θεωρούνται ως συναλλαγές μεταξύ των μερών που συμμετέχουν στην καθαρή θέση του Ομίλου και τα τυχόν αποτελέσματα που προκύπτουν καταχωρούνται απευθείας στο λογαριασμό «Αποτελέσματα εις νέον».

Η υπεραξία καταχωρείται ως το υπερβάλλον 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 καθαρής αξίας, κατά την ημερομηνία της εξαγοράς, των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν. Εάν, μετά από επανεξέταση, η καθαρή 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 και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης, η υπεραξία επιχειρήσεων αποτιμάται στην αξία κτήσης μείον τυχόν απομειώσεων.

Η Εταιρεία, μέχρι και την 20.12.2024, ήταν θυγατρική της "ALPHA GROUP INVESTMENTS LIMITED" ελεγχόμενη απολύτως από την ALPHA ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ η οποία συνέτασσε ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις στις οποίες ενσωμάτωνε τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης. Ως εκ τούτου η Εταιρεία έκανε χρήση της σχετικής εξαίρεσης που προβλέπει το ΔΠΧΑ 10, παρ. 4^{α} και κατά συνέπεια συνέτασσε μόνο ατομικές και όχι ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Κατά τη χρήση 2024, η

Εταιρεία συνέταξε για πρώτη φορά ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις τόσο για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2024, όσο και για τη συγκριτική χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023.

5.2 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες

Οι συμμετοχές της μητρικής Εταιρείας στις ενοποιούμενες θυγατρικές της αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον τυχόν σωρευμένες ζημίες απομείωσης (σημείωση 20).

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.

5.3 Επενδύσεις σε ακίνητα

Στην κατηγορία αυτή ο Όμιλος εντάσσει κτήρια και την αναλογία τους επί των οικοπέδων που κατέχει με σκοπό την είσπραξη μισθωμάτων ή/και την αποκόμιση κεφαλαιακών κερδών.

Τα εν λόγω πάγια αναγνωρίζονται όταν ουσιαστικά ο Όμιλος αποκτά τον έλεγχο του ακινήτου. Τα ποσά που έχουν καταβληθεί για την αγορά ενός παγίου, αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης στο κονδύλι «Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων» και μεταφέρονται στις Επενδύσεις σε ακίνητα όταν το ακίνητο περιέλθει ουσιαστικά στην κατοχή του Ομίλου και αποκτηθεί ο έλεγχός του.

Οι επενδύσεις αυτές αρχικά καταχωρούνται στην αξία κτήσεως τους, προσαυξημένης με τα έξοδα που σχετίζονται με τη συναλλαγή για την απόκτησή 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 30η Ιουνίου και την 31η Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από πιστοποιημένους επαγγελματίες εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Μεταγενέστερες δαπάνες επαυξάνουν τη λογιστική αξία του μόνο όταν είναι πολύ πιθανό να προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη και εφόσον αυτά μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα.

Έξοδα συντηρήσεων και επισκευών των επενδύσεων σε ακίνητα καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

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.

Κατά την πραγματοποίηση της πώλησης ενός παγίου αποαναγνωρίζεται το πάγιο περιουσιακό στοιχείο από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων το κέρδος ή η ζημία που προκύπτει ως διαφορά του ανταλλάγματος από την πώληση μείον της τρέχουσας αξίας του περιουσιακού στοιχείου πλέον των εξόδων που πραγματοποιούνται κατά την πώληση. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πουληθούν ή όταν δεν αναμένονται πλέον μελλοντικά οικονομικά οφέλη. Η πώληση ακινήτου, συνιστά ενιαία υποχρέωση εκτέλεσης και η Εταιρεία έχει καθορίσει ότι αυτή ικανοποιείται τη στιγμή που μεταβιβάζεται ο έλεγχος. Για άνευ όρων ανταλλαγή συμβάσεων, αυτό συμβαίνει γενικά όταν ο νόμιμος τίτλος μεταβιβάζεται στον πελάτη και ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο του εν λόγω περιουσιακού στοιχείου. Για ανταλλαγές υπό όρους, αυτό συμβαίνει γενικά όταν πληρούνται όλες οι σημαντικές προϋποθέσεις.

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 ακίνητου, 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.

5.4 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. Όταν τα αποθέματα προκύπτουν από μεταβολή της χρήσης των επενδυτικών ακινήτων, όπως έναρξη κατασκευής με σκοπό την πώληση, τα ακίνητα αναταξινομούνται στα αποθέματα στο τεκμαρτό τους κόστος, το οποίο είναι η εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης

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 και πώλησης.

Διαγραφές και ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται κατά την πραγματοποίηση τους και καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

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.

5.5 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 Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων, 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 25.

5.6 Χρηματοοικονομικά μέσα

Αρχική αναγνώριση

Ο Όμιλος αναγνωρίζει τα χρηματοοικονομικά μέσα ως στοιχεία ενεργητικού ή υποχρεώσεων εφόσον καθίσταται αντισυμβαλλόμενο μέρος που αποκτά δικαιώματα ή αναλαμβάνει υποχρεώσεις βάσει των συμβατικών όρων του χρηματοοικονομικού μέσου.

Κατά την αρχική αναγνώριση τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους. Μετά την αρχική αναγνώριση, ταξινομούνται σε δύο μόνο κατηγορίες, σε εκείνη στην οποία η αποτίμηση γίνεται στο αναπόσβεστο κόστος και σε εκείνη στην οποία η αποτίμηση γίνεται στην εύλογη αξία (μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση ή μέσω των αποτελεσμάτων).

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού του Ομίλου αφορούν τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, τις απαιτήσεις από πελάτες και ορισμένα στοιχεία των λοιπών απαιτήσεων.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις του Ομίλου περιλαμβάνουν κυρίως δανειακές υποχρεώσεις, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αρχικά αναγνωρίζονται στο κόστος, που είναι η εύλογη αξία του ανταλλάγματος που λαμβάνεται εκτός του κόστους έκδοσης σχετικά με τον δανεισμό. Μετά την αρχική αναγνώριση, οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος με βάση τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις ταξινομούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός εάν η Εταιρεία διατηρεί ανεπιφύλακτα το δικαίωμα να μεταφέρει την τακτοποίηση της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης τουλάχιστον 12 μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Οι απαιτήσεις κατά πελατών και οι λοιπές απαιτήσεις σύμφωνα με τα παραπάνω είναι συνήθως άμεσα απαιτητές και ως εκ τούτου δεν ενσωματώνεται σε αυτές αμοιβή (τόκος - έσοδο) για το πέρασμα του χρόνου (time value).

Τα παραπάνω στοιχεία ενεργητικού εξετάζονται περιοδικά για την ύπαρξη αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου.

Στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης τα ποσά των συσσωρευμένων αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού αποτιμώμενα στο αποσβεσμένο κόστος παρουσιάζονται αφαιρετικά της λογιστικής αξίας των μέσων προ απομείωσης. Το ποσό των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου της χρήσεως αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, στο λογαριασμό «Ζημίες από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων».

Υπολογισμός αναμενόμενης ζημιάς πιστωτικού κινδύνου επί απαιτήσεων κατά πελατών

Ο Όμιλος εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, ο Όμιλος χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των

υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

i) Δανειακές υποχρεώσεις

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, το οποίο αντανακλά την εύλογη αξία των πληρωτέων ποσών μειωμένη με τα σχετικά άμεσα έξοδα σύναψης, όπου αυτά είναι σημαντικά. Μετά την αρχική αναγνώριση, τα έντοκα δάνεια επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το αποσβεσμένο κόστος υπολογίζεται αφού ληφθούν υπόψη δαπάνες έκδοσης και η διαφορά μεταξύ του αρχικού ποσού και του ποσού λήξεως.

ii) Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

Τα υπόλοιπα προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και επιμετρούνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Οι εμπορικές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις δεν είναι τοκοφόροι λογαριασμοί και συνήθως διακανονίζονται με βάση τις συμφωνηθείσες πιστώσεις.

Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων

Ο Όμιλος προβαίνει στην αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού όταν:

- έχουν λήξει οι ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών στοιχείων,
- μεταβιβάζει το συμβατικό δικαίωμα είσπραξης των ταμειακών ροών από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία και ταυτόχρονα μεταβιβάζει τους κινδύνους και τα οφέλη που απορρέουν από αυτά,
- δάνεια ή επενδύσεις σε αξιόγραφα καθίστανται ανεπίδεκτα εισπράξεως, οπότε και τα διαγράφει,
- οι συμβατικοί όροι των χρηματοοικονομικών στοιχείων μεταβάλλονται ουσιωδώς.

Ο Όμιλος αποαναγνωρίζει μια χρηματοοικονομική υποχρέωση (ή μέρος αυτής) όταν αυτή συμβατικά εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

5.7 Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα

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

Στα πλαίσια 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 μέσα 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 μέσων αναγνωρίζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς είτε στα αποτελέσματα είτε στα λοιπά συνολικά εισοδήματα 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 μέσου 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 μέσα 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 στα λοιπά συνολικά εισοδήματα της Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος .

Οποιοδήποτε κέρδος ή ζημία απορρέει από μεταβολές στην εύλογη αξία που αναλογεί στη μη αποτελεσματική αντιστάθμιση κινδύνων, αναγνωρίζεται άμεσα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων, στο κονδύλι «Λοιπά χρηματοοικονομικά αποτελέσματα». 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 Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων. Στην περίπτωση που μια αντισταθμιζόμενη συναλλαγή δεν αναμένεται πλέον να πραγματοποιηθεί, τα καθαρά συσσωρευμένα κέρδη ή ζημίες που είχαν καταχωρηθεί στα αποθεματικά μεταφέρονται αμέσως στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

5.8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται:

1. τα χρηματικά διαθέσιμα στο ταμείο του Ομίλου,
2. οι καταθέσεις όψεως,
3. οι καταθέσεις προθεσμίας (διαρκείας μικρότερης του τριμήνου),
4. οι βραχυπρόθεσμες επενδύσεις (διαρκείας μικρότερης του τριμήνου) άμεσης ρευστοποιήσεως και μηδενικού κινδύνου,
5. δεσμευμένες καταθέσεις (ποσά τα οποία δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν από τον Όμιλος μέχρι την επέλευση ενός συγκεκριμένου χρονικού σημείου ή γεγονότος στο μέλλον), τα οποία παρουσιάζονται σε ξεχωριστά κονδύλια επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων (σημείωση 25).

5.9 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο αντιστοιχεί στην ονομαστική αξία των κοινών μετοχών της μητρικής 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 αφαιρετικά στα Ίδια Κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος της έκδοσης, μείον τους φόρους.

5.10 Προβλέψεις - ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις

Προβλέψεις καταχωρούνται όταν ο Όμιλος έχει παρούσες υποχρεώσεις νομικά ή με άλλο τρόπο τεκμηριωμένες ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή τους μέσω εκροών πόρων και η εκτίμηση του ακριβούς ποσού της υποχρεώσεως μπορεί να πραγματοποιηθεί με αξιοπιστία.

Οι προβλέψεις επισκοπούνται κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και προσαρμόζονται προκειμένου να αντανακλούν τις βέλτιστες τρέχουσες εκτιμήσεις.

Ενδεχόμενες υποχρεώσεις αποτελούν:

- πιθανές δεσμεύσεις που προκύπτουν από γεγονότα του παρελθόντος και των οποίων η ύπαρξη θα επιβεβαιωθεί μόνο από την πραγματοποίηση ή μη ενός ή περισσότερων αβέβαιων μελλοντικών γεγονότων, που δεν εμπίπτουν ολοκληρωτικά στον έλεγχο του Ομίλου, ή

- παρούσες δεσμεύσεις που ανακύπτουν από γεγονότα του παρελθόντος και που δεν αναγνωρίζονται διότι:

  - δεν είναι πιθανό ότι μία εκροή πόρων που ενσωματώνει οικονομικά οφέλη θα απαιτηθεί για να διακανονισθεί η υποχρέωση, ή
  - το ποσό της δεσμεύσεως δεν μπορεί να αποτιμηθεί με επαρκή αξιοπιστία.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις γνωστοποιούνται εκτός εάν δεν είναι σημαντικές.

Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

5.11 Μισθώσεις

Ο Όμιλος συνάπτει ή είναι πιθανό να συνάψει μελλοντικά συμβάσεις επί παγίων είτε ως μισθωτής είτε ως εκμισθωτής.

Κατά την έναρξη ισχύος της σύμβασης, ο Όμιλος αξιολογεί εάν η σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μία μίσθωση. Εάν η σύμβαση παραχωρεί ένα δικαίωμα για τον έλεγχο της χρήσεως ενός αναγνωρίσιμου περιουσιακού στοιχείου για ένα χρονικό διάστημα με αντάλλαγμά κάποιο τίμημα, τότε η σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μία μίσθωση.

Η διάρκεια της μίσθωσης προσδιορίζεται ως η αμετάκλητη χρονική περίοδος της μίσθωσης σε συνδυασμό με κάθε επιπλέον χρονική περίοδο για την οποία ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να παρατείνει τη μίσθωση του περιουσιακού στοιχείου, εφόσον είναι σχεδόν βέβαιο ότι ο μισθωτής θα ασκήσει το δικαίωμα αυτό, και κάθε επιπλέον χρονική περίοδο για την οποία ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να υπαναχωρήσει από τη σύμβαση, εφόσον είναι σχεδόν βέβαιο ότι ο μισθωτής δεν θα ασκήσει το δικαίωμα αυτό. Μετά την έναρξη της μισθωτικής περιόδου, με την επέλευση σημαντικού γεγονότος ή σημαντικής μεταβολής των συνθηκών που εμπίπτουν στον έλεγχο της, η Εταιρεία ως μισθωτής επανεκτιμά τη διάρκεια μίσθωσης. Ο Όμιλος, είτε ως εκμισθωτής είτε ως μισθωτής, αναθεωρεί τη διάρκεια μίσθωσης εάν επέλθει μεταβολή στην αμετάκλητη χρονική περίοδο της μίσθωσης.

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.

5.12 Αναγνώριση εσόδων

Οι κύριες πηγές εσόδων για τον Όμιλο είναι τα έσοδα από τα μισθώματα ακινήτων και τα έσοδα από πωλήσεις ακινήτων.

Τα έσοδα από μισθώσεις ακινήτων συμπεριλαμβάνουν έσοδα λειτουργικών μισθώσεων. Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων, με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου 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.

Το έσοδο από πωλήσεις ακινήτων επιμετράται βάσει του ανταλλάγματος που καθορίζεται στη σύμβαση με τον πελάτη και δεν περιλαμβάνει ποσά που εισπράχθηκαν για λογαριασμό τρίτων. Ο Όμιλος αναγνωρίζει έσοδο όταν ο έλεγχος του ακινήτου μεταβιβάζεται στον πελάτη.

Ο Όμιλος δεν συνάπτει συμβάσεις όπου η περίοδος ανάμεσα στη μεταβίβαση του ακινήτου που έχει υποσχεθεί στον πελάτη και της πληρωμής από τον πελάτη να υπερβαίνει τον ένα χρόνο. Συνεπώς, ο Όμιλος δεν προσαρμόζει το τίμημα της συναλλαγής για τη διαχρονική αξία του χρήματος.

5.13 Τόκοι έσοδα και έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα για όλα τα τοκοφόρα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων. Η αναγνώρισή τους γίνεται με βάση την αρχή των δεδουλευμένων και προσδιορίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. 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 προσδιορίζει τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο αλλά δε λαμβάνει υπόψη τις αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλα τα έσοδα και τα έξοδα (αμοιβές, κόστη συναλλαγής, παρεχόμενες εκπτώσεις κλπ.) που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου.

5.14 Φόρος εισοδήματος (τρέχων και αναβαλλόμενος)

Ο φόρος εισοδήματος περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος εισοδήματος καταχωρείται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων, εκτός των περιπτώσεων όπου υπάρχουν κονδύλια που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση, οπότε και ο φόρος τους καταχωρείται στην καθαρή θέση.

Ο τρέχων φόρος περιλαμβάνει τον αναμενόμενο να πληρωθεί φόρο επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσεως, βάσει των φορολογικών συντελεστών που ισχύουν κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται επί των προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που ισχύουν ή αναμένεται ότι θα ισχύσουν κατά το χρόνο διακανονισμού της υποχρέωσης ή απαίτησης με βάση τους φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που έχουν θεσπιστεί μέχρι την σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Μια αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση αναγνωρίζεται μόνο κατά το βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν μελλοντικά φορολογικά διαθέσιμα κέρδη έναντι των οποίων η απαίτηση μπορεί να συμψηφιστεί. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις μειώνονται κατά το βαθμό που δεν είναι πλέον πιθανόν ότι το σχετικό φορολογικό όφελος θα πραγματοποιηθεί.

Οι φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις (τρέχουσες και αναβαλλόμενες) συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα και οι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή και παράλληλα ο Όμιλος έχει την πρόθεση να προβεί σε ταυτόχρονο διακανονισμό της απαίτησης και της υποχρέωσης ή σε διακανονισμό του καθαρού ποσού που προκύπτει από το συμψηφισμό τους.

