



R.E.D.S.

ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΕΛΛΑΚΤΩΡ

ΕΤΗΣΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2024

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

**REDS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΕΡΜΟΥ 25 Ν. ΚΗΦΙΣΙΑ - ΑΘΗΝΑ 145 64
Α.Φ.Μ.: 094007180 ΚΕ.ΦΟ.Δ.Ε. ΑΤΤΙΚΗΣ
Α.Ρ.Μ.Α.Ε. 13564/06/Β/86/123 - Α.Φ. 340340
Γ.Ε.ΜΗ.: 224701000**

Περιεχόμενα Ετήσιας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης

A. Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου	3
B. Έκθεση Ελέγχου του Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	27
Γ. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις χρήσης από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2024	31

Οι ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας από τη σελίδα 31 έως και τη σελίδα 114 εγκρίθηκαν κατά τη συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου στις 29 Σεπτεμβρίου 2025.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥΗ ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣΟ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥΕΥΘΥΜΙΟΣ
ΜΠΟΥΛΟΥΤΑΣΙΩΑΝΝΑ
ΔΡΕΤΤΑΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΚΟΛΛΙΑΣΔΗΜΟΣΘΕΝΗΣ
ΘΕΡΙΑΝΟΣ

ΑΔΤ ΑΚ 638231

ΑΔΤ Α00208441

ΑΔΤ ΑΒ 278820

ΑΔΤ Α00504853
ΑΡ.ΑΔ. 0115509

Α. Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

Επί των ενοποιημένων και ατομικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2024

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου αφορά στη χρήση των δώδεκα μηνών που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2024 (01.01.2024-31.12.2024) και παρέχει συνοπτικές χρηματοοικονομικές και μη χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και τα αποτελέσματα της REDS AE (εφεξής η «Εταιρεία») και του ομίλου Εταιριών REDS (εφεξής ο «Όμιλος»). Στην Έκθεση περιγράφονται τα σημαντικότερα γεγονότα που έλαβαν χώρα κατά τη χρήση 2024 και την επίδραση αυτών στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, οι κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει ο Όμιλος και η Εταιρεία, ενώ παρατίθενται και ποιοτικού χαρακτήρα στοιχεία και εκτιμήσεις για την εξέλιξη των δραστηριοτήτων του Ομίλου και της Εταιρείας. Τέλος, περιλαμβάνονται οι σημαντικές συναλλαγές που πραγματοποιήθηκαν μεταξύ του Ομίλου και της Εταιρείας και συνδεδεμένων προσώπων.

Οι επιχειρήσεις που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση, πλην της μητρικής Εταιρείας REDS AE, είναι εκείνες που αναφέρονται στη σημείωση 9 των συνημμένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

I. Εισαγωγή

Το 2024, αποτέλεσε αναμφίβολα ένα έτος ιδιαίτερα αυξημένης αβεβαιότητας και πολλαπλών προκλήσεων για την οικονομική δραστηριότητα. Η συνέχιση του πολέμου στην Ουκρανία για τρίτο διαδοχικό έτος, οι σοβαρές εξελίξεις στη Μέση Ανατολή, η εκλογή νέου Προέδρου στις ΗΠΑ και ο εντεινόμενος γεωστρατηγικός ανταγωνισμός μεταξύ ΗΠΑ-Κίνας αποτέλεσαν τις κύριες πηγές ανησυχίας. Παράλληλα, οι κεντρικές τράπεζες των ΗΠΑ, της Ευρωζώνης, και άλλων ανεπτυγμένων χωρών άνοιξαν τον κύκλο μείωσης των βασικών επιτοκίων τους, καθώς η αποκλιμάκωση του πληθωρισμού συνεχίστηκε.

Το παγκόσμιο οικονομικό περιβάλλον βελτιώθηκε εν μέσω περιορισμένης αύξησης του επιπέδου τιμών, μείωσης των τιμών των εμπορευμάτων, ευρείας νομισματικής χαλάρωσης, ανάκαμψης του παγκόσμιου εμπορίου και αυξημένης διάθεσης για ανάληψη ρίσκου. Εκτιμάται ότι το παγκόσμιο ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 2,7% το 2024, σημειώνοντας παρόμοια μεταβολή με εκείνη του προηγούμενου έτους. Για το 2025, εκτιμάται ότι η παγκόσμια οικονομία θα αναπτυχθεί με ρυθμό 2,7% αντανakλώντας τη σταθεροποίηση του πληθωρισμού και τη συνέχιση της νομισματικής χαλάρωσης, ενώ η πολιτική αβεβαιότητα, οι γεωπολιτικές εντάσεις και οι δυσμενείς εξελίξεις στο παγκόσμιο εμπόριο συγκαταλέγονται μεταξύ ενδεχόμενων κινδύνων.

Το ΔΝΤ για το 2025 προβλέπει υποχώρηση του πληθωρισμού στο 1,9%. Η Ομοσπονδιακή Τράπεζα των ΗΠΑ («Fed») μείωσε το 2024 το βασικό επιτόκιο της κατά 100 μ.β. ενώ το διατήρησε αμετάβλητο στη συνεδρίασή της τον Ιανουάριο 2025. Εντούτοις, τα μέλη της εκτιμούν περαιτέρω μειώσεις εντός του 2025, κατά 25 μ.β. έκαστη, με σταδιακό περιορισμό του μεγέθους του ενεργητικού της.

Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα («ΕΚΤ») προχώρησε το 2024 στη μείωση των βασικών επιτοκίων χρηματοδότησης κατά 135 μονάδες βάσης («μ.β.») και έπαυσε την επανεπένδυση του κεφαλαίου των αξιογράφων που απέκτησε μέσω του έκτακτου προγράμματος αγοράς στοιχείων ενεργητικού λόγω της πανδημίας (Pandemic Emergency Purchase Program, «PEPP»). Η πτωτική πορεία των βασικών

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

επιτοκίων της αναμένεται να συνεχιστεί και κατά το τρέχον έτος ενώ, ταυτόχρονα, θα μειώνεται ταχύτερα το μέγεθος του ισολογισμού της.

Παρά την ανάκαμψη κατά το δεύτερο μισό του έτους, η οικονομία έχει παραμείνει υποτονική λόγω των συνεχιζόμενων προκλήσεων στον βιομηχανικό τομέα και τις αβεβαιότητες στο πολιτικό σκηνικό, παράγοντες οι οποίοι έχουν οδηγήσει σε περιορισμένης έκτασης παρεμβάσεις. Ο ακμάζων τομέας των υπηρεσιών έχει συνεισφέρει σε ένα περιβάλλον σταθερά αυξημένων τιμών, με τον πληθωρισμό να παρουσιάζει ετήσια αύξηση 2,4%, κατά τον Δεκέμβριο του 2024.