5.15 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 24, στα συνδεδεμένα μέρη για τον Όμιλο περιλαμβάνονται οι μέτοχοι της Εταιρείας, βλέπετε σχετικά σημείωση 33, καθώς και οι επιχειρήσεις, στις οποίες οι ως άνω μέτοχοι και η Εταιρεία διατηρούν τον έλεγχο ή ασκούν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και στην οικονομική πολιτική τους. Επίσης, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και 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 στην οικονομική πολιτική τους. Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, πραγματοποιούνται ουσιαστικά με όρους ίδιους με εκείνους που ισχύουν για παρόμοιες συναλλαγές με μη συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων επιτοκίων και εξασφαλίσεων και δεν εμπεριέχουν κίνδυνο υψηλότερο του κανονικού.

6. Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων

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

Οι εκτιμήσεις και οι 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 προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι προκύπτουσες λογιστικές εκτιμήσεις, εξ' ορισμού, σπανίως ισούται με τα σχετικά πραγματικά αποτελέσματα. Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές που έχουν 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

Ως εύλογη αξία ορίζεται η τιμή που θα εισέπραττε ο Όμιλος κατά την πώληση ενός στοιχείου του ενεργητικού ή η τιμή που θα κατέβαλε προκειμένου να μεταβιβάσει μία υποχρέωση, σε μία συνηθισμένη συναλλαγή ανάμεσα σε συμμετέχοντες της αγοράς, κατά την ημερομηνία της αποτίμησης, στην κύρια αγορά του στοιχείου του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων ή στην πιο συμφέρουσα αγορά για το στοιχείο, στην περίπτωση που δεν υφίσταται κύρια αγορά.

Ο Όμιλος προσδιορίζει την εύλογη αξία των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, που διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά, βάσει των διαθέσιμων τιμών της αγοράς. Σε όλες τις άλλες περιπτώσεις, ο Όμιλος προσδιορίζει την εύλογη αξία χρησιμοποιώντας τεχνικές αποτίμησης οι οποίες είναι κατάλληλες για τις συγκεκριμένες συνθήκες, για τις οποίες υπάρχουν διαθέσιμα και επαρκή δεδομένα για την αποτίμηση και οι οποίες αφενός μεν μεγιστοποιούν τη χρήση των σχετικών παρατηρήσιμων τιμών αφετέρου ελαχιστοποιούν τη χρήση μη παρατηρήσιμων τιμών. Σε περιπτώσεις που δεν υπάρχουν παρατηρήσιμα στην αγορά δεδομένα, χρησιμοποιούνται στοιχεία που βασίζονται σε εσωτερικές εκτιμήσεις και παραδοχές π.χ. προσδιορισμός αναμενόμενων ταμειακών ροών, επιτοκίων προεξόφλησης, πιθανότητας προπληρωμών ή αθέτησης αντισυμβαλλομένου. Σε κάθε περίπτωση, κατά την αποτίμηση στην εύλογη αξία, ο Όμιλος χρησιμοποιεί υποθέσεις που θα χρησιμοποιούνταν από τους συμμετέχοντες της αγοράς, θεωρώντας ότι ενεργούν με βάση το μέγιστο οικονομικό τους συμφέρον.

Όλα τα στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων τα οποία είτε αποτιμώνται στην εύλογη αξία είτε για τα οποία γνωστοποιείται η εύλογη αξία τους κατηγοριοποιούνται, ανάλογα με την ποιότητα των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της εύλογης αξίας τους, ως εξής:

- χρήση δεδομένων επιπέδου 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,
- χρήση δεδομένων επιπέδου 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,
- χρήση δεδομένων επιπέδου 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.

Τα στοιχεία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης που επιμετρούνται και παρουσιάζονται στην εύλογη αξία είναι οι επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 19).

Ο πίνακας που ακολουθεί απεικονίζει τα μη χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού του Ομίλου που αποτιμώνται σε εύλογες αξίες κατά την 31.12.2024 και την 31.12.2023.

31.12.2024			
	Επίπεδο 1	**Επίπεδο 2**	**Επίπεδο 3**
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού			
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	215.204.000
Σύνολο	**-**	**-**	**215.204.000**

31.12.2023 (Αναθεωρημένη)			
	Επίπεδο 1	**Επίπεδο 2**	**Επίπεδο 3**
Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού			
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	115.192.290
Σύνολο	**-**	**-**	**115.192.290**

Ο Όμιλος συνεργάζεται με 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 εκτιμητές λαμβάνουν υπόψιν 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 19.

β) 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 30.

Ο πίνακας που ακολουθεί απεικονίζει τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του Ομίλου που αποτιμώνται σε εύλογες αξίες κατά την 31.12.2024 και την 31.12.2023.

31.12.2024			
	Επίπεδο 1	**Επίπεδο 2**	**Επίπεδο 3**
Χρηματοοικονομικά στοιχεία			
Υποχρεώσεις από παράγωγα	-	1.295.843	-
Σύνολο	**-**	**1.295.843**	**-**

31.12.2023			
	Επίπεδο 1	**Επίπεδο 2**	**Επίπεδο 3**
Χρηματοοικονομικά στοιχεία			
Υποχρεώσεις από παράγωγα	-	4.025.280	-
Σύνολο	**-**	**4.025.280**	**-**

γ) 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. Προκειμένου να προσδιοριστεί η πρόβλεψη του Ομίλου για τους φόρους εισοδήματος απαιτείται ουσιαστική αντίληψη των ανωτέρω. Στην περίπτωση που οι τελικοί φόροι που προκύπτουν μετά από το φορολογικό έλεγχο 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 ο προσδιορισμός των φορολογικών διαφορών έλαβε χώρα.

δ) Απομείωση συμμετοχών σε θυγατρικές

Η Εταιρεία εξετάζει σε ετήσια βάση αν υπάρχουν τυχόν ενδείξεις απομείωσης συμμετοχών σε θυγατρικές και όπου συντρέχει περίπτωση, γίνεται εκτίμηση της ανακτήσιμης αξίας του περιουσιακού στοιχείου έτσι ώστε να καθοριστεί το ύψος της ζημίας απομείωσης της αξίας του. Η Εταιρεία για τους σκοπούς των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2024 πραγματοποίησε εκτίμηση εάν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης των επενδύσεων σε θυγατρικές, αλλά δεν εντόπισε κάποια τέτοια ένδειξη.

7. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

7.1. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

α) Κίνδυνος αγοράς:

i) Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών ακινήτων λόγω των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, οι οποίες περιλαμβάνονται στην κατηγορία των επενδύσεων σε ακίνητα.

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 και τη χρηματοοικονομική του θέση.

Ο Όμιλος επικεντρώνει την επενδυτική του 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 ακίνητα που αποτιμώνται από 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 τη δυνατότητα με τη σειρά τους να επηρεάσουν τον εγχώριο τραπεζικό κλάδο και τις επικρατούσες τάσεις και συνθήκες στην εγχώρια αγορά ακινήτων. Τυχόν ακραίες 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 το 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 αγορά 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 και σταθερού επιτοκίου (βλέπε σχετικά σημείωση 28 των Ετήσιων Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων) και επομένως ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολών των κυμαινόμενων επιτοκίων και κίνδυνο ταμειακών ροών.

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 (2023: 202.794 ευρώ) κυρίως λόγω των υψηλότερων/χαμηλότερων καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων εκ των έντοκων δανειακών υποχρεώσεων και των υψηλών ταμειακών διαθεσίμων του Ομίλου.

Η Διοίκηση παρακολουθεί, σε συνεχή βάση τις διακυμάνσεις των επιτοκίων και τις χρηματοδοτικές ανάγκες του Ομίλου.

β) Πιστωτικός κίνδυνος:

Ο πιστωτικός κίνδυνος που αναλαμβάνει ο Όμιλος απορρέει από τους λογαριασμούς «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις» και «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» που τηρούνται στην ALPHA BANK. Για τις ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις από πελάτες ακολουθούνται κατά περίπτωση οι κατάλληλες διαδικασίες για την αποτελεσματικότερη είσπραξη των απαιτήσεων αυτών. Σε κάθε περίπτωση ο κίνδυνος είναι σημαντικός και έχουν ληφθεί όλα τα κατάλληλα μέτρα για τον περιορισμό του.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας:

Ο κίνδυνος ρευστότητας αφορά στον υφιστάμενο ή μελλοντικό κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο που απορρέει από την αδυναμία του Ομίλου είτε να εισπράξει ληξιπρόθεσμες οφειλές χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες είτε να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της όταν καθίστανται πληρωτέες, καθώς οι ταμειακές εκροές μπορεί να μην καλύπτονται πλήρως από ταμειακές εισροές. Ο Όμιλος παρουσιάζει ικανοποιητική ρευστότητα την 31.12.2024 για την αντιμετώπιση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεών του. Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στη διαχείριση του χρονικού συσχετισμού των ταμειακών εισροών και εκροών και στην εξασφάλιση επαρκών ταμειακών διαθεσίμων για την κάλυψη τρεχουσών συναλλαγών.

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

Όμιλος (Ποσά σε €)	<12 μήνες	Από 2 έως 5 έτη	>5 έτη	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
31.12.2023*					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	70.183.611	529.592	-	70.713.203	70.713.203
Υποχρεώσεις από παράγωγα	-	-	4.025.280	4.025.280	4.025.280
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	7.358	6.005	-	13.362	13.394
Σύνολο	**70.190.968**	**535.597**	**4.025.280**	**74.751.845**	**74.751.877**

Όμιλος (Ποσά σε €)	<12 μήνες	Από 2 έως 5 έτη	>5 έτη	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
31.12.2024					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	8.351.369	726.382	-	9.077.752	9.077.752
Υποχρεώσεις από παράγωγα	124.084	-	1.171.759	1.295.843	1.295.843
Δανεισμός	15.694	-	99.059.486	99.075.180	99.075.180
Σύνολο	**8.491.147**	**726.382**	**100.231.245**	**109.448.775**	**109.448.775**

Εταιρεία (Ποσά σε €)	<12 μήνες	Από 2 έως 5 έτη	>5 έτη	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
31.12.2023*					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.032.991	-	-	1.032.991	1.032.991
Υποχρεώσεις από παράγωγα	-	-	4.025.280	4.025.280	4.025.280
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	1.800	1.350	-	3.150	3.086
Σύνολο	**1.034.791**	**1.350**	**4.025.280**	**5.061.420**	**5.061.356**

Εταιρεία (Ποσά σε €)	<12 μήνες	Από 2 έως 5 έτη	>5 έτη	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
31.12.2024					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	312.012	-	-	312.012	312.012
Υποχρεώσεις από παράγωγα	124.084	-	1.171.759	1.295.843	1.295.843
Δανεισμός	15.694	-	99.059.486	99.075.180	99.075.180
Σύνολο	**451.790**	**-**	**100.231.245**	**100.683.036**	**100.683.036**

**Τα Οικονομικά στοιχεία του 2023 έχουν αναθεωρηθεί λόγω της αλλαγής λογιστικής πολιτικής (βλέπε σχετικά σημείωση 35 στις σημειώσεις των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.*

δ) Διαχείριση κεφαλαίου:

Ο κίνδυνος από υψηλή δανειακή επιβάρυνση μπορεί να οδηγήσει σε αδυναμία αποπληρωμής των δανειακών υποχρεώσεων (κεφαλαίου και τόκων), μη συμμόρφωση με τους όρους των δανείων και ενδεχομένη αδυναμίας σύναψης νέων δανειακών συμβάσεων. Στόχος του Ομίλου όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι να διασφαλίζεται η δυνατότητα του Ομίλου να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά του με κερδοφορία, παρέχοντας ικανοποιητική απόδοση στους μετόχους και εξασφαλίζοντας μια υγιή κεφαλαιακή διάρθρωση.

Για την αντιμετώπιση αυτού του κινδύνου, η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί την εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης βάσει του συντελεστή μόχλευσης (gearing ratio) που αφορά τη σχέση του καθαρού δανεισμού προς τα συνολικά κεφάλαια.

	Όμιλος	
(Ποσά σε €)	**31.12.2024**	**31.12.2023***
Σύνολο δανεισμού	99.075.180	13.394
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (εκτός των δεσμευμένων ταμειακών διαθεσίμων)	(99.638.960)	(52.624.762)
Καθαρός δανεισμός (Α)	(563.780)	(52.611.368)
Ίδια κεφάλαια (Β)	228.812.403	115.288.462
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια (Α+Β)	228.248.623	62.677.094
Συντελεστής μόχλευσης	**(0,25%)**	**(83,94%)**

Η μεταβολή του συντελεστή μόχλευσης οφείλεται κατά κύριο λόγο στην λήψη δανεισμού που είχε ως απόρροια την αύξηση των ταμειακών διαθεσίμων καθώς και στην αύξηση μετοχικού κεφαλαίου που πραγματοποίησε η Εταιρεία εντός της τρέχουσας χρήσης.

**Τα Οικονομικά στοιχεία του 2023 έχουν αναθεωρηθεί λόγω της αλλαγής λογιστικής πολιτικής (βλέπε σχετικά σημείωση 35 στις σημειώσεις των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.*

8. Έσοδα από μίσθωση ακινήτων

Τα έσοδα από την μίσθωση των ακινήτων του Ομίλου για την τρέχουσα και τη συγκριτική χρήση αναλύονται ως κατωτέρω:

	Όμιλος	
(Ποσά σε €)	**1.1 - 31.12.2024**	**1.1 - 31.12.2023**
Έσοδα από μίσθωση ακινήτων	7.483.705	3.817.009
Σύνολο	**7.483.705**	**3.817.009**

Η αύξηση αυτή, οφείλεται κυρίως σε μισθώματα που προήλθαν από νέες επενδύσεις, από νέους μισθωτές καθώς και από αναπροσαρμογές μισθωμάτων. (βλ. Σημ. 19).

Τα μελλοντικά εισπρακτέα μισθώματα των ακινήτων βάσει συμβάσεων μίσθωσης, έχουν ως ακολούθως:

	Όμιλος	
(Ποσά σε €)	**1.1 - 31.12.2024**	**1.1 - 31.12.2023**
Έως 1 έτος	9.006.583	5.159.529
Από 2 - 5 έτη	21.317.916	20.886.658
Περισσότερα από 5 έτη	6.381.152	5.988.848
Σύνολο	**36.705.651**	**32.035.035**

Η Εταιρεία δεν διαθέτει επενδυτικά ακίνητα κατά τη χρήση 2024 και τη χρήση 2023.

9. Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων

Εντός της χρήσης 2024 ολοκληρώθηκαν οι κάτωθι πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων:

Στις 9 Φεβρουαρίου 2024 ολοκληρώθηκε η πώληση ακινήτου επί της οδού Κωστή Παλαμά 14 στη Θεσσαλονίκη έναντι τιμήματος € 942.000. Από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε κέρδος ποσού € 534.679 για τον Όμιλο. Η λογιστική αξία του ακινήτου τη στιγμή της πώλησης ανερχόταν σε € 407.321 και έχει καταχωρηθεί στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

Στις 3 Ιουνίου 2024 ολοκληρώθηκε η πώληση ακινήτου επί της Λεωφόρου Ηρακλείου 266 στην Νέα Ιωνία Αττικής, έναντι τιμήματος € 75.000 συνολικά. Από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε κέρδος ποσού € 47.500 για τον Όμιλο. Η λογιστική αξία του ακινήτου τη στιγμή της πώλησης ανερχόταν σε € 27.500 και έχει καταχωρηθεί στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

Στις 11 Ιουνίου 2024 ολοκληρώθηκε η πώληση ακινήτου της Εταιρείας επί της οδού Θάσου 4Α στην Αθήνα έναντι τιμήματος € 57.000. Από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε κέρδος ποσού € 10.508 για τον Όμιλο. Η λογιστική αξία του ακινήτου τη στιγμή της πώλησης ανερχόταν σε € 46.492 και έχει καταχωρηθεί στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

Στις 20 Ιουνίου 2024 ολοκληρώθηκαν πωλήσεις ακινήτων επί της οδού Πλατεία Δημοκρατίας 1 στη Κόρινθο έναντι τιμήματος € 94.000 συνολικά. Από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε κέρδος ποσού € 24.763 για τον Όμιλο. Η λογιστική αξία των ακινήτων τη στιγμή της πώλησης ανερχόταν σε € 69.237 και έχει καταχωρηθεί στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

Στις 28 Ιουνίου 2024 και 08 Ιουλίου 2024 ολοκληρώθηκαν πωλήσεις ακινήτων επί της οδού Αϊδινίου 12 στη Κόρινθο έναντι τιμήματος € 135.000 συνολικά. Από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε κέρδος ποσού € 33.891 για τον Όμιλο. Η λογιστική αξία των ακινήτων τη στιγμή της πώλησης ανερχόταν σε € 101.109 και έχει καταχωρηθεί στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

Στις 28 Ιουνίου 2024 ολοκληρώθηκε η πώληση ακινήτου επί της οδού 28ης Οκτωβρίου στη Λάρισα έναντι τιμήματος € 68.000. Από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε κέρδος ποσού € 18.764 για τον Όμιλο. Η λογιστική αξία του ακινήτου τη στιγμή της πώλησης ανερχόταν σε € 49.236 και έχει καταχωρηθεί στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

Στις 08 Ιουλίου 2024 ολοκληρώθηκε η πώληση ακινήτου, επί της οδού Στενημάχου 2, στον Δήμο Αιγάλεω Έναντι τιμήματος € 251.000. Από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε κέρδος ποσού € 61.839 για τον Όμιλο. Η λογιστική αξία του ακινήτου τη στιγμή της πώλησης ανερχόταν σε € 189.161 και έχει καταχωρηθεί στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

Στις 25 Ιουλίου 2024 ολοκληρώθηκε η πώληση ακινήτου, επί της συμβολής των οδών Κασσάνδρου 2 & Αντιόχου 1 στον Δήμο Αχαρνών έναντι τιμήματος € 285.000. Από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε κέρδος ποσού € 61.350 για τον Όμιλο. Η λογιστική αξία του ακινήτου τη στιγμή της πώλησης ανερχόταν σε € 223.650 και έχει καταχωρηθεί στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

Στις 21 Νοεμβρίου 2024 ολοκληρώθηκε η πώληση ακινήτου επί της οδού Λεωχάρους αρ. 3 στον Πειραιά έναντι τιμήματος € 365.000. Από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε κέρδος ποσού € 21.941 για τον Όμιλο. Η λογιστική αξία του ακινήτου τη στιγμή της πώλησης ανερχόταν σε € 343.059 και έχει καταχωρηθεί στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

Εντός της χρήσης 2023 ο Όμιλος πραγματοποίησε τις κάτωθι πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων:

Στις 6 Ιουλίου 2023 ολοκληρώθηκε η πώληση ακινήτου επί της Λεωφόρου Δημοκρατίας αρ. 1 στην Αλεξανδρούπολη έναντι τιμήματος € 750.000. Από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε κέρδος ποσού € 10.810 για τον Όμιλο. Η λογιστική αξία του ακινήτου τη στιγμή της πώλησης ανερχόταν σε € 739.190 και έχει καταχωρηθεί στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

Στις 8 Σεπτεμβρίου 2023 ολοκληρώθηκε η πώληση ακινήτου επί της οδού Δεληγιάννη αρ. 25 και Πέλοπος αρ. 4-6 στην Αθήνα έναντι τιμήματος € 141.000. Από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε κέρδος ποσού € 41.146 για τον Όμιλο. Η λογιστική αξία του ακινήτου τη στιγμή της πώλησης ανερχόταν σε € 99.854 και έχει καταχωρηθεί στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

Στις 2 Νοεμβρίου 2023 ολοκληρώθηκε η πώληση ακινήτου επί της οδού Σπύρου Μελά 8 στη Μεταμόρφωση Αττικής έναντι τιμήματος € 115.000. Από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε κέρδος ποσού € 24.250 για τον Όμιλο. Η λογιστική αξία του ακινήτου τη στιγμή της πώλησης ανερχόταν σε € 90.750 και έχει καταχωρηθεί στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

Στις 7 Δεκεμβρίου 2023 ολοκληρώθηκε η πώληση ακινήτου επί της οδού Τοπική οδός 12 στη Θάσο, έναντι τιμήματος € 630.000. Από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε κέρδος ποσού € 203.324 για τον Όμιλο. Η λογιστική αξία του ακινήτου τη στιγμή της πώλησης ανερχόταν σε € 426.676 και έχει καταχωρηθεί στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

Η Εταιρεία καθώς δεν διαθέτει επενδυτικά ακίνητα κατά τη χρήση 2024 και τη χρήση 2023 δεν προέβη σε πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων.

10. Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Τα έξοδα σχετιζόμενα με τις επενδύσεις σε ακίνητα για τον Όμιλο αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος	
(Ποσά σε €)	**1.1 - 31.12.2024**	**1.1 - 31.12.2023***
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	1.473.043	407.202
Σύνολο	**1.473.043**	**407.202**

Η αύξηση των εξόδων σε σχέση με την προηγούμενη χρήση οφείλεται κυρίως στην αύξηση του αριθμού των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου.

Η Εταιρεία δεν διαθέτει επενδυτικά ακίνητα κατά τη χρήση 2024 και τη χρήση 2023.

Τα ανωτέρω έξοδα για τη χρήση από 01.01.2023 - 31.12.2023 έχουν αναταξινομηθεί (βλ. Σημ.36).

11. Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας

Οι φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας αποτελούνται αποκλειστικά από τον Ενιαίο Φόρο Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου. Για τη χρήση 2024, οι φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας ανέρχονται για τον Όμιλο σε ποσό € 1.166.600 (2023: € 731.392).

Η Εταιρεία δεν διαθέτει επενδυτικά ακίνητα κατά τη χρήση 2024 και τη χρήση 2023.

Τα ανωτέρω έξοδα για την χρήση από 01.01.2023 - 31.12.2023 έχουν αναταξινομηθεί (βλ. Σημ. 36).

12. Κέρδη / (Ζημίες) από πώληση θυγατρικών

Την 13.11.2024 ολοκληρώθηκε η πώληση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ΑΕΠ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΕ έναντι τιμήματος € 5.603.246 το οποίο εισπράχθηκε ολοσχερώς την 13.11.2024. Η λογιστική αξία της εταιρείας ΑΕΠ ΑΤΤΙΚΗΣ Α.Ε. την 13.11.2024 ανερχόταν σε € 4.837.905.

Από την εν λόγω πώληση θυγατρικής η Εταιρεία αναγνώρισε κέρδος € 765.340 το οποίο έχει καταχωρηθεί στο κονδύλι Κέρδη / (Ζημίες) από πώληση θυγατρικών της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

Τα καθαρά περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας ΑΕΠ ΑΤΤΙΚΗΣ Α.Ε. ανέρχονταν την 13.11.2024 σε € 5.602.753. Σε επίπεδο Ομίλου αναγνωρίστηκε ζημιά € (492) στο κονδύλι Κέρδη / (Ζημίες) από πώληση θυγατρικών της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

13. Λοιπά έσοδα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
(Ποσά σε €)	**1.1 - 31.12.2024**	**1.1 - 31.12.2023**	**1.1 - 31.12.2024**	**1.1 - 31.12.2023**
Έσοδο από παροχή υπηρεσιών διοικητικής υποστήριξης	375	20.721	-	-
Λοιπά έσοδα	116.610	153.814	11	-
Σύνολο	**116.984**	**174.536**	**11**	**-**

Τα λοιπά έσοδα αφορούν προϋπολογισμένα έσοδα από μετακύλιση δαπανών ύδρευσης και ηλεκτρισμού προς τους μισθωτές των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου.

14. Λοιπά έξοδα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
(Ποσά σε €)	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2023*	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2023*
Αμοιβές ορκωτών λογιστών	234.077	204.664	26.703	16.560
Αμοιβές και έξοδα δικηγόρων	1.285	85.175	-	85.000
Λοιπές αμοιβές τρίτων	270.569	258.468	92.761	17.213
Συντηρήσεις	128.291	14.798	-	-
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, δημοσιεύσεων, κ.λπ.	-	201	-	-
Συνδρομές	8.570	5.425	422	320
Φόροι – τέλη	808.426	356.877	22.251	24.094
Ασφάλιστρα	208.781	149.370	-	-
Λοιπά	1.077.282	455.480	43.663	-
Σύνολο	**2.737.281**	**1.530.458**	**185.799**	**143.187**

Η αύξηση στους φόρους – τέλη που περιλαμβάνουν κατά κύριο λόγο δημοτικά τέλη, χαρτόσημο μισθωμάτων και φόρο ασφαλίστρων και η αύξηση στα λοιπά, που περιλαμβάνουν κατά κύριο λόγο κοινόχρηστες δαπάνες, οφείλονται στην αύξηση του αριθμού των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου.

*Μέρος των λοιπών εξόδων της χρήσης 2023 έχει αναταξινομηθεί (βλ. Σημ. 36).

15. Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα

Οι πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
(Ποσά σε €)	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2023	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2023
Έσοδο τόκων από δάνεια σε Συνδεδεμένα μέρη	-	-	215.981	-
Τόκοι έσοδα από παράγωγα	644.409	494.570	644.409	494.570
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	**644.409**	**494.570**	**860.390**	**494.570**

Οι τόκοι έσοδα από παράγωγα αφορούν αποκλειστικά τόκους από την σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου που είχε συνάψει η Εταιρεία εντός της χρήσης 2023 και έληξε πρόωρα εντός της χρήσης 2024. Ειδικότερα, η Εταιρεία, εντός της χρήσης 2023, προκειμένου να αντισταθμίσει τις μεταβολές στα επιτόκια του τραπεζικού ομολογιακού της δανείου μεταβλητού επιτοκίου (Euribor), το οποίο αναμένονταν να εκδοθεί εντός της τρέχουσας χρήσης, προχώρησε σε σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων με την Alpha Bank A.E., κλιμακούμενης ονομαστικής αξίας € 166.201.232.

Οι τόκοι έσοδα από παράγωγα περιλαμβάνουν τόκους έξοδα από παράγωγα ποσού € 2.780.182 και τόκους έσοδα από παράγωγα ποσού € (3.424.591) για τη χρήση 2024. Αντίστοιχα, τα ποσά για τη χρήση 2023 διαμορφώθηκαν σε € 2.564.104 και € (3.058.674).

Η εν λόγω σύμβαση παροχής επενδυτικών υπηρεσιών υπεγράφη στις 17.03.2023 και είχε διάρκεια μέχρι την 31.12.2026, ωστόσο έληξε πρόωρα την 23.08.2024.

Τα έσοδα τόκων ενδοομιλικών δανείων αφορούν τους τόκους από τα χορηγηθέντα ομολογιακά δάνεια της Εταιρείας στις θυγατρικές εταιρείες με σκοπό την αγορά ακινήτων. Τα ενδοομιλικά δάνεια τα οποία δόθηκαν από την Εταιρεία προς τις θυγατρικές της είναι δάνεια μακροπρόθεσμης διάρκειας (8 ετών). Στις περιπτώσεις όπου ο δανεισμός σκοπεύει στην αγορά επενδυτικών ακινήτων, το επιτόκιο δανεισμού ορίζεται σε 5,0166%, ενώ όταν ο δανεισμός προορίζεται για άλλο σκοπό (όπως π.χ. αγορά αποθεμάτων) το επιτόκιο ορίζεται ως 6M Euribor, πλέον 2,50% περιθωρίου.

*Μέρος των πιστωτικών τόκων και συναφών εσόδων της χρήσης 2023 έχει αναταξινομηθεί (βλ. Σημ. 36).

16. Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα

Οι χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
(Ποσά σε €)	**1.1 - 31.12.2024**	**1.1 - 31.12.2023**	**1.1 - 31.12.2024**	**1.1 - 31.12.2023**
Τόκοι μισθώσεων	375	311	89	90
Τόκοι δανείων από συνδεδεμένα μέρη	4.256.633	-	277.204	-
Λοιπά	41.613	1.796	39.519	108
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	**4.298.622**	**2.107**	**316.813**	**198**

Οι τόκοι δανείων από συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν κατά κύριο λόγο τόκους που αφορούν πιστούμενα τιμήματα προς τα συνδεδεμένα μέρη Alpha Bank A.E. και Alpha Real Estate Services A.E., τα οποία είχαν ληφθεί σε προηγούμενες χρήσεις και αποπληρώθηκαν την τρέχουσα χρήση. Τα εν λόγω πιστούμενα τιμήματα αφορούσαν την αγορά ακινήτων σε προηγούμενες χρήσεις.

Πέραν αυτού, η Εταιρεία στις 27.11.2024 υπέγραψε με την Τράπεζα Alpha ομολογιακό δάνειο ύψους έως € 156.000.000, διάρκειας 8 ετών (το «Ομολογιακό Δάνειο»). 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. Το ποσό των τόκων έως την 31.12.2024 ανήλθε σε € 277.204.

*Μέρος των χρεωστικών τόκων και συναφών εξόδων της χρήσης 2023 έχει αναταξινομηθεί (βλ. Σημ. 36).

17. Λοιπά Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα

Εντός της χρήσης 2024, η Εταιρεία διέκοψε πρόωρα την σύμβαση αντιστάθμισης κινδύνου που είχε συνάψει το 2023 και προέκυψε ζημία € 2.750.000. Επίσης, αποαναγνωρίστηκε η αξία του παραγώγου την 31 Δεκεμβρίου 2023, αξίας € 4.035.667. Από τις ανωτέρω συναλλαγές αναγνωρίστηκε συνολικό κέρδος € 1.285.667 (31.12.2023: ζημιά € (4.035.667)) στα αποτελέσματα της χρήσης.

18. 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%. Ο συντελεστής φορολόγησης ανερχόταν και την προηγούμενη χρήση σε 22%.

Ο φόρος εισοδήματος του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
(Ποσά σε €)	**1.1 - 31.12.2024**	**1.1 - 31.12.2023**	**1.1 - 31.12.2024**	**1.1 - 31.12.2023**
Τρέχων φόρος εισοδήματος	679.350	71.037	67.349	51.450
Προσαρμογές για προηγούμενα έτη	-	15.398	-	-
Συνολικός τρέχων φόρος εισοδήματος	**679.350**	**86.435**	**67.349**	**51.450**
Αναβαλλόμενος φόρος	8.485.489	-	-	-
Σύνολο	**9.164.839**	**86.435**	**67.349**	**51.450**

Κατωτέρω παρατίθεται η συμφωνία ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή για τον Όμιλο και την Εταιρεία:

	Όμιλος		Εταιρεία	
(Ποσά σε €)	**1.1 - 31.12.2024**	**1.1 - 31.12.2023**	**1.1 - 31.12.2024**	**1.1 - 31.12.2023**
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	**43.128.090**	**(5.093.252)**	**2.407.058**	**(3.686.221)**
Φορολογικός Συντελεστής	**22%**	**22%**	**22%**	**22%**
Φόρος υπολογισμένος με βάση τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές στην Ελλάδα	9.488.180	(1.120.515)	529.553	(810.969)
Εισόδημα που δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος	179.850	(24.277)	-	-
Φόρος από έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	818.104	43.851	473.582	61
Φορολογικές ζημιές χρήσης για τις οποίες δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	70.534	169.999	-	-
Μη αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης επί των επενδύσεων σε ακίνητα καθώς δεν πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης	634.910	464.898	-	-
Μη αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογίας επί λοιπών προσωρινών διαφορών καθώς δεν πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης	(1.832.928)	532.273	(935.785)	891.496
Χρήση φορολογικών ζημιών προηγούμενων χρήσεων για τις οποίες δεν είχε σχηματιστεί αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	67.851	83.290	-	(29.140)
Αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης επί μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών προηγούμενων χρήσεων	(223.805)	-	-	-
Λοιπά	(37.857)	(63.084)	-	-
Σύνολο	**9.164.839**	**86.435**	**67.349**	**51.450**

Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις

Για τη χρήση 2022, η Εταιρεία 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 Εταιρεία, δια της εισφοράς των μετοχών που κατείχε η εταιρεία «ALPHA GROUP INVESTMENTS LTD», για τις χρήσεις 2019 – 2024 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 δεν ελέγχθηκαν φορολογικά από Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές για τις χρήσεις που έληξαν το 2022 και 2023, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4987/2022.

Οι θυγατρικές εταιρίες 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 Εταιρεία και όλες οι θυγατρικές εταιρείες, 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 Εταιρείας και των θυγατρικών εταιρειών της δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά από την Ελληνική φορολογική αρχή και επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Ωστόσο, εκτιμάται από τη Διοίκηση 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.

19. Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι «Επενδύσεις σε ακίνητα» επιμετρούνταν έως και το 2023 στο κόστος κτήσης τους. Στην παρούσα χρήση 2024 διενεργήθηκε αλλαγή λογιστικής πολιτικής αναφορικά με την μεταγενέστερη επιμέτρηση των επενδυτικών ακινήτων από το κόστος κτήσεως στην εύλογη αξία. Η αλλαγή στη λογιστική επιμέτρησης των επενδυτικών ακινήτων από κόστος στην εύλογη αξία κρίνεται πιο αξιόπιστη για τα επενδυτικά ακίνητα που αντιπροσωπεύουν σημαντική αξία, ως ποσοστό επί του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου και υπάρχει αντικειμενικός εξωτερικός εκτιμητής που μπορεί να εκτιμήσει την αξία των ακινήτων σύμφωνα με το ΔΛΠ 8.

Πρακτική του κλάδου της εκμετάλλευσης - μίσθωσης ακινήτων είναι τα επενδυτικά ακίνητα να αποτιμώνται στην εύλογη αξία, ώστε η οικονομική πληροφόρηση να είναι πιο αξιόπιστη.

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 8 η αλλαγή λογιστικής πολιτικής αναφορικά με τη μέθοδο επιμέτρησης των επενδυτικών ακινήτων απαιτεί γνωστοποίηση των αναδημοσιευμένων Καταστάσεων Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου για τα δύο προηγούμενα έτη, καθώς και αναδιατύπωση της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων και της Κατάστασης Ταμειακών Ροών για την προηγούμενη χρήση. Όλες αυτές οι πληροφορίες, αναλύσεις και μεταβολή στα μεγέθη, περιγράφονται αναλυτικά στη σημείωση 35.

Οι «Επενδύσεις σε ακίνητα» επιμετρήθηκαν στην εύλογη αξία βάσει εκτιμήσεων της Διοίκησης οι οποίες υποστηρίζονται από εκθέσεις εξωτερικού εκτιμητή με βάση τις μεθόδους που είναι αποδεκτές από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (μέθοδος συγκριτικών στοιχείων και κτηματαγοράς, μέθοδος κεφαλαιοποίησης εσόδων, μέθοδος αξιοποίησης και μέθοδος υπολειμματικής αξίας αντικατάστασης).

Σε προηγούμενη χρήση 2022 είχε διενεργηθεί έλεγχος απομείωσης της αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα. Είχε ανατεθεί η εκτίμηση σε εξωτερικούς αναγνωρισμένους εκτιμητές ακινήτων (Alpha Real Estate Services A.E.) και με βάση την εκτίμηση των εν λόγω ακινήτων την 31.12.2022, προέκυψε ότι η εύλογη αξία όλων των ακινήτων του Ομίλου την 31.12.2022, ανέρχεται στο ποσό των € 56.400.000. Η εκτίμηση αυτή χρησιμοποιήθηκε προκειμένου να εφαρμοσθεί το ΔΛΠ 8 με ημερομηνία 01.01.2023 και να γίνει η αποτίμηση της αξίας των ακινήτων με βάση τη μέθοδο της Εύλογης Αξίας.

Η Διοίκηση ανέθεσε με εντολή της την 19.11.2024, την μελέτη εκτίμησης της εύλογης αξίας των ακινήτων στην Alpha Real Estate Services A.E. («ARES»), η οποία πληροί όλες τις νόμιμες προϋποθέσεις για την παροχή εκτιμητικών υπηρεσιών και έχει καταχωρηθεί στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών - Νομικά Πρόσωπα με Αριθμό Μητρώου 11 σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου Γ του Ν. 4152/2013 (ΦΕΚ/Α' 107) και τα Εκτιμητικά - Επαγγελματικά Πρότυπα (RICS Valuation-Global Standards - Red Book) του Βρετανικού Ινστιτούτου Πραγματογνωμόνων (Royal Institution of Chartered Surveyors - RICS), που είναι σε ισχύ από την 31η Ιανουαρίου 2022, τα οποία ενσωματώνουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards - IVS).

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%
Καταστήματα	77.801.000	- Προεξόφληση ταμειακών ροών - Μέθοδος Άμεσης κεφαλαιοποίησης - Προσέγγιση Αγοράς σε συνδυασμό με τη μέθοδο της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης - Υπολειμματική μέθοδος - Προσέγγιση αγοράς	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 και είκοσι έξι καταστήματα.

Τριάντα τρία επενδυτικά ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας την 31.12.2024 € 128.829.986 έχουν παρασχεθεί ως εγγύηση του ομολογιακού δανείου που έλαβε η Εταιρεία εντός της χρήσης 2024, συνολικού ποσού κεφαλαίου € 99.059.486 (βλ. Σημ. 28).

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

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

Τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος	
(Ποσά σε €)	**31.12.2024**	**31.12.2023***
Υπόλοιπο έναρξης	115.192.290	56.400.001
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	77.868.750	63.032.301
Κόστος εργασιών σε υφιστάμενα ακίνητα	109.273	88.990
Καθαρό Κέρδος / (Ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	38.810.003	(3.700.932)
Μειώσεις	(8.890.000)	(5.643.991)
Κέρδος / (Ζημία) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	155
Μεταφορά από αποθέματα	3.337.834	2.690.844
Μεταφορά σε αποθέματα	(5.281.500)	-
Μεταφορά σε Στοιχεία Ενεργητικού Κατεχόμενα για Πώληση	(6.011.000)	-
Μεταφορά από προκαταβολές για αγορές επενδυτικών ακινήτων	-	2.324.922
Καθαρή μεταβολή κινήτρων μίσθωσης	68.351	-
Υπόλοιπο τέλους	**215.204.000**	**115.192.290**

*Βλέπε Σημείωση 35 σχετικά με την αλλαγή της λογιστικής πολιτικής και τη μεταβολή των αξιών.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2024 αναγνωρίστηκε κέρδος στα αποτελέσματα του Ομίλου από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ποσού € 38.810.003 (2023: ζημιά € (3.700.931).

Εντός της χρήσης 2024 ο Όμιλος απέκτησε τα κάτωθι επενδυτικά ακίνητα:

1. Οικόπεδο επί της οδού Σταδίου 24 στο Δήμο Αθήνας του Νομού Αττικής και κτίριο που βρίσκεται εντός του οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 673 τ.μ., έναντι τιμήματος και εξόδων για την απόκτησή του ποσού € 1.993.672.

2. Οικόπεδο επί της οδού Δραγατσανίου 6 στο Δήμο Αθήνας του Νομού Αττικής και κτίριο που βρίσκεται εντός του οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 611 τ.μ., έναντι τιμήματος και εξόδων για την απόκτησή του, ποσού € 1.204.703.

3. Οικόπεδο και κτίριο εντός του οικοπέδου, που λειτουργεί ως χώρος καταστημάτων λιανικής και δύο θεάτρων (Θέατρο «ΒΡΕΤΑΝΙΑ» και Θέατρο «ΑΘΗΝΩΝ»), συνολικής επιφάνειας 3.466,25 τ.μ., επί της οδού Ελευθερίου Βενιζέλου (Πανεπιστημίου) αρ. 3-5-7 και Βουκουρεστίου αρ. 8-10 στον Δήμο Αθηναίων της Περιφέρειας Αττικής, έναντι τιμήματος και εξόδων για την απόκτησή του, ποσού € 5.077.245.

4. Οικόπεδο και κτίριο εντός του οικοπέδου, που λειτουργεί ως κατάστημα, συνολικής επιφάνειας 515,40 τ.μ., επί της οδού Καποδιστρίου 80, Καλοχαιρέτου, Πλατείας Πάργας και Πάργας, εντός σχεδίου πόλεως Κέρκυρας της Δ.Ε. Κερκυραίων, Δήμου Κεντρικής Κέρκυρας & Διαποντίων Νήσων, έναντι τιμήματος και εξόδων για την απόκτησή του, ποσού € 1.344.537.

5. Οικόπεδο και κτίριο εντός του οικοπέδου, που λειτουργεί ως κατάστημα, συνολικής επιφάνειας 312,00 τ.μ., επί της οδού Νικηταρά αρ. 2 στην πλατεία ενδεκάτης του Δήμου Ναυπλιέων της Περιφέρειας Πελοποννήσου, έναντι τιμήματος και εξόδων για την απόκτησή του, ποσού € 553.030.

6. Ισόγειο κατάστημα με πατάρι και υπόγειο, συνολικής επιφάνειας 711,20 τ.μ., επί της Λεωφόρου Κηφισίας αρ. 214 και Περικλέους στο Νέο Ψυχικό του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού της Περιφέρειας Αττικής, έναντι τιμήματος και εξόδων για την απόκτησή του, ποσού € 2.798.668.

7. Οικόπεδο και κτίριο εντός του οικοπέδου, που λειτουργεί ως κατάστημα, συνολικής επιφάνειας 606,61 τ.μ., επί της οδού Αστυδάμαντος αρ. 2 και Ευτυχίδου αρ. 43 στο Παγκράτι, 2η Δημοτική Κοινότητα του Δήμου Αθηναίων της Περιφέρειας Αττικής, έναντι τιμήματος και εξόδων για την απόκτησή του, ποσού € 1.672.888.

8. Οικόπεδο και κτίριο 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.

9. Οικόπεδο και κτίριο εντός του οικοπέδου, που λειτουργεί ως χώρος καταστήματος και γραφείων, συνολικής επιφάνειας 1.569,63 τ.μ., επί της Λεωφόρου Ελευθερίου Βενιζέλου αρ. 58 και Θεμιστοκλέους αρ. 4 του Δήμου Αθηναίων της Περιφέρειας Αττικής, έναντι τιμήματος και εξόδων για την απόκτησή του, ποσού € 3.375.838.

10. Οικόπεδο και κτίριο εντός του οικοπέδου, που λειτουργεί ως κατάστημα, συνολικής επιφάνειας 213,39 τ.μ., επί της οδού Ιουλιέτας Αδάμ αρ. 6 στον Δήμο Τρικάλων της Περιφέρειας Θεσσαλίας, έναντι τιμήματος και εξόδων για την απόκτησή του, ποσού € 326.721.

11. Ακίνητα επί των οδών Σοφοκλέους 7-9, Σοφοκλέους 11-13 και Αιόλου 80, Αιόλου 74, Αιόλου 78 στο Δήμο Αθηνών του Νομού Αττικής, ποσού € 44.572.419.

12. Οικόπεδο και κτίριο που βρίσκεται επί της Οδού Μέρλιν 5 στο Δήμο Αθηνών του Νομού Αττικής, συνολικής επιφάνειας 3.664,26 τ.μ., ποσού € 9.751.628.

Ο Όμιλος προχώρησε εντός της τρέχουσας χρήσης στις κάτωθι πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων:

1. Ακίνητο επί των οδών Γρηγορίου Λαμπράκη 156 & Μπουμπουλίνας 47-49 στο Δήμο Πειραιά του Νομού Αττικής, συνολικής έκτασης 4.607,2 τ.μ., έναντι τιμήματος ποσού € 10.000.000. Από τη μεταβίβαση του ανωτέρω ακινήτου, το οποίο κατά την ημερομηνία της πώλησης, ήτοι την 29η Ιουλίου 2024, είχε λογιστική αξία € 6.200.000, ο Όμιλος αναγνώρισε κέρδος ύψους € 3.800.000, το οποίο καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Κέρδος / (Ζημία) από πώληση επενδυτικών ακινήτων» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

2. Ακίνητο επί των οδών Ομήρου 17 & Ακαδημίας 39 στο Δήμο Αθήνας του Νομού Αττικής, συνολικής έκτασης 358,5 τ.μ., έναντι τιμήματος ποσού € 880.000. Από τη μεταβίβαση του ανωτέρω ακινήτου, το οποίο κατά την ημερομηνία της πώλησης, ήτοι την 22α Ιουλίου 2024, είχε λογιστική αξία € 550.000, ο Όμιλος αναγνώρισε κέρδος ύψους € 330.000, το οποίο καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Κέρδος / (Ζημία) από πώληση επενδυτικών ακινήτων» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

3. Ακίνητο επί της οδού Ομήρου 15 στο Δήμο Αθήνας του Νομού Αττικής, συνολικής έκτασης 170,3 τ.μ., έναντι τιμήματος ποσού € 450.000. Από τη μεταβίβαση του ανωτέρω ακινήτου, το οποίο κατά την ημερομηνία της πώλησης, ήτοι την 24η Ιουλίου 2024, είχε λογιστική αξία € 240.000, ο Όμιλος αναγνώρισε κέρδος ύψους € 210.000, το οποίο καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Κέρδος / (Ζημία) από πώληση επενδυτικών ακινήτων» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

4. Οικόπεδο στην Κτηματική Περιφέρεια Μενεμένης, εντός της περιοχής Επιχειρηματικού Πάρκου ΕΠ1 επί της παράπλευρης οδού της Εσωτερικής Περιφερειακής Οδού Θεσσαλονίκης, συνολικής έκτασης 7.674,59 τ.μ. και συγκροτήματος συνεργείου αυτοκινήτων, εντός του ανωτέρω οικοπέδου επιφάνειας κυρίως χώρων 4.907,15 τ.μ. έναντι τιμήματος ποσού € 1.500.000. Από τη μεταβίβαση του ανωτέρω ακινήτου, το οποίο κατά την ημερομηνία της πώλησης, ήτοι την 11η Νοεμβρίου 2024, είχε λογιστική αξία € 1.900.000, η Εταιρεία αναγνώρισε μία ζημία ύψους € (400.000), η οποία καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Κέρδος / (Ζημία) από πώληση επενδυτικών ακινήτων» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

Εντός της χρήσης 2024 ο Όμιλος αναταξινόμησε τα κάτωθι ακίνητα από «Επενδύσεις σε Ακίνητα» σε «Αποθέματα», καθώς δεν πληρούνταν τα κριτήρια του ΔΛΠ 40, ενώ ταυτόχρονα πληρούνταν τα κριτήρια του ΔΛΠ 2.

1. Ακίνητο επί της οδού Δήμητρος 7 & Μουσών 60 στο Δήμο Παλαιού Φαλήρου του Νομού Αττικής, εύλογης αξίας € 19.500.

1. Ακίνητο επί της οδού Καισάρειας 26-28 & Αλεξανδρουπόλεως 8-10 στο Δήμο Αθήνας του Νομού Αττικής, εύλογης αξίας € 90.000.

2. Ακίνητο επί της Λεωφόρου Ανδρέα Συγγρού 137 & Αιγαίου 2 στο Δήμο Νέας Σμύρνης του Νομού Αττικής, εύλογης αξίας € 1.588.000.

3. Ακίνητο επί της Λεωφόρου Ανδρέα Συγγρού 137 & Αιγαίου 1 στο Δήμο Νέας Σμύρνης του Νομού Αττικής, εύλογης αξίας € 1.049.000.

4. Ακίνητο επί της Λεωφόρου Βασιλίσσης Αμαλίας 2-4 στο Δήμο Αθήνας του Νομού Αττικής, εύλογης αξίας € 1.100.000.

5. Ακίνητο επί της Βουκουρεστίου και Τσακάλωφ 28 στο Δήμο Αθηναίων του Νομού Αττικής, εύλογης αξίας € 1.435.000.

20. Συμμετοχές σε θυγατρικές

Οι συμμετοχές σε θυγατρικές της Εταιρείας την 31.12.2024 και 31.12.2023 έχουν ως εξής:

	Εταιρεία	
	31.12.2024	**31.12.2023**
Υπόλοιπο έναρξης	121.828.636	121.828.636
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών	17.550.000	-
Πώληση θυγατρικής	(4.837.905)	-
Υπόλοιπο τέλους	**134.540.731**	**121.828.636**

Παρατίθεται κατωτέρω ανάλυση του κόστους των συμμετοχών της Εταιρείας σε θυγατρικές όπως αυτό παρουσιάζεται στην Ετήσια Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας την 31.12.2024 και στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31.12.2023 καθώς και λοιπές πληροφορίες.

Επωνυμία Εταιρείας	Έδρα	Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις	Ποσοστό Συμμετοχής 31.12.2024	Αξία Συμμετοχής 31.12.2024	Συμμετοχή	Ποσοστό Συμμετοχής 31.12.2023	Κόστος Κτήσεως 31.12.2023	Συμμετοχή
ΑΕΠ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΕ	Ελλάδα	2019-2024	0%	-	-	100%	4.667.905	Άμεση
ΑΕΠ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2019-2024	100%	8.417.984	Άμεση	100%	8.417.984	Άμεση
ΑΕΠ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2019-2024	100%	9.614.790	Άμεση	100%	9.614.790	Άμεση
ΑΕΠ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2019-2024	100%	9.935.931	Άμεση	100%	9.935.931	Άμεση
ΑΕΠ ΚΑΛΛΙΡΟΗΣ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2019-2024	100%	2.929.899	Άμεση	100%	2.929.899	Άμεση
ΑΕΠ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ Ι Μ.Α.Ε	Ελλάδα	2019-2024	100%	9.929.683	Άμεση	100%	9.929.683	Άμεση
ΑΕΠ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2019-2024	100%	4.603.788	Άμεση	100%	4.603.788	Άμεση
ΑΕΠ ΛΕΙΒΑΔΙΑΣ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2019-2024	100%	15.804.275	Άμεση	100%	14.804.275	Άμεση
ΑΕΠ ΝΕΑΣ ΕΡΥΘΡΑΙΑΣ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2019-2024	100%	12.676.668	Άμεση	100%	12.676.668	Άμεση
ΑΕΠ ΝΕΑΣ ΚΗΦΙΣΙΑΣ Α.Ε	Ελλάδα	2019-2024	100%	9.224.339	Άμεση	100%	9.224.339	Άμεση
ΑΕΠ ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ Μ.Α.Ε	Ελλάδα	2019-2024	100%	42.595.087	Άμεση	100%	26.595.087	Άμεση
ΑΕΠ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ Μ.Α.Ε	Ελλάδα	2019-2024	100%	398.288	Άμεση	100%	18.288	Άμεση
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΘΗΝΑΣ Ι ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	Ελλάδα	2022-2024	100%	6.900.000	Άμεση	100%	6.900.000	Άμεση
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΘΗΝΑΣ ΙΙ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	Ελλάδα	2022-2024	100%	1.510.000	Άμεση	100%	1.510.000	Άμεση
Σύνολο				**134.540.731**			**121.828.636**	

Με την από 23.02.2024 Έκτακτη Γενική Συνέλευση της θυγατρικής εταιρείας ΑΕΠ ΑΤΤΙΚΗΣ Α.Ε., αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά € 170.000 με την έκδοση 1.700 νέων μετοχών με τιμή διάθεσης € 100 ανά μετοχή, η οποία καλύφθηκε εξ' ολοκλήρου από την Εταιρεία. Το εν λόγω ποσό είχε ήδη καταβληθεί από την Εταιρεία τη χρήση 2023 και απεικονιζόταν στο κονδύλι «Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις» της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης ως «Ποσό προοριζόμενο για αύξηση κεφαλαίου».