Η ανάπτυξη στην Ευρωζώνη για το 2025 εκτιμάται σε 1,0% οδηγούμενη από έναν συνδυασμό κυκλικής ανάπτυξης, την αποκλιμάκωση του πληθωρισμού, τη συνεχιζόμενη υποστηρικτική νομισματική πολιτική και την αύξηση των πραγματικών εισοδημάτων. Παρόλο που ο τομέας των υπηρεσιών αναμένεται να αποτελέσει την κύρια πηγή ανάπτυξης, στο άμεσο μέλλον αναμένεται επίσης βελτίωση της βιομηχανικής παραγωγής.

Ωστόσο, τα μέτρα εμπορικού προστατευτισμού, συμπεριλαμβανομένης της πιθανής επιβολής δασμών, ενδέχεται να αποτελέσουν σημαντικούς κινδύνους για τη βιομηχανική ανάπτυξη της περιοχής.

Τέλος, αναφορικά με τις αναδυόμενες οικονομίες, στην Κίνα ο ρυθμός ανάπτυξης το 2024 διαμορφώθηκε στο 5%, όσο και ο κυβερνητικός στόχος. Κατά το 2025 αναμένεται να αποτυπωθεί εντονότερα στην οικονομία η θετική επίδραση της ισχυρής δέσμης μέτρων στήριξης που ελήφθησαν το τελευταίο διάστημα για την ανάπτυξη και αντιμετώπιση των σοβαρών προβλημάτων στην αγορά ακινήτων.

Το 2024, σύμφωνα με εκτιμήσεις της Τράπεζας της Ελλάδος (ΤτΕ), η ελληνική οικονομία αναπτύχθηκε με ικανοποιητικό ρυθμό που εκτιμάται ότι διαμορφώθηκε στο 2,3% (παρόμοια με το 2023), σε επίπεδα υψηλότερα της Ευρωζώνης, παρά το αβέβαιο διεθνές οικονομικό περιβάλλον.

Η ανάπτυξη προήλθε κυρίως από τη βελτίωση της ιδιωτικής κατανάλωσης, τις αυξημένες επενδύσεις και τις εξαγωγές υπηρεσιών. Η ιδιωτική κατανάλωση ενισχύθηκε από την ισχυροποίηση της αγοράς εργασίας και τους υψηλότερους μισθούς. Ωστόσο, η καθαρή συνεισφορά του εξωτερικού τομέα ήταν οριακά αρνητική, εξαιτίας μειωμένων εξαγωγών αγαθών, σε συνδυασμό με την αύξηση των εισαγωγών. Επιπλέον, η συνεισφορά των δημοσίων δαπανών στο ΑΕΠ ήταν αρνητική, ενώ ο εναρμονισμένος πληθωρισμός υποχώρησε σε σχέση με το 2023. Η βελτίωση των οικονομικών συνθηκών αποτυπώθηκε και στη μείωση του διαφορικού κόστους χρηματοδότησης του Ελληνικού Δημοσίου σε σχέση με άλλες ευρωπαϊκές οικονομίες.¹

Παρά τους δυνητικά αυξημένους περιφερειακούς γεωπολιτικούς κινδύνους και το επιδεινούμενο εμπορικό περιβάλλον, η ελληνική οικονομία αναμένεται να αναπτυχθεί με ταχύτερους ρυθμούς σε σχέση με την Ευρωζώνη το 2025 και τα επόμενα έτη. Σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος, ο ρυθμός ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας αναμένεται να διαμορφωθεί στο 2,5% το 2025 πριν μετριαστεί σε 2,3% το 2026, με την ιδιωτική κατανάλωση, τις επενδύσεις και τις εξαγωγές να αποτελούν τους κύριους

¹ Η Ελληνική Οικονομία 4/24 (IOBE, Ιανουάριος 2025)

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

μοχλούς ανάπτυξης, ενώ ο πληθωρισμός εκτιμάται ότι θα υποχωρήσει σταδιακά τα επόμενα έτη, ευθυγραμμιζόμενος με τον στόχο που έχει θέσει η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα.

Όσον αφορά στα δημοσιονομικά μεγέθη, το πρωτογενές πλεόνασμα της γενικής κυβέρνησης προβλέπεται να αυξηθεί το 2025 σε 2,4% του ΑΕΠ, ενώ το δημόσιο χρέος προβλέπεται να σταθεροποιηθεί στο 145,9% του ΑΕΠ.

Στο πεδίο της αναπτυξιακής πολιτικής που αφορά στο σχέδιο «Ελλάδα 2.0», η αξιοποίηση των πόρων του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ) εξελίσσεται πλήρως, με την ένταξη 814 έργων στο σκέλος των επιχορηγήσεων, συνολικού προϋπολογισμού € 22,2 δισ. Για την Ελλάδα από το 2021 έως τον Οκτώβριο 2024 έχουν ήδη εκταμιευτεί € 18,2 δισ. (€ 8,59 δισ. σε επιχορηγήσεις και € 9,62 δισ. σε δάνεια). Το αναθεωρημένο πλέον Ελληνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας «Ελλάδα 2.0», μετά την έγκριση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής τον Δεκέμβριο 2023, καλύπτει επενδύσεις αξίας € 35,95 δισ., εκ των οποίων ποσό € 18,22 δισ. αφορά σε επιχορηγήσεις και ποσό € 17,73 δισ. σε δάνεια του Μηχανισμού Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (Recovery and Resilience Facility - RRF).