Την 13.11.2024 ολοκληρώθηκε η πώληση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ΑΕΠ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΕ έναντι τιμήματος € 5.603.246 το οποίο εισπράχθηκε ολοσχερώς την 13.11.2024. Η λογιστική αξία της εταιρείας ΑΕΠ ΑΤΤΙΚΗΣ Α.Ε. την 13.11.2024 ανερχόταν σε € 4.837.905.

Με την από 23.02.2024 Έκτακτη Γενική Συνέλευση της θυγατρικής εταιρείας ΑΕΠ ΛΕΙΒΑΔΙΑΣ Μ.Α.Ε., αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά € 1.000.000 με την έκδοση 10.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 100 ανά μετοχή, η οποία καλύφθηκε εξ' ολοκλήρου από την Εταιρεία.

Με την από 23.02.2024 Έκτακτη Γενική Συνέλευση της θυγατρικής εταιρείας ΑΕΠ ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ Μ.Α.Ε., αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά € 16.000.000 με την έκδοση 160.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 100 ανά μετοχή, η οποία καλύφθηκε εξ' ολοκλήρου από την Εταιρεία. Από την ανωτέρω αύξηση, ποσό € 250.000 είχε ήδη καταβληθεί από την Εταιρεία τη χρήση 2023 και απεικονιζόταν στο κονδύλι «Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις» της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης ως «Ποσό προοριζόμενο για αύξηση κεφαλαίου».

Με την από 26.02.2024 Έκτακτη Γενική Συνέλευση της θυγατρικής εταιρείας ΑΕΠ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ Μ.Α.Ε., αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά € 380.000 με την έκδοση 3.800 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 100 ανά μετοχή, η οποία καλύφθηκε εξ' ολοκλήρου από την Εταιρεία. Το εν λόγω ποσό της αύξησης αξίας € 380.000 είχε ήδη καταβληθεί από την Εταιρεία τη χρήση 2023 και απεικονιζόταν στο κονδύλι «Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις» της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης ως «Ποσό προοριζόμενο για αύξηση κεφαλαίου».

Την 23.02.2024 ολοκληρώθηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας ποσού € 17.850.000 με την έκδοση 35.700.000 νέων κοινών ονομαστικών με δικαίωμα ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας € 0,50 ανά μετοχή. Το εν λόγω ποσό της αύξησης αξίας € 1.000.000 είχε ήδη εισπραχθεί από την Εταιρεία τη χρήση 2023 και απεικονιζόταν στο κονδύλι «Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις» της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης ως «Ποσό προοριζόμενο για αύξηση κεφαλαίου».

Οι θυγατρικές ενοποιούνται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Η Εταιρεία προχώρησε σε έλεγχο απομείωσης των επενδύσεων σε θυγατρικές και δεν εντόπισε κάποια ένδειξη τόσο για την χρήση που έληξε την 31.12.2024 όσο και για την 31.12.2023.

Για τη χρήση 2022, η Εταιρεία 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 Εταιρεία, δια της εισφοράς των μετοχών που κατείχε η εταιρεία «ALPHA GROUP INVESTMENTS LTD», για τις χρήσεις 2019 – 2024 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 δεν ελέγχθηκαν φορολογικά από Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές για τις χρήσεις που έληξαν το 2022 και 2023, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4987/2022.

Οι θυγατρικές εταιρίες 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 Εταιρεία και όλες οι θυγατρικές εταιρείες, 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 Εταιρείας και των θυγατρικών εταιρειών της δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά από την Ελληνική φορολογική αρχή και επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Ωστόσο, εκτιμάται από τη Διοίκηση 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.

21. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
(Ποσά σε €)	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Δοσμένες εγγυήσεις	83.585	83.585	-	-
Μακροπρόθεσμο μέρος χορηγηθέντων δανείων	-	-	96.870.000	-
Σύνολο	**83.585**	**83.585**	**96.870.000**	**-**

Η αύξηση των λοιπών μακροπρόθεσμων απαιτήσεων στην Εταιρεία οφείλεται στη χορήγηση ομολογιακών δανείων στις θυγατρικές εταιρείες με σκοπό την απόκτηση και την κατασκευή νέων ακινήτων είτε απευθείας από την ίδια είτε μέσω των θυγατρικών της εταιρειών.

Τα ενδοομιλικά δάνεια τα οποία δόθηκαν από την Εταιρεία προς τις θυγατρικές της είναι δάνεια μακροπρόθεσμης διάρκειας (8 ετών). Στις περιπτώσεις όπου ο δανεισμός σκοπεύει στην αγορά επενδυτικών ακινήτων, το επιτόκιο δανεισμού ορίζεται σε 5,0166%, ενώ όταν ο δανεισμός προορίζεται για άλλο σκοπό (όπως π.χ. αγορά αποθεμάτων) το επιτόκιο ορίζεται ως 6Μ Euribor, πλέον 2,50% περιθωρίου.

Για τα εν λόγω δάνεια δεν υπάρχει υποχρέωση επιμέτρησης χρηματοοικονομικών δεικτών.

22. Αποθέματα

Τα αποθέματα του Ομίλου αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος	
(Ποσά σε €)	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Υπόλοιπο έναρξης	**16.005.353**	**12.112.764**
Προσθήκες	2.703.239	7.263.494
Μειώσεις	(1.456.765)	(1.356.470)
Μεταφορές από επενδύσεις σε ακίνητα	5.281.500	-
Μεταφορές σε επενδύσεις σε ακίνητα	(3.337.834)	(2.690.845)
Μεταφορές από προκαταβολές για αγορά αποθεμάτων	536.682	1.087.767
Μεταφορές σε Στοιχεία Ενεργητικού Κατεχόμενα για Πώληση	(1.009.802)	-
Μείον: Απομειώσεις αποθεμάτων περιόδου	(286.393)	(411.357)
Υπόλοιπο τέλους	**18.435.979**	**16.005.353**

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.

Εντός της χρήσης 2024 ο Όμιλος πραγματοποίησε τις κάτωθι πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων:

Στις 9 Φεβρουαρίου 2024 ολοκληρώθηκε η πώληση ακινήτου επί της οδού Κωστή Παλαμά 14 στη Θεσσαλονίκη έναντι τιμήματος € 942.000. Από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε κέρδος ποσού € 534.679 για τον Όμιλο. Η λογιστική αξία του ακινήτου τη στιγμή της πώλησης ανερχόταν σε € 407.321 και έχει καταχωρηθεί στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

Στις 3 Ιουνίου 2024 ολοκληρώθηκε η πώληση ακινήτου επί της Λεωφόρου Ηρακλείου 266 στην Νέα Ιωνία Αττικής, έναντι τιμήματος € 75.000 συνολικά. Από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε κέρδος ποσού € 47.500 για τον Όμιλο. Η λογιστική αξία του ακινήτου τη στιγμή της πώλησης ανερχόταν σε € 27.500 και έχει καταχωρηθεί στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

Στις 11 Ιουνίου 2024 ολοκληρώθηκε η πώληση ακινήτου της Εταιρείας επί της οδού Θάσου 4Α στην Αθήνα έναντι τιμήματος € 57.000. Από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε κέρδος ποσού € 10.508 για τον Όμιλο. Η λογιστική αξία του ακινήτου τη στιγμή της πώλησης ανερχόταν σε € 46.492 και έχει καταχωρηθεί στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

Στις 20 Ιουνίου 2024 ολοκληρώθηκαν πωλήσεις ακινήτων επί της οδού Πλατεία Δημοκρατίας 1 στη Κόρινθο έναντι τιμήματος € 94.000 συνολικά. Από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε κέρδος ποσού € 24.763 για τον Όμιλο. Η λογιστική αξία των ακινήτων τη στιγμή της πώλησης ανερχόταν σε € 69.237 και έχει καταχωρηθεί στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

Στις 28 Ιουνίου 2024 και 08 Ιουλίου 2024 ολοκληρώθηκαν πωλήσεις ακινήτων επί της οδού Αϊδινίου 12 στη Κόρινθο έναντι τιμήματος € 135.000 συνολικά. Από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε κέρδος ποσού € 33.891 για τον Όμιλο. Η

λογιστική αξία των ακινήτων τη στιγμή της πώλησης ανερχόταν σε € 101.109 και έχει καταχωρηθεί στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

Στις 28 Ιουνίου 2024 ολοκληρώθηκε η πώληση ακινήτου επί της οδού 28ης Οκτωβρίου στη Λάρισα έναντι τιμήματος € 68.000. Από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε κέρδος ποσού € 18.764 για τον Όμιλο. Η λογιστική αξία του ακινήτου τη στιγμή της πώλησης ανερχόταν σε € 49.236 και έχει καταχωρηθεί στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

Στις 08 Ιουλίου 2024 ολοκληρώθηκε η πώληση ακινήτου, επί της οδού Στενιμάχου 2, στον Δήμο Αιγάλεω
Έναντι τιμήματος € 251.000. Από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε κέρδος ποσού € 61.839 για τον Όμιλο. Η λογιστική αξία του ακινήτου τη στιγμή της πώλησης ανερχόταν σε € 189.161 και έχει καταχωρηθεί στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

Στις 25 Ιουλίου 2024 ολοκληρώθηκε η πώληση ακινήτου, επί της συμβολής των οδών Κασσάνδρου 2 & Αντιόχου 1 στον Δήμο Αχαρνών έναντι τιμήματος € 285.000. Από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε κέρδος ποσού € 61.350 για τον Όμιλο. Η λογιστική αξία του ακινήτου τη στιγμή της πώλησης ανερχόταν σε € 223.650 και έχει καταχωρηθεί στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

Στις 21 Νοεμβρίου 2024 ολοκληρώθηκε η πώληση ακινήτου επί της οδού Λεωχάρους αρ. 3 στον Πειραιά έναντι τιμήματος € 365.000. Από την εν λόγω συναλλαγή προέκυψε κέρδος ποσού € 21.941 για τον Όμιλο. Η λογιστική αξία του ακινήτου τη στιγμή της πώλησης ανερχόταν σε € 343.059 και έχει καταχωρηθεί στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

Εντός της χρήσης 2024 ο Όμιλος αναταξινόμησε τα κάτωθι ακίνητα από «Επενδύσεις σε Ακίνητα» σε «Αποθέματα», καθώς δεν πληρούνταν τα κριτήρια του ΔΛΠ 40, ενώ ταυτόχρονα πληρούνταν τα κριτήρια του ΔΛΠ 2.

1. Ακίνητο επί της οδού Δήμητρος 7 & Μουσών 60 στο Δήμο Παλαιού Φαλήρου του Νομού Αττικής, εύλογης αξίας € 19.500.

2. Ακίνητο επί της οδού Καισάρειας 26-28 & Αλεξανδρουπόλεως 8-10 στο Δήμο Αθήνας του Νομού Αττικής, εύλογης αξίας € 90.000

3. Ακίνητο επί της Λεωφόρου Ανδρέα Συγγρού 137 & Αιγαίου 2 στο Δήμο Νέας Σμύρνης του Νομού Αττικής, εύλογης αξίας € 1.588.000

4. Ακίνητο επί της Λεωφόρου Ανδρέα Συγγρού 137 & Αιγαίου 1 στο Δήμο Νέας Σμύρνης του Νομού Αττικής, εύλογης αξίας € 1.049.000

5. Ακίνητο επί της Λεωφόρου Βασιλίσσης Αμαλίας 2-4 στο Δήμο Αθήνας του Νομού Αττικής, εύλογης αξίας € 1.100.000

6. Ακίνητο επί της Βουκουρεστίου και Τσακάλωφ 28 στο Δήμο Αθηναίων του Νομού Αττικής, εύλογης αξίας € 1.435.000

Εντός της χρήσης 2024 ο Όμιλος αναταξινόμησε την επένδυσή του σε ακίνητο επί της οδού Ακτή Κονδύλη αρ. 24-28 και Αιτωλικού αρ. 6 στα Καμίνια του Δήμου Πειραιώς της Περιφέρειας Αττικής, αξίας € 3.337.834, από «Αποθέματα» σε «Επενδύσεις σε ακίνητα», καθώς πληρούνταν τα κριτήρια του ΔΛΠ 40.

Εντός της χρήσης 2024 ο Όμιλος αναταξινόμησε την επένδυσή του σε ακίνητο επί της οδού Μοσχόπουλου 21 στον Δήμο Αγίου Δημητρίου της Περιφέρειας Αττικής, αξίας € 946.602, ως «Στοιχείο ενεργητικού κατεχόμενο για πώληση», καθώς πληρούνταν τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 5.

Εντός της χρήσης 2024 ο Όμιλος αναταξινόμησε την επένδυσή του σε ακίνητο της δημοτικής οδού στη θέση «Μπαϊντάνι» εντός του οικισμού των Λουτρών Ωραίας Ελένης, στη Δημοτική κοινότητα Γαλατακίου του Δήμου

Κορινθίων αξίας € 63.200, ως «Στοιχείο ενεργητικού διακρατούμενο για πώληση», καθώς πληρούνταν τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 5.

Εντός της χρήσης 2024 ολοκληρώθηκε η απόκτηση της κυριότητας ακινήτου επί της οδού Αισχύλου αρ. 25 στον Δήμο Περιστερίου της Περιφέρειας Αττικής, συνολικής επιφάνειας 178,05 τ.μ.. Ο Όμιλος από προηγούμενες χρήσεις είχε προκαταβάλει € 289.003, ποσό που αναταξινομήθηκε ως «Αποθέματα» από «Προκαταβολές αγοράς αποθεμάτων».

Εντός της χρήσης 2024 ολοκληρώθηκε η απόκτηση της κυριότητας ακινήτου επί της Λεωφόρου Μοναστηρίου 8 και Δεραλά 5 στον Δήμος Φλώρινας συνολικής επιφάνειας 307,62 τ.μ. για την αγορά του οποίου ο Όμιλος είχε καταβάλει προκαταβολή και λοιπά έξοδα ήδη από προηγούμενες χρήσεις με αποτέλεσμα ποσό € 198.635 να αναταξινομείται ως «Αποθέματα» από «Προκαταβολές αγοράς αποθεμάτων».

Εντός της χρήσης 2024 ολοκληρώθηκε η απόκτηση της κυριότητας ακινήτου επί της οδού Σταδίου 10 στον Δήμο Αθήνας της Περιφέρειας Αττικής, για την αγορά του οποίου ο Όμιλος είχε καταβάλει προκαταβολή και λοιπά έξοδα ήδη από προηγούμενες χρήσεις με αποτέλεσμα ποσό € 49.044 να αναταξινομείται ως «Αποθέματα» από «Προκαταβολές αγοράς αποθεμάτων».

Οι προσθήκες της χρήσης σε αποθέματα ακινήτων ανήλθαν σε € 2.703.239 έναντι € 7.263.494 της προηγούμενης χρήσης και οι απομειώσεις σε € (286.393) έναντι € (411.357) της προηγούμενης χρήσης.

Ο Όμιλος προχώρησε εντός της τρέχουσας χρήσης στις κάτωθι αποκτήσεις αποθεμάτων ακινήτων:

1. Διαμέρισμα επί της οδού Μητροπολίτου Καλλίδου 49 του Δήμου Καλαμαριάς στον νομό Θεσσαλονίκης έναντι τιμήματος και εξόδων για την απόκτησή του, ποσού € 261.071.

2. Διαμέρισμα επί της οδού Νεοφύτου 31 του Δήμου Χαλκιδαίων στον νομό Ευβοίας έναντι τιμήματος και εξόδων για την απόκτησή του, ποσού € 82.982.

3. Οίκημα επί της οδού Πάροδος Βιζυηνού 5 του Δήμου Αλεξάνδρειας στον νομό Ημαθίας έναντι τιμήματος και εξόδων για την απόκτησή του, ποσού € 32.160.

4. Οίκημα επί της οδού Βαλαωρίτου 18 του Δήμου Καρπενησίου στον νομό Ευρυτανίας έναντι τιμήματος και εξόδων για την απόκτησή του, ποσού € 300.731.

5. Ακίνητο που βρίσκεται επί της οδού Αιόλου 72 στο Δήμο Αθηναίων του Νομού Αττικής έναντι τιμήματος και εξόδων για την απόκτησή του, ποσού € 1.295.608.

6. Έξι ισόγεια καταστήματα επί της 1ης Ε.Ο. Ζακύνθου – Βασιλικού του Δήμου Ζακύνθου έναντι τιμήματος και εξόδων για την απόκτησή του, ποσού € 180.623.