Το Συμβούλιο της ΕΕ ενέκρινε στις 21 Ιανουαρίου 2025 τις συστάσεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής σχετικά με τα Μεσοπρόθεσμα Δημοσιονομικά Διαρθρωτικά Σχέδια για 21 κράτη-μέλη, μεταξύ των οποίων και η Ελλάδα. Επίσης το Συμβούλιο ενέκρινε το αναθεωρημένο Εθνικό Σχέδιο για τρία κράτη-μέλη, μεταξύ των οποίων και η Ελλάδα στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης. Επισημαίνεται ότι στις 20.12.2024 η Ελλάδα Υπέβαλε στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή το πέμπτο αίτημα εκταμίευσης πόρων από το ΤΑΑ, ύψους € 3,1 δισ. (€ 1,3 δισ. σε επιχορηγήσεις και € 1,8 δισ. σε δάνεια).¹

Επιπρόσθετα, η αναβάθμιση της πιστοληπτικής ικανότητας της Ελλάδας από τη Moody's (14 Μαρτίου 2025) σηματοδοτεί το τέλος της οικονομικής κρίσης, τουλάχιστον τυπικά, 15 χρόνια μετά το ξέσπασμά της. Συγκεκριμένα, η Moody's ανέβασε τη μακροπρόθεσμη πιστοληπτική ικανότητα της χώρας στο «Baa3» από «Ba1», δίνοντας σταθερές προοπτικές, σε αντίθεση με τις προηγούμενες θετικές προοπτικές. Αυτή η εξέλιξη είναι σημαντική, καθώς η Moody's ήταν ο τελευταίος από τους τρεις μεγάλους αμερικανικούς οίκους αξιολόγησης, αλλά και από τους συνολικά πέντε που αναγνωρίζει η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, που δεν είχε χορηγήσει την επενδυτική βαθμίδα στην Ελλάδα μέχρι τώρα. Οι οίκοι Fitch Ratings, Scope Ratings και DBRS έχουν προηγηθεί με αναβαθμίσεις, με τον τελευταίο να ανεβάζει την Ελλάδα στην κατηγορία BBB από BBB- (7 Μαρτίου 2025).

Παρά την υφιστάμενη συγκυρία, η οποία εξακολουθεί να χαρακτηρίζεται από αστάθεια και πρωτοφανείς πολυεπίπεδες κρίσεις σε διεθνές και περιφερειακό επίπεδο, οι επιδόσεις της ελληνικής οικονομίας επιβεβαιώνουν την πρόοδό της, η οποία, όπως προαναφέρθηκε, αναγνωρίζεται από όλους τους μεγάλους διεθνείς οργανισμούς και χαρακτηρίζεται από ορθολογικό σχεδιασμό, εξωστρέφεια και συνέχιση των μεταρρυθμίσεων, οι οποίες ενισχύουν την ανταγωνιστικότητα της οικονομίας. Ως σημαντική για την ανοδική πορεία της ελληνικής οικονομίας αξιολογείται η διασφάλιση της εφαρμογής εκτεταμένων μεταρρυθμίσεων, διατηρώντας ταυτόχρονα τη δημοσιονομική υπευθυνότητα και τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα. Στον πυρήνα της οικονομικής πολιτικής βρίσκεται η περαιτέρω βελτίωση της αγοραστικής δύναμης, του βιοτικού επιπέδου και της ευημερίας των πολιτών, καθώς η

¹ Δελτίο Οικονομικών Εξελίξεων (Τράπεζα Πειραιώς, Ιανουάριος 2025)

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

συμπεριληπτική ανάπτυξη θα επιταχύνει τη δρομολογημένη σύγκλιση της Ελλάδας με τον μέσο όρο της ΕΕ.¹

Σε ό,τι αφορά στον Όμιλο REDS, κατά τη χρήση του 2024 και μέχρι την έγκριση της παρούσας Έκθεσης έλαβαν χώρα τα ακόλουθα σημαντικά γεγονότα:

- Στις 22.05.2024, η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της REDS, αποφάσισε τη διαγραφή του συνόλου των μετοχών της εταιρείας από το Χρηματιστήριο Αθηνών, σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 5 του Ν.3371/2005. Η εταιρεία στη συνέχεια υπέβαλε σχετικό αίτημα στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και στις 06.06.2024, το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ενέκρινε τη διαγραφή των μετοχών της REDS από το Χρηματιστήριο Αθηνών, σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 5 του Ν. 3371/2005, με ημερομηνία διαγραφής την 21.06.2024. Η διαδικασία ολοκληρώθηκε με την υπ' αριθμ. 46/2025 (08.01.2025) απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών (Διαδικασία Εκούσιας Δικαιοδοσίας). Κατόπιν τούτου από τις 17.01.2025, ημερομηνία δημοσίευσης της Δημόσιας Δήλωσης εξαγοράς των μετόχων μειοψηφίας της REDS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ από την μητρική ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ, η τελευταία κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.
- Τον Ιούνιο του 2024 εκδόθηκε από τα συναρμόδια Υπουργεία η ΚΥΑ για το έργο της ανάπτυξης της Μαρίνας Αλίμου και τον Οκτώβριο του 2024 η REDS κατέθεσε για έγκριση τις οριστικές μελέτες στις αρμόδιες Αρχές.
- Το Σεπτέμβριο του 2024, η Εταιρεία προχώρησε στην εξαγορά από την ΑΚΤΩΡ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΙΣ, θυγατρικής του Ομίλου ΕΛΛΑΚΤΩΡ, του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Ανάπτυξης Νέας Μαρίνας Αλίμου, εταιρείας που ελέγχει τη Μαρίνα Αλίμου.
- Τον Ιούλιο του 2024, υπογράφηκε μεταξύ της Εταιρείας και της Ελληνικής Ολυμπιακής Επιτροπής, η 25ετής μίσθωση ξενοδοχειακού ακινήτου επί της Λεωφόρου Κηφισίας στο Μαρούσι ιδιοκτησίας της 2^{ης}, με δικαίωμα παράτασης 10 ετών. Μετά την ανακαίνισή του η Εταιρεία θα λειτουργήσει σύγχρονη ξενοδοχειακή μονάδα.
- Το Δεκέμβριο του 2024 η Εταιρεία εξαγόρασε την Athens Properties BV, εταιρεία στην ιδιοκτησία της οποίας ανήκουν 10 λειτουργικά, αυτοτελή ακίνητα, μικτών χρήσεων, στο κέντρο της Αθήνας, έναντι τιμήματος € 80,25 εκατ.. Στο πλαίσιο της χρηματοδότησης για την απόκτηση των νέων ακινήτων, η REDS ΑΕ, εξέδωσε ομολογιακό δάνειο € 65,0 εκατ. και διάρκειας 7 ετών, το οποίο καλύφθηκε πλήρως από την μητρική ΕΛΛΑΚΤΩΡ.