7. Τρεις οριζόντιες ιδιοκτησίες επί της οδού Ζακύνθου 6 και Ρούμελης του Δήμου Ελληνικού – Αργυρούπολης της Περιφέρειας Αττικής έναντι τιμήματος και εξόδων για την απόκτησή του, ποσού € 286.717.

8. Κτίριο καταστήματος και γραφείων επί της οδού Ολυμπιάδος 98 και Βλαχάβα, του Δήμου Θεσσαλονίκης έναντι τιμήματος και εξόδων για την απόκτησή του, ποσού € 126.007.

9. Μεζονέτα Α' και Β' ορόφου επί της οδού Αργοναυτών 33 και Μεθώνης στο Δήμο Σαλαμίνας της Περιφέρειας Αττικής έναντι τιμήματος και εξόδων για την απόκτησή του, ποσού € 82.982.

23. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος	
	31.12.2024	31.12.2023
(Ποσά σε €)		
Εμπορικές απαιτήσεις από λοιπές συνδεδεμένες οντότητες	24.573	42.840
Εμπορικές απαιτήσεις από τρίτα μέρη	654.055	5.108.306
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις από πελάτες	(1.243)	(1.243)
Σύνολο	**677.385**	**5.149.904**

Η μεταβολή στις εμπορικές απαιτήσεις προέρχεται κατά κύριο λόγο από την θυγατρική εταιρεία ΑΕΠ ΑΤΤΙΚΗΣ Α.Ε. η οποία πουλήθηκε εντός της χρήσης 2024. Οι εμπορικές απαιτήσεις από τρίτα μέρη της εν λόγω εταιρείας την 31.12.2023 ανήλθαν σε € 4.480.000 και αφορούσαν υπόλοιπο τιμήματος από την πώληση ακινήτου.

Οι λοιπές απαιτήσεις για τον Όμιλο και την Εταιρεία αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
(Ποσά σε €)				
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις από θυγατρικές εταιρείες	-	-	-	800.000
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις	4.624	-	-	-
Προκαταβολές σε προμηθευτές	8.194	575	-	-
Βραχυπρόθεσμο μέρος χορηγηθέντων δανείων	-	-	215.981	-
Λοιποί χρεώστες	84.340	100.731	-	-
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	97.951	68.325	-	-
Προπληρωμένα έξοδα	25.281	30.079	12	12
Απαιτήσεις από ΦΠΑ	2.837	8.483	-	-
Απαιτήσεις από παρακρατημένους φόρους	12.527	-	-	-
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	-	47.602	-	-
Σύνολο	**235.753**	**255.795**	**215.994**	**800.012**

Η μεταβολή στις βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις από θυγατρικές εταιρείες στην Εταιρεία οφείλεται σε ποσά που είχαν δοθεί από την Εταιρεία στις θυγατρικές εταιρείες ΑΕΠ ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ Μ.Α.Ε., ΑΕΠ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ Μ.Α.Ε. και ΑΕΠ ΑΤΤΙΚΗΣ Α.Ε. εντός της προηγούμενης χρήσης και προορίζονταν για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου. Οι εν λόγω αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου πραγματοποιήθηκαν εντός της χρήσης 2024 (βλ. Σημ. 20).

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.

24. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
(Ποσά σε €)	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Καταθέσεις όψεως	99.638.960	52.624.762	63.134.342	610.977
Σύνολο	**99.638.960**	**52.624.762**	**63.134.342**	**610.977**

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.

25. Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι δεσμευμένες καταθέσεις όψεως του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

(Ποσά σε €)	Όμιλος 31.12.2024	Όμιλος 31.12.2023	Εταιρεία 31.12.2024	Εταιρεία 31.12.2023
Δεσμευμένες Καταθέσεις όψεως	6.000.000	-	6.000.000	-
Σύνολο	**6.000.000**	**-**	**6.000.000**	**-**

Οι δεσμευμένες καταθέσεις αφορούν ποσά που έχουν δεσμευτεί στα πλαίσια της σύμβασης του ομολογιακού δανείου που υπέγραψε εντός της τρέχουσας χρήσης η Εταιρεία με την Τράπεζα Alpha.

26. Στοιχεία ενεργητικού διακρατούμενα για πώληση

Ο Όμιλος κατά την 31.12.2024 αναταξινόμησε τα κάτωθι ακίνητα σε «Στοιχεία ενεργητικού διακρατούμενα για πώληση», καθώς η Διοίκηση βρίσκεται σε προχωρημένες συζητήσεις με μελλοντικούς αγοραστές για την πώλησή τους, η οποία αναμένεται να ολοκληρωθεί στο άμεσο μέλλον, και έχουν υπογραφεί και τα σχετικά προσύμφωνα πώλησης:

1. Οικόπεδο και κτήριο εντός αυτού, επί της Λεωφόρου Κηφισιάς 258 στο Δήμο Χαλανδρίου του Νομού Αττικής, συνολικής επιφάνειας 882,42 τ.μ. και αξίας € 1.193.000

2. 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 αξίας € 2.700.000

3. Οικόπεδο και κτήριο εντός αυτού, επί της Λεωφόρου Ποσειδώνος 70 στο Δήμο Παλαιού Φαλήρου του Νομού Αττικής, συνολικής επιφάνειας 698,06 τ.μ. και αξίας € 2.118.000

4. Ακίνητο επί της οδού Μοσχόπουλου 21 στον Δήμο Αγίου Δημητρίου της Περιφέρειας Αττικής, αξίας € 946.602

5. Ακίνητο επί της δημοτικής οδού στη θέση «Μπαϊντάνι» εντός του οικισμού των Λουτρών Ωραίας Ελένης, στη Δημοτική κοινότητα Γαλατακίου του Δήμου Κορινθίων, αξίας € 63.200.

27. Ίδια Κεφάλαια

i. Μετοχικό κεφάλαιο

Την 31.12.2023 το μετοχικό κεφάλαιο ανερχόταν σε € 122.000.000 διαιρούμενο σε 244.000.000 μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50.

Την 23.02.2024 ολοκληρώθηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας ποσού € 17.850.000 με την έκδοση 35.700.000 νέων κοινών ονομαστικών με δικαίωμα ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας € 0,50 ανά μετοχή.

Την 12.12.2024 ολοκληρώθηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας ποσού € 63.250.000 με την έκδοση 126.500.000 νέων μετοχών και τιμή διάθεσης ίση με την ονομαστική αξία αυτών, ήτοι € 0,50 ανά μετοχή.

Την 31.12.2024 το μετοχικό κεφάλαιο ανερχόταν σε € 203.100.000 διαιρούμενο σε 406.200.000 μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50 ανά μετοχή.

ii. Τακτικό αποθεματικό

Σύμφωνα με την Ελληνική εμπορική νομοθεσία, η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη ελάχιστο ποσοστό 5% ετησίως ως τακτικό αποθεματικό. Η παρακράτηση παύει να είναι υποχρεωτική όταν το σύνολο του τακτικού αποθεματικού υπερβεί το ένα τρίτο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το αποθεματικό αυτό το οποίο είναι φορολογημένο δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ' όλη τη διάρκεια ζωής της Εταιρείας και προορίζεται για την κάλυψη τυχόν χρεωστικού υπολοίπου του λογαριασμού κερδών και ζημιών. Για την τρέχουσα χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024 η Εταιρεία δεν μπορεί να σχηματίσει τακτικό αποθεματικό λόγω των συσσωρευμένων ζημιών προηγούμενων χρήσεων.

iii. Λοιπά αποθεματικά

Τα Λοιπά αποθεματικά της Εταιρείας αφορούν σε αποθεματικό εξόδων αύξησης μετοχικού κεφαλαίου και αποθεματικό αντιστάθμισης κινδύνου ταμειακών ροών και ανέρχονται στο ποσό των € (1.661.400) (2023: € (122.090)).

Για τη χρήση 2023 το ποσό που αφορούσε έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου είχε απεικονιστεί στα Αποτελέσματα εις νέο (βλ. Σημ. 36).

Την 22α Φεβρουαρίου 2024 η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό € 17.850.000, με την έκδοση 35.700.000 νέων κοινών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 0,50 ανά μετοχή.

Την 12η Δεκεμβρίου 2024 η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό € 63.250.000 με την έκδοση 126.500.000 νέων μετοχών και τιμή διάθεσης ίση με την ονομαστική αξία αυτών, ήτοι € 0,50 ανά μετοχή.

Τα έξοδα των εν λόγω αυξήσεων μετοχικού κεφαλαίου ανήλθαν σε € (243.300) και καταχωρήθηκαν στις μεταβολές της χρήσης του κονδυλίου «Λοιπά αποθεματικά».

Στα λοιπά αποθεματικά καταχωρήθηκε και αποθεματικό αντιστάθμισης κινδύνου ταμειακών ροών. 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. Εντός της χρήσης 2024, ο Όμιλος αναγνώρισε ζημιά παραγώγων € (1.296.010).

iv. Αποτελέσματα εις νέο

Τα καθαρά κέρδη της χρήσης για τον Όμιλο και την Εταιρεία ανήλθαν για τη χρήση που έληξε την 31.12.2024 σε € 33.963.251 και € 2.339.709 αντίστοιχα. Τα αποτελέσματα εις νέον διαμορφώθηκαν για τον Όμιλο και την Εταιρεία σε € 27.373.803 (2023: € (6.589.448)) και € (1.408.338) (2023: € (3.748.047)) αντίστοιχα.

Στη χρήση 2023 τα αποτελέσματα εις νέο περιελάμβαναν ποσό ύψους € (122.090) που αφορά έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου και το οποίο αναταξινομήθηκε στα «Λοιπά Αποθεματικά» (βλ. Σημ. 36).

v. 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 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 άρθ. 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 31.12.2024.

28. Δανειακές υποχρεώσεις

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
(Ποσά σε €)	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Μακροπρόθεσμο μέρος ομολογιακών δανείων	99.059.486	-	99.059.486	-
Σύνολο μακροπρόθεσμου δανεισμού	**99.059.486**	**-**	**99.059.486**	**-**

	Όμιλος		Εταιρεία	
(Ποσά σε €)	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Βραχυπρόθεσμο μέρος ομολογιακών δανείων	15.694	-	15.694	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμου δανεισμού	**15.694**	**-**	**15.694**	**-**

Η Εταιρεία στις 27.11.2024 υπέγραψε με την Τράπεζα Alpha ομολογιακό δάνειο ύψους έως € 156.000.000, διάρκειας 8 ετών (το «Ομολογιακό Δάνειο»). 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 από την Εταιρεία θυγατρικές της έχουν συμβληθεί εξ' αρχής στο Ομολογιακό Δάνειο ως εγγυητές.

Τριάντα τρία επενδυτικά ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας την 31.12.2024 € 128.829.986 έχουν παρασχεθεί ως εγγύηση του ομολογιακού δανείου που έλαβε η Εταιρεία εντός της χρήσης 2024, συνολικού ποσού κεφαλαίου € 99.059.486 (βλ. Σημ. 19).

Για την εν λόγω δανειακή σύμβαση υφίσταται υποχρέωση επιμέτρησης χρηματοοικονομικών δεικτών. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία θα πρέπει να συμμορφώνεται με το Δείκτη Εξασφαλιστικής Κάλυψης Ακινήτων, ήτοι τη συνολική ονομαστική αξία ανεξόφλητων ομολογιών προς την εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων. Κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31.12.2024, ο Όμιλος συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση. Ο Όμιλος δεν έχει καμία ένδειξη ότι θα αντιμετωπίσει κάποια δυσκολία συμμόρφωσης με τον χρηματοοικονομικό δείκτη κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025.

Η ληκτότητα των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
(Ποσά σε €)	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Έως 1 έτος	15.694	-	15.694	-
Περισσότερα από 5 έτη	99.059.486	-	99.059.486	-
Σύνολο	**99.075.180**	**-**	**99.075.180**	**-**

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες για τις χρήσεις 2024 και 2023 για τον Όμιλο και την Εταιρεία έχει ως εξής:

Όμιλος	**Μακροπρόθεσμος δανεισμός**	**Βραχυπρόθεσμος δανεισμός**	**Σύνολο**
Υπόλοιπο την 01.01.2024	-	-	
Εισπράξεις από εκδοθέντα/αναληφθέντα δάνεια	99.470.000	-	99.470.000
Έξοδα έκδοσης δανείου	(410.514)	-	(410.514)
Τόκοι δανείου σε χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	-	15.694	15.694
Υπόλοιπο την 31.12.2024	**99.059.486**	**15.694**	**99.075.180**

Εταιρεία	**Μακροπρόθεσμος δανεισμός**	**Βραχυπρόθεσμος δανεισμός**	**Σύνολο**
Υπόλοιπο την 01.01.2024	-	-	-
Εισπράξεις από εκδοθέντα/αναληφθέντα δάνεια	99.470.000	-	99.470.000
Έξοδα έκδοσης δανείου	(410.514)		(410.514)
Τόκοι δανείου σε χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	-	15.694	15.694
Υπόλοιπο την 31.12.2024	**99.059.486**	**15.694**	**99.075.180**

29. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις για τον Όμιλο αναλύονται ως ακολούθως:

	Όμιλος	
(Ποσά σε €)	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις	342.449	257.175
Ληφθείσες εγγυήσεις	383.933	272.417
Σύνολο	**726.382**	**529.592**

Το σύνολο των λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων του Ομίλου αφορά σε ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων που έχουν ληφθεί είτε από συνδεδεμένα είτε από τρίτα μέρη. Η αύξηση των λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων οφείλεται στη σύναψη νέων συμβάσεων μίσθωσης που πραγματοποιήθηκαν εντός της τρέχουσας χρήσης.

30. Υποχρεώσεις από παράγωγα

Οι υποχρεώσεις από παράγωγα για τον Όμιλο και την Εταιρεία αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος	
	31.12.2024	**31.12.2023**
(Ποσά σε €)		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Συμβόλαια ανταλλαγής επιτοκίου	1.171.759	4.025.280
Σύνολο υποχρεώσεων από παράγωγα (Μακροπρόθεσμο μέρος)	**1.171.759**	**4.025.280**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Συμβόλαια ανταλλαγής επιτοκίου	124.084	-
Σύνολο υποχρεώσεων από παράγωγα (Βραχυπρόθεσμο μέρος)	**124.084**	**-**
Σύνολο υποχρεώσεων από παράγωγα	**1.295.843**	**4.025.280**

	Εταιρεία	
	31.12.2024	**31.12.2023**
(Ποσά σε €)		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Συμβόλαια ανταλλαγής επιτοκίου	1.171.759	4.025.280
Σύνολο	**1.171.759**	**4.025.280**
Σύνολο υποχρεώσεων από παράγωγα (Μακροπρόθεσμο μέρος)	**1.171.759**	**4.025.280**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Συμβόλαια ανταλλαγής επιτοκίου	124.084	-
Σύνολο υποχρεώσεων από παράγωγα (Βραχυπρόθεσμο μέρος)	**124.084**	**-**
Σύνολο υποχρεώσεων από παράγωγα	**1.295.843**	**4.025.280**

Τα ως άνω χρηματοοικονομικά μέσα επιμετρούνται στην εύλογη αξία τους.

Αναλυτικότερα:

Συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων

Ο Όμιλος προκειμένου να διαχειριστεί τον επιτοκιακό κίνδυνο στον οποίο εκτίθεται, έχει συνάψει 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 σύμβαση αντιστάθμισης που είχε συνάψει η Εταιρεία εντός της χρήσης 2023, έληξε πρόωρα εντός της χρήσης 2024. Από το ανωτέρω παράγωγο αναγνωρίστηκε κέρδος € 1.285.667 (31.12.2023: ζημιά (4.035.667)) στα αποτελέσματα της χρήσης από μεταβολές στην εύλογη αξία, το οποίο περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Λοιπά Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα», όπως αναλύεται στη σημείωση 17.

Η Εταιρεία σύναψε νέα σύμβαση αντιστάθμισης επιτοκίων την 5η Δεκεμβρίου 2024. Η εύλογη αξία της εν λόγω σύμβασης κατά την 31.12.2024 ανήλθε σε καθαρή υποχρέωση € 1.295.843 (η ονομαστική αξία της σύμβασης ανέρχεται σε € 99.469.831). Κατά την 31.12.2024, το εν λόγω παράγωγο πληρούσε τις προϋποθέσεις αντιστάθμισης κινδύνου ταμειακών ροών, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 9 και από την επιμέτρησή του σε εύλογη αξία αναγνωρίστηκε στα λοιπά συνολικά εισοδήματα, ζημιά ποσού (1.296.010) και κέρδος από μη αποτελεσματικό μέρος ποσού € 1.285.667 το οποίο αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα της περιόδου. Η εν λόγω χρηματοοικονομική υποχρέωση έχει ταξινομηθεί στην ιεραρχία εύλογης αξίας στο επίπεδο 2.

31. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Ο Όμιλος αναγνώρισε τα παρακάτω ποσά για αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος κατά τις ημερομηνίες αναφοράς:

	Όμιλος	
(Ποσά σε €)	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	162.018	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(8.647.507)	-
Καθαρή αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση / (υποχρέωση)	**(8.485.489)**	**-**

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος παρουσιάζεται κατωτέρω:

	Όμιλος	
(Ποσά σε €)	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Υπόλοιπο έναρξης	-	-
(Χρέωση) / Πίστωση στα αποτελέσματα	(8.485.489)	-
Υπόλοιπο τέλους	**(8.485.489)**	**-**

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

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις / Υποχρεώσεις

Όμιλος	Υπόλοιπο 1.1.2024	Καθαρά κέρδη / (ζημίες) περιόδου	Υπόλοιπο 31.12.2024
(Ποσά σε €)			
Αποτίμηση αποθεμάτων	-	316.691	316.691
Αποτίμηση επενδυτικών ακινήτων	-	(9.250.095)	(9.250.095)
Προβλέψεις και δεδουλευμένα έξοδα	-	32.644	32.644
Προβλέψεις για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές επί των εμπορικών	-	274	274
Μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές προς συμψηφισμό	-	416.046	416.046
Λοιπά	-	(1.050)	(1.050)
Σύνολο	**-**	**(8.485.489)**	**(8.485.489)**

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται επί των προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Ωστόσο αν μία διαφορά μεταξύ λογιστικής αξίας και φορολογικής βάσης έχει ως αποτέλεσμα τη δημιουργία αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης, αυτή αναγνωρίζεται μόνο κατά το βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν μελλοντικά διαθέσιμα φορολογητέα κέρδη έναντι των οποίων η απαίτηση αυτή να μπορεί να συμψηφιστεί.

Η Εταιρεία υπολόγισε την αναβαλλόμενη φορολογία με βάση τους αντίστοιχους συντελεστές που προβλέπεται να ισχύσουν κατά τον χρόνο της τακτοποίησης της. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις για μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες αναγνωρίζονται κατά την έκταση που η πραγματοποίηση φορολογητέων μελλοντικών κερδών είναι πιθανή.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν αναγνωρίζει αναβαλλόμενο φόρο επί των μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών για τις οποίες εκτιμάται ότι δεν θα υπάρχουν επαρκή φορολογητέα κέρδη για τον συμψηφισμό τους.

Κατά την τρέχουσα χρήση αναγνωρίστηκε φορολογική απαίτηση ποσού € 223.805 για φορολογικές ζημίες ποσού € 1.017.295 της τρέχουσας χρήσης.

32. Προμηθευτές & Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
(Ποσά σε €)	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις	637.879	328.868	71.888	15.538
Βραχυπρόθεσμο μέρος πιστούμενου τίμηματος σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις	5.000.000	68.183.800	-	-
Προκαταβολές από πελάτες	657.427	149.582	-	-
Πιστωτές διάφοροι	446.790	151.540	60.061	-
Έσοδα επομένων χρήσεων	8.734	8.734	-	-
Δεδουλευμένα έξοδα	501.722	237.575	129.243	16.560
Ποσά προοριζόμενα για αύξηση κεφαλαίου	-	1.000.000	-	1.000.000
Υποχρεώσεις για φόρους και τέλη (πλην φόρου εισοδήματος)	1.098.817	123.511	50.821	-
Σύνολο	**8.351.369**	**70.183.611**	**312.012**	**1.032.098**

Η μείωση των λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων του Ομίλου οφείλεται στην αποπληρωμή εντός της τρέχουσας χρήσης πιστούμενου τιμήματος προς τα συνδεδεμένα μέρη Alpha Bank A.E. και Alpha Real Estate Services A.E.. Οι εν λόγω υποχρεώσεις αφορούσαν σε αγορές ακινήτων που πραγματοποιήθηκαν εντός των χρήσεων 2022 και 2023.

Εντός της προηγούμενης χρήσης είχε δοθεί στην Εταιρεία ποσό ύψους € 1.000.000 από την μητρική εταιρεία Alpha Group Investments που προορίζονταν για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου. Η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου πραγματοποιήθηκε εντός της τρέχουσας χρήσης.

33. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι ενδοομιλικές συναλλαγές και τα ενδοομιλικά υπόλοιπα της Εταιρείας με τις θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες έχουν ως εξής:

(Ποσά σε €)	Όμιλος	Εταιρεία
Δανειακές υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	**31.12.2024**	**31.12.2024**
ΟΜΙΛΟΣ ALPHA BANK (πλην AGI)	99.075.180	99.075.180
ΣΥΝΟΛΟ	**99.075.180**	**99.075.180**

(Ποσά σε €)	Όμιλος	Εταιρεία
Δανειακές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	**31.12.2024**	**31.12.2024**
ΟΜΙΛΟΣ ALPHA BANK (πλην AGI)	-	-
ΑΕΠ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ Μ.Α.Ε	-	4.179.297
ΑΕΠ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ Μ.Α.Ε	-	2.716.042
ΑΕΠ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Μ.Α.Ε	-	9.501.137
ΑΕΠ ΚΑΛΛΙΡΟΗΣ Μ.Α.Ε	-	922.051
ΑΕΠ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ Ι Μ.Α.Ε	-	3.582.971
ΑΕΠ ΛΕΙΒΑΔΙΑΣ Μ.Α.Ε	-	9.992.229
ΑΕΠ ΝΕΑΣ ΕΡΥΘΡΑΙΑΣ Μ.Α.Ε	-	2.064.593
ΑΕΠ ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ Μ.Α.Ε	-	15.750.038
ΑΕΠ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ Μ.Α.Ε	-	170.379
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΘΗΝΑΣ Ι ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	-	39.818.582
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΘΗΝΑΣ ΙΙ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	-	8.388.662
ΣΥΝΟΛΟ	**-**	**99.075.180**

Για την χρήση που έληξε την 31.12.2023 δεν υφίστανται δανειακές υποχρεώσεις και απαιτήσεις προς/από συνδεδεμένα μέρη.

(Ποσά σε €)	Όμιλος		Εταιρεία	
Δεσμευμένες Καταθέσεις και Ταμειακά Διαθέσιμα από συνδεδεμένα μέρη	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**31.12.2024**	**31.12.2023**
ΟΜΙΛΟΣ ALPHA BANK (πλην AGI)	105.638.960	52.624.763	69.134.342	610.977
ΣΥΝΟΛΟ	**105.638.960**	**52.624.763**	**69.134.342**	**610.977**

(Ποσά σε €)	Όμιλος		Εταιρεία	
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**31.12.2024**	**31.12.2023**
ALPHA BANK (AGI)	2.261	-	-	-
ΟΜΙΛΟΣ ALPHA BANK (πλην AGI)	9.485.416	10.718.256	-	3.043
ΑΕΠ ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ Μ.Α.Ε	-	-	-	250.000
ΑΕΠ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ Μ.Α.Ε	-	-	-	380.000
ΑΕΠ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΕ	-	-	-	170.000
ΣΥΝΟΛΟ	**9.487.677**	**10.718.256**	**-**	**803.043**

(Ποσά σε €)	Όμιλος		Εταιρεία	
Λοιπές υποχρεώσεις από συνδεδεμένα μέρη	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**31.12.2024**	**31.12.2023**
ALPHA BANK (AGI)	41.888	46.332	-	8.932
ΟΜΙΛΟΣ ALPHA BANK (πλην AGI)	5.938.440	68.736.903	71.888	9.692
ΣΥΝΟΛΟ	**5.980.329**	**68.783.236**	**71.888**	**18.624**

(Ποσά σε €)	Όμιλος		Εταιρεία	
Υποχρεώσεις από παράγωγα	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**31.12.2024**	**31.12.2023**
ΟΜΙΛΟΣ ALPHA BANK (πλην AGI)	1.295.843	4.025.280	1.295.843	4.025.280
ΣΥΝΟΛΟ	**1.295.843**	**4.025.280**	**1.295.843**	**4.025.280**

(Ποσά σε €)	Όμιλος		Εταιρεία	
Χρηματοοικονομικά έσοδα	**01.01 - 31.12.2024**	**01.01 - 31.12.2023**	**01.01 - 31.12.2024**	**01.01 - 31.12.2023**
ΟΜΙΛΟΣ ALPHA BANK (πλην AGI)	4.710.258	3.058.674	4.710.258	3.058.674
ΑΕΠ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ Μ.Α.Ε	-	-	9.297	-
ΑΕΠ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ Μ.Α.Ε	-	-	6.042	-
ΑΕΠ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Μ.Α.Ε	-	-	21.137	-
ΑΕΠ ΚΑΛΛΙΡΟΗΣ Μ.Α.Ε	-	-	2.051	-
ΑΕΠ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ Ι Μ.Α.Ε	-	-	7.971	-
ΑΕΠ ΛΕΙΒΑΔΙΑΣ Μ.Α.Ε	-	-	22.229	-
ΑΕΠ ΝΕΑΣ ΕΡΥΘΡΑΙΑΣ Μ.Α.Ε	-	-	4.593	-
ΑΕΠ ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ Μ.Α.Ε	-	-	35.038	-
ΑΕΠ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ Μ.Α.Ε	-	-	379	-
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΘΗΝΑΣ Ι ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	-	-	88.582	-
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΘΗΝΑΣ ΙΙ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	-	-	18.662	-
ΣΥΝΟΛΟ	**4.710.258**	**3.058.674**	**4.926.239**	**3.058.674**

(Ποσά σε €)	Όμιλος		Εταιρεία	
Χρηματοοικονομικά έξοδα	**01.01 - 31.12.2024**	**01.01 - 31.12.2023**	**01.01 - 31.12.2024**	**01.01 - 31.12.2023**
ΟΜΙΛΟΣ ALPHA BANK (πλην AGI)	7.048.380	6.601.706	3.066.905	6.599.970
ΣΥΝΟΛΟ	**7.048.380**	**6.601.706**	**3.066.905**	**6.599.970**

(Ποσά σε €)	Όμιλος		Εταιρεία	
Έσοδα από μισθώσεις	**01.01 - 31.12.2024**	**01.01 - 31.12.2023**	**01.01 - 31.12.2024**	**01.01 - 31.12.2023**
ΟΜΙΛΟΣ ALPHA BANK (πλην AGI)	3.350.131	1.493.904	-	-
ΣΥΝΟΛΟ	**3.350.131**	**1.493.904**	**-**	**-**

(Ποσά σε €)	Όμιλος		Εταιρεία	
Έξοδα από μισθώσεις	**01.01 - 31.12.2024**	**01.01 - 31.12.2023**	**01.01 - 31.12.2024**	**01.01 - 31.12.2023**
ΟΜΙΛΟΣ ALPHA BANK (πλην AGI)	6.296	6.106	1.828	1.829
ΣΥΝΟΛΟ	**6.296**	**6.106**	**1.828**	**1.829**

(Ποσά σε €)	Όμιλος		Εταιρεία	
Έσοδα Διοικητικής υποστήριξης	**01.01 - 31.12.2024**	**01.01 - 31.12.2023**	**01.01 - 31.12.2024**	**01.01 - 31.12.2023**
ALPHA BANK (AGI)	1.911	-	-	-
ΟΜΙΛΟΣ ALPHA BANK (πλην AGI)	146.379	73.353	-	-
ΣΥΝΟΛΟ	**148.290**	**73.353**	**-**	**-**

(Ποσά σε €)	Όμιλος		Εταιρεία	
Έξοδα Διοικητικής υποστήριξης	**01.01 - 31.12.2024**	**01.01 - 31.12.2023**	**01.01 - 31.12.2024**	**01.01 - 31.12.2023**
ALPHA BANK (AGI)	105.224	99.510	-	10.497
ΟΜΙΛΟΣ ALPHA BANK (πλην AGI)	1.358.549	597.795	32.075	1.655
DIMAND REAL ESTATE DEVELOPMENT	28.000	-	-	-
ΣΥΝΟΛΟ	**1.491.773**	**697.305**	**32.075**	**12.152**

Εντός της τρέχουσας χρήσης πραγματοποιήθηκαν αγορές ακινήτων ύψους € 75.371.637 από τον Όμιλο Alpha Bank έναντι € 65.668.779 της προηγούμενης χρήσης.

Εντός της προηγούμενης χρήσης είχε δοθεί στην Εταιρεία ποσό ύψους € 1.000.000 από την μητρική εταιρεία Alpha Group Investments που προορίζονταν για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου. Η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου πραγματοποιήθηκε εντός της τρέχουσας χρήσης.

34. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

α) Νομικά Θέματα

Ο Όμιλος και η Εταιρεία παρακολουθούν τις εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις και τις οικονομικές επιπτώσεις που πιθανόν να έχουν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις με βάση τις εκτιμήσεις των νομικών συμβούλων. Οι νομικοί σύμβουλοι θεωρούν ότι δεν θα τελεσιδικήσουν κατά του Ομίλου και της Εταιρείας σημαντικού ποσού αγωγές και ως εκ τούτου ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν προβεί σε σχηματισμό πρόβλεψης εις βάρος των συνολικών εσόδων.

β) Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις

Για τη χρήση 2022, η Εταιρεία 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 Εταιρεία, δια της εισφοράς των μετοχών που κατείχε η εταιρεία «ALPHA GROUP INVESTMENTS LTD», για τις χρήσεις 2019 – 2024 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 δεν ελέγχθηκαν φορολογικά από Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές για τις χρήσεις που έληξαν το 2022 και 2023, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4987/2022.

Οι θυγατρικές εταιρίες 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 Εταιρεία και όλες οι θυγατρικές εταιρείες, 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 Εταιρείας και των θυγατρικών εταιρειών της δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά από την Ελληνική φορολογική αρχή και επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Ωστόσο, εκτιμάται από τη Διοίκηση 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.

γ) Εγγυήσεις

Τριάντα τρία επενδυτικά ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας την 31.12.2024 € 128.829.986 έχουν παρασχεθεί ως εγγύηση του ομολογιακού δανείου που έλαβε η Εταιρεία εντός της χρήσης 2024, συνολικού ποσού κεφαλαίου € 99.059.486 (βλ. Σημ. 19 & 28).

35. Αλλαγή λογιστικής πολιτικής

Κατά την χρήση 2024, η Διοίκηση του Ομίλου αποφάσισε να πραγματοποιήσει μεταβολή στη λογιστική επιμέτρησης των Επενδυτικών Ακινήτων της, από την μεταγενέστερη επιμέτρηση με βάση το κόστος κτήσης στην μεταγενέστερη επιμέτρηση με βάση την εύλογη αξία, στα πλαίσια εφαρμογής των διατάξεων του ΔΛΠ 40 και λαμβάνοντας υπόψιν τις διατάξεις του ΔΛΠ 8.

Πιο συγκεκριμένα, ο Όμιλος την χρήση 2023, εφάρμοζε ως λογιστική πολιτική για τις Επενδύσεις σε Ακίνητα, την μεταγενέστερη επιμέτρηση των επενδυτικών ακινήτων στο κόστος σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο ΔΛΠ 40. Με την πολιτική αυτή, μετά την αρχική αναγνώριση, ο Όμιλος επιμετρούσε τα ακίνητά της, στο κόστος κτήσης μείον τις

συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες ζημιές από μείωση της αξίας τους, εφαρμόζοντας και έλεγχο απομείωσης τους.

Κατά την τρέχουσα χρήση, αποφασίστηκε να ακολουθηθεί η πολιτική της μεταγενέστερης επιμέτρησης των επενδυτικών ακινήτων με βάση την εύλογη αξία. Με βάση αυτή, η αξία μιας επένδυσης σε ακίνητα είναι η τιμή στην οποία το ακίνητο μπορεί να ανταλλαχθεί μεταξύ ενήμερων και πρόθυμων μερών σε μια συνήθη εμπορική συναλλαγή με βάση το ΔΠΧΑ13 (Σημείωση 6.1 και 19).

Η Διοίκηση του Ομίλου έκρινε ότι η αλλαγή στη λογιστική επιμέτρησης των επενδυτικών ακινήτων από το κόστος στην εύλογη αξία παρέχει πιο σχετική και αξιόπιστη πληροφορία σχετικά με την αξία των επενδυτικών ακινήτων καθώς:

- ενισχύεται η συγκρισιμότητα των χρηματοοικονομικών καταστάσεων του Ομίλου με άλλες εταιρείες του κλάδου, η πλειονότητα των οποίων ακολουθεί την επιμέτρηση των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία
- ενισχύεται η σχετικότητα και αξιοπιστία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων του Ομίλου καθώς η επιμέτρηση της εύλογης αξίας των ακινήτων, που αντιπροσωπεύουν σημαντική αξία, ως ποσοστό επί του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, γίνεται από επαγγελματίες εκτιμητές με βάσει τις διατάξεις του ΔΧΠΑ 13
- εναρμονίζεται με τις λογιστικές πολιτικές των νέων απώτερων μετόχων του Ομίλου (Σημείωση 5.3)

Σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΛΠ 8, η αλλαγή στην λογιστική εφαρμόστηκε αναδρομικά και ως αποτέλεσμα οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις του 2023 έχουν επαναδιατυπωθεί χρησιμοποιώντας την νέα πολιτική για λόγους συγκρισιμότητας.
Οι κύριες επιδράσεις από την εφαρμογή της νέας λογιστικής πολιτικής περιλαμβάνουν:

- την μεταγενέστερη επιμέτρηση των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης
- οποιοδήποτε κέρδος/ζημιά προκύπτει από την αλλαγή στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων παρουσιάζεται ως ξεχωριστή γραμμή στην κατάσταση αποτελεσμάτων

Ο αντίκτυπος από την αλλαγή στην πολιτική στα ίδια κεφάλαια του Ομίλου κατά την 1η Ιανουαρίου 2023 είναι € 7.229.102 , στα επενδυτικά της ακίνητα είναι € 7.229.102, το καθαρό κέρδος / (ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία είναι € 441.794 και στο καθαρό κέρδος / (ζημία) από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων είναι € 1.559.718.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται αναλυτικά η μεταβολή της αξίας των Επενδύσεων σε Ακίνητα με ημερομηνία 01.01.2023.