¹ Εισηγητική Έκθεση Προϋπολογισμού 2025 (Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας & Οικονομικών, Νοέμβριος 2024)

II. Επισκόπηση Αποτελεσμάτων Χρήσης 2024

Σχολιασμός Βασικών Μεγεθών Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης 2024

Τα ενοποιημένα έσοδα του Ομίλου για τη χρήση 2024 ανήλθαν σε €3,7 εκατ. έναντι εσόδων €10,4 εκατ. κατά τη χρήση του 2023 σημειώνοντας μείωση της τάξης του 64% ή -€6,7 εκατ.

Τα ενοποιημένα έσοδα του Ομίλου προέρχονται κυρίως από τη λειτουργία της Ανάπτυξης Νέας Μαρίνας Αλίου.

Η ολοκλήρωση της πώλησης της 100% θυγατρικής ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε στο τέλος του 2023, η οποία είχε στην ιδιοκτησία της το εμπορικό πάρκο Smart Park και η ενσωμάτωση των αποτελεσμάτων της Μαρίνας Αλίου, της Athens Properties BV και των θυγατρικών της για περιορισμένο διάστημα εντός του τρέχοντος έτους συνετέλεσαν στην προαναφερόμενη μείωση.

Το EBITDA του Ομίλου στη χρήση του 2024 διαμορφώθηκε σε ζημιά ποσού -€1,6 εκατ. έναντι κέρδους ποσού €61,9 εκατ. το 2023, παρουσιάζοντας μείωση €63,5 εκατ.

Σημειώνεται ότι τα αποτελέσματα της Μαρίνας Αλίου, της Athens Properties BV και των θυγατρικών της ενσωματώθηκαν για περιορισμένο διάστημα εντός του τρέχοντος έτους, ενώ στα κέρδη προ τόκων, αποσβέσεων και φόρων (EBITDA) για το 2023 είχαν ενσωματωθεί κέρδη €55,7 εκατ. από την πώληση του Smart Park και άλλων ακινήτων και συμμετοχών του Όμιλου.

Τα αποτελέσματα εκμετάλλευσης (EBIT) του Ομίλου για το 2024 διαμορφώθηκαν σε ζημιά ποσού -€2,1 εκατ. έναντι κέρδους ποσού €60,3 εκατ. την προηγούμενη χρήση.

Σε επίπεδο αποτελεσμάτων προ φόρων (ΚΠΦ), ο Όμιλος παρουσίασε ζημίες -€2,6 εκατ. για το 2024 έναντι κερδών €55,0 εκατ. για την χρήση του 2023, ενώ τα μετά από φόρους αποτελέσματα (ΚΜΦ) του Ομίλου διαμορφώθηκαν επίσης σε ζημίες -€2,8 εκατ. έναντι κερδών €53,6 εκατ. κατά το 2023.

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου στις 31.12.2024 ανήλθαν σε €53,9 εκατ. συμπεριλαμβανομένων δεσμευμένων καταθέσεων ποσού €14,9 εκατ. έναντι €82,7 εκατ. (δεσμευμένες καταθέσεις: €21,2 εκατ.) στις 31.12.2023. Τα ίδια κεφάλαια του Ομίλου διαμορφώθηκαν σε €146,4 εκατ. έναντι €151,3 εκατ. στις 31.12.2023.

Τα βασικά οικονομικά μεγέθη του Ομίλου στις 31.12.2024 και στις 31.12.2023, παρουσιάζονται συνοπτικά στον παρακάτω πίνακα.

Σύνολο Ομίλου

	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2023	Μεταβολή
Κύκλος εργασιών	3.699.448	10.356.963	(64,3%)
EBITDA	(1.581.825)	61.905.250	(102,6%)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης EBIT	(2.114.317)	60.291.416	(103,5%)
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων	(2.596.733)	55.034.339	(104,7%)
Κέρδη / (ζημίες) μετά από φόρους	(2.787.969)	53.580.197	(105,2%)

Εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης («ΕΔΜΑ»)

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί Εναλλακτικούς Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης στα πλαίσια λήψης αποφάσεων σχετικά με την αξιολόγηση των επιδόσεών του, οι οποίοι χρησιμοποιούνται ευρέως στον τομέα που δραστηριοποιείται. Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες, καθώς και οι υπολογισμοί αυτών αναλύονται ακολούθως:

- **Χρηματοοικονομικός Δείκτης Περιθωρίου Κερδοφορίας:** Περιθώριο EBITDA (Earnings before Interest, Tax, Depreciation and Amortization), Δείκτης Κερδών προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων προς κύκλο εργασιών.

	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2023	Επεξήγηση
Δείκτης περιθώριο EBITDA	(42,76%)	597,72%	EBITDA / Κύκλος Εργασιών

- **Καθαρή αξία Ενεργητικού:** Ίδια κεφάλαια αναπροσαρμοσμένα με την αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση και απαίτηση.

	31.12.2024	31.12.2023
Καθαρή Αξία ενεργητικού Ομίλου	146.538.408	151.357.108
Μεταβολή	(3,18%)	

- **Δείκτης απόδοσης Ενεργητικού (ROA):** Κέρδη μετά από Φόρους προς σύνολο Ενεργητικού.

	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2023	Επεξήγηση
Δείκτης αποδοτικότητας Ενεργητικού Ομίλου	(0,87%)	28,85%	Κέρδη μετά φόρων / Σύνολο Ενεργητικού

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

- **Δείκτης απόδοσης Κεφαλαίων (ROE):** Κέρδη μετά από Φόρους προς Ίδια Κεφάλαια.

	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2023	Επεξήγηση
Δείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων Ομίλου	(1,90%)	33,58%	Κέρδη(Ζημίες) μετά φόρων / Ίδια κεφάλαια

- **Καθαρός Δανεισμός και Δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης:**

Καθαρός δανεισμός: Σύνολο δανείων βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις δεσμευμένες καταθέσεις.

Δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης: Καθαρός Δανεισμός προς το σύνολο των Απασχολούμενων Κεφαλαίων.

Ο καθαρός δανεισμός του Ομίλου στις 31.12.2024 και στις 31.12.2023 παρουσιάζεται αναλυτικά στον ακόλουθο πίνακα:

	ΟΜΙΛΟΣ	
	31.12.2024	31.12.2023
Βραχυπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός	10.840.353	2.521.550
Μακροπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός	80.186.879	-
Σύνολο δανείων	91.027.231	2.521.550
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα / Δεσμευμένες καταθέσεις	53.855.100	82.654.531
Καθαρός Δανεισμός	37.172.131	(80.132.981)
Σύνολο Καθαρής Θέσης	146.399.970	151.329.975
Σύνολο Απασχολούμενων Κεφαλαίων	183.572.101	71.196.994
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	20,2%	(112,6%)

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης ανήλθε στις 31.12.2024 σε 20,2% έναντι (112,6%) στις 31.12.2023.