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	**Δημοσιευμένη Α 31.12.2022**	**Επίδραση Αλλαγής Πολιτικής Β 01.01.2023**	**Διόρθωση λάθους λόγω επαναταξινόμησης Γ 01.01.2023**	**Αναθεωρημένη Α+Β+Γ 01.01.2023**
Επενδύσεις σε ακίνητα	46.180.898	7.229.102	2.990.000	56.400.000
Αποθέματα	15.108.259	-	(2.995.495)	12.112.764
Σύνολο	**61.289.157**	**7.229.102**	**(5.495)**	**68.512.764**

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η μεταβολή των Αποτελεσμάτων εις νέον του Ομίλου την 01.01.2023 λόγω της εφαρμογής του ΔΛΠ 8.

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	**Δημοσιευμένη Α 31.12.2022**	**Επίδραση Αλλαγής Πολιτικής Β 01.01.2023**	**Διόρθωση λάθους λόγω επαναταξινόμησης Γ 01.01.2023**	**Αναθεωρημένη Α+Β+Γ 01.01.2023**
Αποτελέσματα εις νέον	(8.633.369)	7.229.102	(5.495)	(1.409.762)
Σύνολο	**(8.633.369)**	**7.229.102**	**(5.495)**	**(1.409.762)**

Να σημειωθεί ότι την 31.12.2022, σε επίπεδο Ομίλου, ποσό ύψους € (122.090) που αφορά σε έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου αναταξινομήθηκε από το κονδύλι «Αποτελέσματα εις νέον» στο κονδύλι «Λοιπά αποθεματικά». Συνεπεία αυτού, τα «Αποτελέσματα εις νέον» την 31.12.2022 διαμορφώθηκαν σε € (8.633.369).

Οι ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2023 επηρεάστηκαν από την αλλαγή της πολιτικής αυτής. Συγκεκριμένα, επηρεάστηκε η Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, η Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων και η Κατάσταση Ταμειακών Ροών.

Παραθέτουμε τις καταστάσεις αυτές αναλυτικά με τα ποσά τα οποία έχουν επηρεασθεί λόγω της εφαρμογής του ΔΛΠ 8.

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Όμιλος			
	Αναθεωρημένος	Αλλαγή Λογιστικής Πολιτικής και Διόρθωση Λάθους Μεταβολές		Δημοσιευμένος
(Ποσά σε €)	31.12.2023*	01.01 - 31.12.2023	01.01.2023	31.12.2023
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό				
Επενδύσεις σε ακίνητα	115.192.290	4.889.714	10.219.103	100.083.473
Δικαίωματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	13.246	-	-	13.246
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	83.585	-	-	83.585
Σύνολο Μη Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	***115.289.120***	***4.889.714***	***10.219.103***	***100.180.304***
Κυκλοφορούν Ενεργητικό				
Αποθέματα	16.005.353	(2.539.821)	(2.995.494)	21.540.668
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	5.405.699	-	-	5.405.699
Προκαταβολές αγοράς αποθεμάτων	801.839	-	-	801.839
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	52.624.762	-	-	52.624.762
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	***74.837.652***	***(2.539.821)***	***(2.995.494)***	***80.372.968***
Σύνολο Ενεργητικού	**190.126.773**	**2.349.893**	**7.223.608**	**180.553.271**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μετοχικό κεφάλαιο	122.000.000	-	-	122.000.000
Λοιπά αποθεματικά	(122.090)	-	-	(122.090)
Αποτελέσματα εις νέον	(6.589.448)	2.349.893	7.223.607	(16.162.949)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	**115.288.462**	**2.349.893**	**-**	**105.714.961**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μακροπρόσθεσμες Υποχρεώσεις				
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	7.288	-	-	7.288
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	529.592	-	-	529.592
Υποχρεώσεις από παράγωγα	4.025.280	-	-	4.025.280
Σύνολο Μακροπρόσθεσμων Υποχρεώσεων	***4.562.160***	***-***	***-***	***4.562.160***
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Προμηθευτές	259.073	-	-	259.073
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	6.106	-	-	6.106
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	69.924.537	-	-	69.924.537
Υποχρεώσεις για φόρο εισοδήματος	86.435	-	-	86.435
Σύνολο Βραχυπρόσθεσμων Υποχρεώσεων	***70.276.151***	***-***	***-***	***70.276.151***
Σύνολο Υποχρεώσεων	***74.838.311***	***-***	***-***	***74.838.311***
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	**190.126.773**	**2.349.893**	**-**	**180.553.272**

Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων

(Ποσά σε €)	Αναθεωρημένος 01.01 - 31.12.2023*	Αλλαγή Λογιστικής Πολιτικής Μεταβολές 01.01 - 31.12.2023	Δημοσιευμένος 01.01 - 31.12.2023
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	3.817.009	-	3.817.009
Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων	1.636.000		1.636.000
Σύνολο κύκλου εργασιών	**5.453.009**	**-**	**5.453.009**
			-
Καθαρό κέρδος / (ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων	(3.700.931)	441.794	(4.142.726)
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(407.202)	-	(407.202)
Κέρδος / (Ζημία) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	966.164	(770.620)	1.736.783
Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων	(1.356.470)	-	(1.356.470)
Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας	(731.392)	-	(731.392)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	(5.947)	1.119.001	(1.124.948)
Καθαρό κέρδος / (ζημία) από απομείωση μη	(411.357)	1.559.718	(1.971.075)
Λοιπά έσοδα	174.536	-	174.536
Λοιπά έξοδα	(1.530.458)	-	(1.530.458)
Λειτουργικά κέρδη / (ζημίες)	**3.902.961**	**2.349.894**	**1.553.067**
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	3.058.674	-	3.058.674
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	(2.566.211)	-	(2.566.211)
Λοιπά χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	(4.035.667)	-	(4.035.667)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων από συνεχιζόμενες	**359.757**	**2.349.894**	**(1.990.137)**
Φόρος εισοδήματος	(86.435)	-	(86.435)
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) από συνεχιζόμενες	**273.323**	**2.349.894**	**(2.076.572)**
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) περιόδου	**273.323**	**2.349.894**	**(2.076.572)**

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

(Ποσά σε €)	Αναθεωρημένος 01.01 - 31.12.2023*	Αλλαγή Λογιστικής Πολιτικής Μεταβολές 01.01 - 31.12.2023	Δημοσιευμένος 01.01 - 31.12.2023
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη πρό φόρων από συνεχιζόμενη δραστηριότητα	**(5.093.252)**	**-**	**(5.093.252)**
Προσαρμογές για:			
Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	3.700.931	(441.794)	4.142.726
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	5.948	(1.119.001)	1.124.949
Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	411.357	(1.559.718)	1.971.075
(Κέρδη) / Ζημίες από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(966.164)	770.620	(1.736.783)
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	(3.058.674)	-	(3.058.674)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	2.566.211	-	2.566.211
(Κέρδη) / Ζημίες εύλογης αξίας παραγώγων	4.035.667	-	4.035.667
Σύνολο προσαρμογών	**6.695.276**	**(2.349.894)**	**9.045.171**
Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν τις Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
(Αύξηση) / Μείωση αποθεμάτων	(3.655.092)	-	(3.655.092)
(Αύξηση) / Μείωση εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων	322.777	-	322.777
Αύξηση / (Μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων	40.484.479	-	40.484.479
	37.152.165	**-**	**37.152.165**
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα	(1.892)	-	(1.892)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος	11.758	-	11.758
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	**38.764.055**	**(2.349.894)**	**41.113.949**
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	**38.764.055**	**(2.349.894)**	**41.113.949**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Πληρωμές για αγορές επενδυτικών ακινήτων	(38.013.338)	-	(38.013.338)
Τόκοι που εισπράχθηκαν	484.182	-	484.182
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	**(37.529.155)**	**-**	**(37.529.155)**
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	**(37.529.155)**	**-**	**(37.529.155)**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από μισθώσεις	(5.937)	-	(5.937)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	**(5.937)**	**-**	**(5.937)**
Καθαρές Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	**(5.937)**	**-**	**(5.937)**
Καθαρή (μείωση) / αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	**1.228.964**	(2.349.894)	**3.578.858**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	51.395.799	-	51.395.799
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	**99.638.960**	**99.638.960**	**99.638.960**

36. Αναταξινομήσεις

Τροποποιήσεις στα δημοσιευμένα στοιχεία της Ετήσιας Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων και της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου

Έγινε αναταξινόμηση των κονδυλίων της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων και της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης για τη χρήση 2023, προκειμένου να είναι συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα κονδύλια της χρήσης 2024.

	01.01 - 31.12.2023	01.01 - 31.12.2023	01.01 - 31.12.2023
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	**Αναταξινομημένα (Α)**	**Δημοσιευμένα (Β)**	**Επίδραση Αναταξινόμησης (Α – Β)**
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(407.203)	-	(407.203)
Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας	(705.577)	-	(705.577)
Λοιπά έξοδα	(982.796)	(88.014)	(894.782)
Λοιπά έξοδα και ζημιές	-	(206.979)	206.979
Απομειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα	-	(142.525)	142.525
Γενικά λειτουργικά έξοδα	-	(1.274.562)	1.274.562
Έσοδα από εκμίσθωση αποθεμάτων ακινήτων	-	256.438	(256.438)
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	2.219.403	-	2.219.403
Επίδραση από την επιμέτρηση αποθεμάτων ακινήτων στη χαμηλότερη αξία ανάμεσα στο κόστος κτήσης και στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία τους	-	(274.225)	274.225
Καθαρό κέρδος / (ζημία) από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(416.752)	-	(416.752)
Έσοδα από εκμίσθωση επενδυτικών ακινήτων	-	1.962.964	(1.962.964)
Καθαρό κέρδος / (ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(1.433.087)	-	(1.433.087)
Επίδραση από την επιμέτρηση επενδύσεων ακινήτων στη χαμηλότερη αξία ανάμεσα στο κόστος κτήσης και στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία τους	-	(1.433.087)	1.433.087
Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων	-	(617.280)	617.280
Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων	(617.280)	-	(617.280)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	-	(104.958)	104.958
Λοιπά γενικά έξοδα	-	(421.064)	421.064
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	-	(2.564.104)	2.564.104
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	(2.564.104)	-	(2.564.104)
Σύνολο	**(4.907.396)**	**(4.907.396)**	**-**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	01.01 - 31.12.2023 Αναταξινομημένα (Α)	01.01 - 31.12.2023 Δημοσιευμένα (Β)	01.01 - 31.12.2023 Επίδραση Αναταξινόμησης (Α – Β)
Ενσώματα πάγια ιδιοχρησιμοποιούμενα	-	5.471	(5.471)
Δικαιώματα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων	5.471	-	5.471
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	3.585	-	3.585
Προκαταβολές κτήσεως ακινήτων	-	198.635	(198.635)
Προκαταβολές αγοράς αποθεμάτων	201.323	-	201.323
Λοιπές απαιτήσεις	-	116.881	(116.881)
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	5.000	-	5.000
Αποτελέσματα εις νέον	-	(694.413)	694.413
Λοιπά αποθεματικά	(694.413)	-	(694.413)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις (μακροπρόθεσμες)	566	625	(59)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις (βραχυπρόθεσμες)	625	566	59
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	31.400	-	31.400
Προμηθευτές	249.898	-	249.898
Λοιπές υποχρεώσεις	-	37.316.998	(37.316.998)
Υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους	-	127.365	(127.365)
Έσοδα επομένων χρήσεων	-	8.734	(8.734)
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	-	24.941	(24.941)
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	37.220.068	12.130	37.207.938
Λοιποί φόροι και τέλη	-	11.198	(11.198)
Πελάτες	-	405.830	(405.830)
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	517.167	-	517.167
Προπληρωμένα έξοδα	-	5.729	(5.729)
Σύνολο	**37.540.690**	**37.540.690**	**-**

37. Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Στις 7 Μαρτίου 2025 η Εταιρεία χορήγησε σε θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου τη δεύτερη δόση του ομολογιακού δανείου, συνολικού ποσού κεφαλαίου € 4.246.527, στα πλαίσια της δανειακής σύμβασης που είχε συναφθεί μεταξύ των μερών την 16.12.2024.

Στις 26 Μαρτίου 2025 η Εταιρεία χορήγησε σε θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου την τρίτη δόση του ομολογιακού δανείου, συνολικού ποσού κεφαλαίου € 407.890, στα πλαίσια της δανειακής σύμβασης που είχε συναφθεί μεταξύ των μερών την 16.12.2024.

Στις 28 Μαρτίου 2025 ολοκληρώθηκαν για τον Όμιλο οι κάτωθι αποκτήσεις ακινήτων:

- Γραφείο πρώτου ορόφου επί της συμβολής των οδών Ακαδημίας 52 & Ιπποκράτους 2 του Δήμου Αθηναίων στον νομό Αττικής, έναντι αντιτίμου € 505.877.

- Κατάστημα λιανικής πώλησης με ημιώροφο επί της οδού Νικολάου Πλαστήρα του Δήμου Θεσσαλονίκης στον νομό Θεσσαλονίκης, έναντι αντιτίμου € 315.000.

Την 31 Μαρτίου 2025 ολοκληρώθηκε για τον Όμιλο η κάτωθι πώληση ακινήτου:

- Οικόπεδο και κτήριο εντός αυτού, επί της Λεωφόρου Ποσειδώνος 70 στο Δήμο Παλαιού Φαλήρου του Νομού Αττικής έναντι αντιτίμου € 2.100.000.

Την 31 Μαρτίου 2025 ολοκληρώθηκε για τον Όμιλο η κάτωθι απόκτηση ακινήτου:

- Διαμέρισμα επί της οδού Βυζαντίου 6, στο Δήμο Νέας Σμύρνης του Νομού Αττικής. έναντι αντιτίμου € 331.430.

Στις 3 Απριλίου 2025 στα πλαίσια του Ομολογιακού Δανείου από την Alpha Bank, η Εταιρεία άντλησε από την Alpha Bank το συνολικό ποσό κεφαλαίου € 3.877.297, το οποίο εν συνεχεία χορήγησε με τη μορφή δανείου για την

αποπληρωμή πιστούμενου τιμήματος στην θυγατρική της ΑΕΠ ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ Μ.Α.Ε για την κάλυψη της πρώτης δόσης της εξόφλησης απόκτησης επενδυτικού ακινήτου.

Στις 11 Απριλίου 2025 ολοκληρώθηκαν για τον Όμιλο οι κάτωθι πωλήσεις ακινήτων:

- Βιομηχανική μονάδα επί της οδού Μοσχοπούλου 21 του Δήμου Αγίου Δημητρίου στον νομό Αττικής, αντί αντιτίμου € 1.415.982.

- Χώρος γραφείων 4ου ορόφου στην συμβολή των οδών Λεωφόρος Ανδρέα Συγγρού 137 & Αιγαίου 1, στο Δήμο Νέας Σμύρνης του Νομού Αττικής, έναντι αντιτίμου € 1.200.000.

Επιπρόσθετα, μεταξύ της 31ης Δεκεμβρίου 2024 και της ημερομηνίας έγκρισης των παρουσών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων έχουν πραγματοποιηθεί επιπλέον των ανωτέρω, αποκτήσεις δέκα εννέα ακινήτων, συνολικής αξίας € 662.731, και πωλήσεις οκτώ ακινήτων, συνολικής αξίας € 515.294.

Πέρα των προαναφερθέντων, δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων γεγονότα, τα οποία να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρεία και για τα οποία να επιβάλλεται σχετική αναφορά σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ).

Μαρούσι, 13 Ιουνίου 2025

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	Ο Διευθύνων Σύμβουλος του Διοικητικού Συμβουλίου	Η Λογίστρια
Ανδριόπουλος Δημήτριος Α.Δ.Τ. ΑΜ120773	Ράπτης Δημήτρης Α.Δ.Τ. Α01006844	Χατζηχαραλάμπους Λίζα Α.Δ.Τ. ΑΜ 190031 Αρ.Αδ.Ο.Ε.Ε. Α΄ ΤΑΞΕΩΣ 33679

Grant Thornton
Grant Thornton Ανώνυμη Εταιρεία
Παροχής Φορολογικών και Συμβουλευτικών υπηρεσιών