Τον Νοέμβριο του 2024, η Εταιρεία εξέδωσε ομολογιακό δάνειο € 65.000 χιλ., σταθερού επιτοκίου και διάρκειας 7 ετών, με σκοπό τη μερική χρηματοδότηση για την απόκτηση της Athens Properties BV, εταιρείας στην ιδιοκτησία της οποίας ανήκουν 10 λειτουργικά, αυτοτελή ακίνητα, μικτών χρήσεων, στο κέντρο της Αθήνας, το οποίο καλύφθηκε πλήρως από τη μητρική ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ.

- **Αναπροσαρμοσμένος Καθαρός δανεισμός / Αξία επενδυτικού Χαρτοφυλακίου (NET LTV):** Καθαρός δανεισμός μείον Χρηματοοικονομικά εργαλεία σε εύλογη αξία προς το σύνολο των επενδύσεων σε ακίνητα και των ενσώματων παγίων.

	ΟΜΙΛΟΣ	
	31.12.2024	31.12.2023
Σύνολο δανείων	91.027.231	2.521.550
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα / Δεσμευμένες καταθέσεις	53.855.100	82.654.531
Καθαρός Δανεισμός	37.172.131	(80.132.981)
Επενδύσεις σε ακίνητα / Ενσώματα πάγια	186.348.978	91.681.188
Σύνολο Κεφαλαίων	223.521.110	11.548.207
NET LTV	16,6%	(693,9%)

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

Οι χρηματοοικονομικός δείκτης καθαρός δανεισμός / αξία επενδυτικού χαρτοφυλακίου ανήλθε στις 31.12.2024 σε 16,6% έναντι (693,9%) την 31.12.2023.

III. Προοπτικές

Κατά τη διάρκεια του 2024 δόθηκε έμφαση στο έργο της ανάπτυξης της Νέας Μαρίνας Αλίμου. Τον Ιούνιο του 2024 εκδόθηκε η ΚΥΑ από τα συναρμόδια υπουργεία, ενώ τον Οκτώβριο του 2024 κατατέθηκαν για έγκριση στις αρμόδιες αρχές οι οριστικές μελέτες του έργου, αναμένοντας πλέον την έκδοση των οικοδομικών αδειών εντός του 2025.

Επιπλέον, το Σεπτέμβριο του 2024 η REDS, μέσω ενδοομιλικής συναλλαγής, προχώρησε στην απόκτηση του συνόλου των μετοχών της εταιρείας Ανάπτυξη Νέας Μαρίνας Αλίμου, από την ΑΚΤΩΡ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΙΣ, ενισχύοντας το χαρτοφυλάκιό της πέρα από τη σύμβαση μελέτης και κατασκευής του έργου και με τη σύμβαση παραχώρησης.

Τον Ιούλιο του 2024, η Εταιρεία υπέγραψε με την Ελληνική Ολυμπιακή Επιτροπή (ΕΟΕ) τη μίσθωση του ξενοδοχειακού ακινήτου επί της Λεωφόρου Κηφισίας στο Μαρούσι ιδιοκτησίας της ΕΟΕ. Η διάρκεια της μίσθωσης ανέρχεται σε 25 έτη με δικαίωμα ανανέωσης για άλλα 10 έτη. Το πλάνο της REDS προβλέπει την ανακαίνιση του ξενοδοχείου με στόχο τη δημιουργία μίας πλήρως εκσυγχρονισμένης ξενοδοχειακής μονάδας. Οι εργασίες ανακαίνισης βρίσκονται σε εξέλιξη και η ολοκλήρωσή τους αναμένεται μέχρι το τέλος του 2025.

Το Δεκέμβριο του 2024, στα πλαίσια της ευρύτερης στρατηγικής της, η Εταιρεία προχώρησε στην εξαγορά της Athens Properties BV, εταιρεία στην ιδιοκτησία της οποίας, μέσω θυγατρικών εταιρειών, ανήκουν 10 λειτουργικά, αυτοτελή ακίνητα, μικτών χρήσεων, στο κέντρο της Αθήνας. Στα 8 ακίνητα λειτουργούν πολυτελή εξυπηρετούμενα διαμερίσματα και εμπορικοί χώροι και τη διαχείρισή τους έχει η θυγατρική εταιρεία της Athens Properties BV, Hestia Μονοπρόσωπη ΙΚΕ. Τα 2 ακίνητα είναι μισθωμένα με χρήσεις ξενοδοχειακές, εμπορικές και γραφειακές.

Μετά την ολοκλήρωση της αγοράς οικοπέδων από την Εταιρεία που βρίσκονται περιμετρικά του εμπορικού πάρκου Smart Park εξετάζονται, συνδυαστικά με τις όμορες ιδιοκτησίες του Ομίλου ΕΛΛΑΚΤΩΡ, οι βέλτιστες λύσεις αξιοποίησης των συγκεκριμένων οικοπέδων συνολικής έκτασης περίπου 100 στρ.

Σχετικά με το ακίνητο που κατέχει ο Όμιλος στην Ρουμανία εξετάζονται όλοι οι παράμετροι αξιοποίησής του.

Στις 22.05.2024, η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της REDS, αποφάσισε τη διαγραφή του συνόλου των μετοχών της εταιρείας από το Χρηματιστήριο Αθηνών, σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 5 του Ν.3371/2005. Η εταιρεία στη συνέχεια υπέβαλε σχετικό αίτημα στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και στις 06.06.2024, το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ενέκρινε τη διαγραφή των μετοχών της REDS από το Χρηματιστήριο Αθηνών, σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 5 του Ν. 3371/2005, με ημερομηνία διαγραφής την 21.06.2024. Η διαδικασία ολοκληρώθηκε με την υπ' αριθμ. 46/2025 (08.01.2025) απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών (Διαδικασία Εκούσιας Δικαιοδοσίας). Κατόπιν τούτου από τις 17.01.2025, ημερομηνία δημοσίευσης της Δημόσιας Δήλωσης εξαγοράς των μετόχων μειοψηφίας της REDS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ από την μητρική ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ, η τελευταία κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

Ο κλάδος της ανάπτυξης ακινήτων έχοντας ενισχύσει σημαντικά τη ρευστότητά του και διαθέτοντας πόρους και προσβάσεις χρηματοδότησης μέσω της μητρικής ΕΛΛΑΚΤΩΡ υλοποιεί με μεγαλύτερη ευελιξία την επιχειρησιακή του στρατηγική, η οποία βασίζεται στον εντοπισμό και την επένδυση σε ακίνητα με υψηλές προοπτικές αξιοποίησης, στην ωρίμανσή τους, ή/και τη διαχείρισή τους με σκοπό τη μεγιστοποίηση της αξίας τους.

IV. Κίνδυνοι και αβεβαιότητες

Τα έσοδα του Ομίλου προέρχονται κυρίως από υπηρεσίες ελλιμενισμού σκαφών, από υπηρεσίες μισθώσεις ξενοδοχειακών καταλυμάτων και από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης.

Μια ενδεχόμενη οικονομική αστάθεια, ο έντονος ανταγωνισμός καθώς και γεωπολιτικοί παράγοντες δύναται να αποτελέσουν στοιχείο μείωσης των τουριστικών δαπανών. Οι έντονες πληθωριστικές τάσεις σε συνδυασμό με την αύξηση των επιτοκίων δανεισμού, δύναται να επιδράσουν αρνητικά στο κατασκευαστικό κόστος των αναπτύξεων και κατ' επέκταση και στο κόστος κεφαλαίου.

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολής των τιμών των ακινήτων και για αυτό το λόγο κινείται με αυστηρά κριτήρια αξιολόγησης, επικεντρώνοντας τη δραστηριότητά του σε περιοχές υψηλής εμπορικότητας ή και χαμηλού κινδύνου σε σχέση πάντα με τις συνθήκες και τα δεδομένα που επικρατούν στην αγορά των ακινήτων και αναμένει εύλογα η αξία τους να βελτιωθεί σταδιακά. Η πολιτική του Ομίλου για τις επενδύσεις σε ακίνητα που κατέχει είναι η αποτίμησή τους στο ιστορικό κόστος και όχι σε εύλογη αξία.

V. Χρηματοοικονομικοί Κίνδυνοι Ομίλου

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους. Η Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών του Ομίλου έχει αναγνωρίσει, οριοθετήσει και αξιολογήσει τους εν λόγω κινδύνους, την αρνητική επίδραση των οποίων - με στοχευμένες παρεμβάσεις - προσπαθεί να αμβλύνει, παρακολουθώντας συνεχώς τα αποτελέσματα των διαχειριστικών ενεργειών έναντι των επί μέρους κινδύνων της κατηγορίας αυτής. Γενικότερα, οι Χρηματοοικονομικοί Κίνδυνοι μπορούν να επέλθουν λόγω αδυναμίας ασφαλούς πρόβλεψης των διαμορφούμενων συνθηκών των αγορών και της διακύμανσης των μεταβλητών κόστους / οφέλους που ενδέχεται να προκύψουν από επίδραση έκτακτων γεγονότων και γεωπολιτικών εξελίξεων με παρατεταμένη και μη προβλεπόμενη διάρκεια.

Οι Χρηματοοικονομικοί Κίνδυνοι αντιμετωπίζονται εν τη γενέσει τους από τον Όμιλο μέσω καθιερωμένων σχετικών διαδικασιών και την διαρκώς ελεγχόμενη τήρηση αυτών, για κάθε λειτουργικότητα της Οικονομικής Δ/σης, με έμφαση σε λειτουργίες που αφορούν: στη συγκέντρωση ελεγχόμενων οικονομικών στοιχείων από τις θυγατρικές του Ομίλου, στη σύνταξη και στον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων του Ομίλου, στη διαχείριση των επενδυτικών ακινήτων, στη διεκπεραίωση και πληρωμή πάσης φύσεως δαπανών, στην τήρηση της φορολογικής νομοθεσίας, στη διαχείριση διαθεσίμων και σε συντονισμένη διαχείριση της συνολικής σχέσης του Ομίλου με τις Τράπεζες - με σκοπό την βελτιστοποίηση του οφέλους για τον Όμιλο, καθώς και στην παρακολούθηση των χρηματοροών, με διαρκή ενημέρωση για τις οικονομικές συνθήκες στην χώρας μας και διεθνώς.

Οι υποκατηγορίες των χρηματοοικονομικών κινδύνων χρήζουν διαφοροποιημένης διαχείρισης, με στοχευμένες δράσεις ανά περίπτωση. Ειδικότερα:

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πρωταρχικός στόχος της στρατηγικής του Ομίλου για τη διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου, προκειμένου να επιτυγχάνει τη μεγιστοποίηση της προσαρμοσμένης ως προς τον κίνδυνο απόδοσης, είναι η αποτελεσματική παρακολούθηση των απαιτήσεών του, και συνεπώς να αποφεύγει να εκτίθεται σε σημαντικό πιστωτικό κίνδυνο από εμπορικές απαιτήσεις, λόγω αφενός της πολιτικής του, η οποία εστιάζεται στη συνεργασία με αξιόπιστους πελάτες ελεγχμένης φερεγγυότητας και αφετέρου, της φύσης των δραστηριοτήτων του, σε κάθε περίπτωση, εφόσον απαιτηθεί, υλοποιούνται άμεσα οι απαραίτητες προσαρμογές.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η δραστηριοποίηση του Ομίλου εκτός χώρας είναι εξαιρετικά περιορισμένη. Η Δ/ση Οικονομικών Υπηρεσιών παρακολουθεί τις όποιες ταμειακές ροές σε συνάλλαγμα (εναρμόνιση εσόδων και εξόδων στο ίδιο νόμισμα, ήτοι ο κίνδυνος εκμηδενίζεται όταν συνδεθούν/συνδυασθούν απαιτήσεις με υποχρεώσεις στο ίδιο νόμισμα), ούτως ώστε η διαχείριση των διαθεσίμων του Ομίλου να προστατεύεται από κινδύνους μεταβολών στις ισοτιμίες.

Κίνδυνος επιτοκίων

Ο Όμιλος επιδιώκει την ελαχιστοποίηση της έκθεσής του στον κίνδυνο επιτοκίου, επιλέγοντας κατά κανόνα μακροπρόθεσμο δανεισμό με σταθερό επιτόκιο και κυμαινόμενο επιτόκιο (σταθερό spread) συνδεδεμένο με το euribor. Όπου κρίνεται ότι, λόγω της διάρκειας η πιθανότητα μεταβολής του επιτοκίου είναι σημαντική, τότε γίνεται αντιστάθμιση για την κάλυψη του επιτοκιακού κινδύνου. Την τρέχουσα περίοδο με τις έντονες πληθωριστικές πιέσεις που μεταβάλλουν διαρκώς τα επιτόκια βάσης, η Οικονομική Διεύθυνση ανταποκρίνεται άμεσα επιδιώκοντας σταθερά επιτόκια ή καλύπτοντας τον κίνδυνο από τα κυμαινόμενα επιτόκια με προϊόντα hedging. Κατά συνέπεια, θεωρείται ότι έχει καλυφθεί επαρκώς ο κίνδυνος επιτοκίου.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο Όμιλος παρακολουθεί και διαχειρίζεται καθημερινά τις ταμειακές του ροές. Παράλληλα προγραμματίζει τις ανάγκες ρευστότητας σε εβδομαδιαία και σε κυλιόμενη περίοδο 30 ημερών, ενώ σε μηνιαία βάση προσδιορίζονται οι ανάγκες ρευστότητας για τους επόμενους 6 μήνες. Η διατήρηση μετρητών και διαθεσίμων σε τράπεζες καλύπτουν επαρκώς τις σχετικές ανάγκες ρευστότητας. Σε κάθε περίπτωση η Οικονομική Δ/ση διαχειρίζεται την υπερβάλλουσα ρευστότητα κατά τρόπο που να διασφαλίζει την χρηματοπιστωτική σταθερότητα και την επιχειρησιακή συνέχεια.

Ελληνική & Διεθνής Αγορά

Το 2024, η παγκόσμια οικονομία παρέμεινε ανθεκτική, παρά την υψηλή αβεβαιότητα που δημιουργήσαν οι γεωπολιτικές εντάσεις και τα αποτελέσματα των εκλογών, κυρίως στις Ηνωμένες Πολιτείες της Αμερικής (ΗΠΑ) και την Ευρώπη. Ο παγκόσμιος πληθωρισμός υποχωρεί ταχύτερα του αναμενόμενου και οι αγορές εργασίας παραμένουν ισχυρές.

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

Η ανάκαμψη διαφέρει ανά περιοχή, καθώς οι ΗΠΑ και αρκετές αναδυόμενες αγορές και αναπτυσσόμενες οικονομίες σημείωσαν σταθερή ανάπτυξη, ενώ στη ζώνη του ευρώ παρατηρείται πιο ήπια ανάκαμψη. Η περιοριστική νομισματική πολιτική συνεχίστηκε, καθώς ήταν απαραίτητη για την τιθάσευση του επίμονου πληθωρισμού, παρά την πρώτη μείωση των επιτοκίων από ορισμένες κεντρικές τράπεζες στις αρχές του έτους. Σύμφωνα με τις μακροοικονομικές προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, οι κύριοι παράγοντες που διαδραμάτισαν σημαντικό ρόλο στην ήπια ανάκαμψη της ζώνης του ευρώ το 2024, ήταν η ανάκαμψη της ιδιωτικής κατανάλωσης, η ενίσχυση της εξωτερικής ζήτησης και η σταδιακή χαλάρωση της προηγούμενης αυστηροποίησης της νομισματικής πολιτικής. Πέραν αυτού, η ανθεκτικότητα της αγοράς εργασίας, με ιστορικά χαμηλά επίπεδα ποσοστών ανεργίας και η μειωμένη επίδραση της περιοριστικής νομισματικής πολιτικής, ενισχύουν την ανωτέρω δυναμική της ανάπτυξης.

Ειδικότερα για την χώρα μας, παρά τις προκλήσεις και το ασταθές διεθνές περιβάλλον, η ελληνική οικονομία παρέμεινε σε ανοδική πορεία με αύξηση του πραγματικού ΑΕΠ κατά 2,3% - υψηλότερος ρυθμός από το μέσο όρο της Ευρωζώνης (0,5%), ωθούμενος κυρίως από την ιδιωτική κατανάλωση και την συσσώρευση των αποθεμάτων. Οι πληθωριστικές πιέσεις σταδιακά υποχωρούν, ενώ το ποσοστό της ανεργίας βρίσκεται κάτω από το όριο του 10% βασιζόμενη στην επιτάχυνση της αύξησης της απασχόλησης. Η ανάκαμψη της ελληνικής αγοράς ακινήτων συνεχίζεται, με τις τιμές τόσο των οικιστικών όσο και των επαγγελματικών ακινήτων διατηρούν την ανοδική τάση τους. Η ελληνική οικονομία, σύμφωνα με τις μακροοικονομικές προβλέψεις της Τράπεζας της Ελλάδος, αναμένεται να ενισχύσει την ανθεκτικότητά της, παρά την υψηλή αβεβαιότητα που περιβάλλει τις προοπτικές της οικονομικής μεγέθυνσης.

Αναλυτικότερα, θα μπορούσε να σημειωθεί, σχετικά με τις οικονομικές προοπτικές για τους επόμενους μήνες, ότι οι κυριότεροι μακροοικονομικοί κίνδυνοι και αβεβαιότητες στην Ελλάδα σχετίζονται με: (i) γεωπολιτικές εντάσεις που προκαλούνται κυρίως από τον πόλεμο στην Ουκρανία και την εύθραυστη κατάσταση στη Μέση Ανατολή, οι οποίες δύναται να οδηγήσουν σε διαταραχές του εμπορίου και νέες πιέσεις στις τιμές της ενέργειας και των εμπορευμάτων, (ii) την πιθανότητα αυξημένης πολιτικής και οικονομικής αβεβαιότητας και χρηματοοικονομικής αστάθειας στον απόηχο των πρόσφατων εκλογών στις ΗΠΑ καθώς και της πολιτικής αστάθειας σε μεγάλες ευρωπαϊκές (Γερμανία, Γαλλία), (iii) την επιδείνωση των φυσικών καταστροφών λόγω της περιβαλλοντικής και κλιματικής αλλαγής και τις επιπτώσεις τους στο ΑΕΠ, την απασχόληση, το δημοσιονομικό ισοζύγιο και τη βιώσιμη ανάπτυξη μακροπρόθεσμα, και (iv) την τεχνητή νοημοσύνη, καθώς οι δυνατότητές της αλλάζουν ραγδαία την παγκόσμια οικονομία και ενισχύουν την ανάπτυξη και την παραγωγικότητα. Ταυτόχρονα, όμως, η τεχνητή νοημοσύνη εγκυμονεί κινδύνους για την απασχόληση και τις επιχειρήσεις, οι οποίες αδυνατούν να ακολουθήσουν τις εξελίξεις.

Παρά τις αντίξοες συνθήκες του διεθνούς περιβάλλοντος και τις ιδιαιτερότητες της ελληνικής οικονομίας, τα αποτελεσματικά μεγέθη του Ομίλου και η γενικότερα θετική του πορεία, καταδεικνύουν τη δυναμική και την ικανότητά του να προσαρμόζεται και να συνεχίζει την επιτυχημένη εξελικτική του διαδρομή, διασφαλίζοντας την ομαλή συνέχιση της λειτουργίας του ως βιώσιμη οικονομική ολότητα (going concern) στο μέλλον.

Λοιπές Αβεβαιότητες

Ο Όμιλος έχει αναπτύξει σχέδια έκτακτης ανάγκης για να εξασφαλίσει τη συνέχεια των ζωτικής σημασίας λειτουργιών του, καθώς και την απρόσκοπτη παροχή των υπηρεσιών του. Επίσης, έχει λάβει μέριμνα για τη γενικότερη αντιμετώπιση περιβαλλοντικών κρίσεων προφυλάσσοντας περιουσιακά στοιχεία του, τους εργαζομένους του, τους συνεργάτες του και τις τοπικές κοινωνίες στις οποίες δραστηριοποιείται. Εκπονήθηκαν και καθιερώθηκαν Σχέδια-Πλάνα Συνέχισης Δραστηριοτήτων (BCP) καθώς και Σχέδια Δράσης Επαναφοράς της Λειτουργικότητας των Πληροφοριακών Συστημάτων (DRP), για τα οποία ο Όμιλος είναι σε διαδικασία πιστοποίησης σύμφωνα με το πρότυπο ISO 22301:2019 Business Continuity Management.

Επιπρόσθετα, ανέπτυξε και εφαρμόζει επικαιροποιημένες διαδικασίες τηλεργασίας, όταν απαιτείται, με την ανάπτυξη των ανάλογων πληροφοριακών συστημάτων και εξοπλισμών, καθώς και τη χρήση των απαραίτητων εργαλείων και λογισμικού. Οι ανωτέρω διαδικασίες συνεχώς αναπροσαρμόζονται, εξελίσσονται και βελτιστοποιούνται ώστε να είναι πλήρως λειτουργικές και αποτελεσματικές όταν οι γενικότερες συνθήκες τις επιβάλλουν.

VI. Μη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση

Προσέγγιση Ομίλου

Η ενεργή συνεισφορά και η ουσιαστική προώθηση της βιώσιμης ανάπτυξης τοποθετείται στο επίκεντρο του επιχειρησιακού του σχεδιασμού και των δραστηριοτήτων του Ομίλου της REDS. Η εξασφάλιση ενός ασφαλούς και δίκαιου εργασιακού πλαισίου, η ουσιαστική συμβολή στην οικονομία, η στήριξη των τοπικών κοινωνιών, καθώς και η μείωση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων των δραστηριοτήτων του, αποτελούν βασικές αρχές της επιχειρησιακής στρατηγικής και φιλοσοφίας του. Οι δεσμεύσεις αυτές αποτελούν βασικό οδηγό για την εκπλήρωση της αποστολής του Ομίλου. Εκφράζονται μέσα από τα σύγχρονα έργα ανάπτυξεων τα οποίες επί πολλά έτη συμβάλλουν στην αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των ανθρώπων και την ανάπτυξη των τοπικών κοινωνιών, δημιουργώντας παράλληλα προστιθέμενη αξία για το σύνολο των ενδιαφερομένων μερών.

Η επιχειρησιακή στρατηγική του Ομίλου REDS επικεντρώνεται στην ενίσχυση του αποτυπώματός του στον κλάδο της Ανάπτυξης και Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας, των υπηρεσιών Φιλοξενίας και του Τουρισμού. Έχοντας στο επίκεντρο της δραστηριότητάς του τη χρήση καινοτόμων πρακτικών και σύγχρονων τεχνολογιών, ο Όμιλος στοχεύει στη δημιουργία βιώσιμων, πράσινων και ασφαλών αναπτύξεων για τον άνθρωπο και το περιβάλλον.

Ο Όμιλος REDS, ακολουθεί βέλτιστες διεθνείς πρακτικές και αναγνωρισμένα πρότυπα, πετυχαίνοντας δράσεις βιώσιμης ανάπτυξης που ευθυγραμμίζονται πλήρως με τις εταιρικές του αξίες, την αξιοκρατία και τις ίσες ευκαιρίες, τη συνεργασία και αριστεία, την επίτευξη και αποδοτικότητα, την καινοτομία και τις βέλτιστες πρακτικές, την ακεραιότητα και τον σεβασμό, την ενθάρρυνση και εξέλιξη, την υγεία και την ασφάλεια.

Παράλληλα μέσω και του Ομίλου ΕΛΛΑΚΤΩΡ, έχει υιοθετήσει και εφαρμόζει Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης, αποσκοπώντας στη θέσπιση των βασικών αρχών που διέπουν τη στρατηγική βιώσιμης ανάπτυξης του Ομίλου, ώστε να διασφαλίζεται η ενσωμάτωση των παραγόντων που σχετίζονται με το Περιβάλλον, την Κοινωνία και τη Διακυβέρνηση (ESG) στην επιχειρηματική του δραστηριότητα, με γνώμονα τη δημιουργία αξίας για τα ενδιαφερόμενα μέρη του.

Περιβάλλον

Ο Όμιλος REDS, αναγνωρίζοντας τις επιδράσεις του στο περιβάλλον, έχει θέσει ως στόχο και προτεραιότητα την αποτελεσματική περιβαλλοντική διαχείριση και τη μείωση της επιβάρυνσης που τυχόν προκύπτει από τις επιχειρηματικές του δραστηριότητες, εφαρμόζοντας βέλτιστες διαθέσιμες πρακτικές και τεχνικές, αναπτύσσοντας στρατηγικές για τη συνεχή βελτίωση της περιβαλλοντικής του επίδοσης και εστιάζοντας στην ανάπτυξη μιας περιβαλλοντικά και ενεργειακά υπεύθυνης εταιρικής κουλτούρας.

Διαχείριση Περιβάλλοντος

Η REDS μέσω της εφαρμογής της Πολιτικής Περιβάλλοντος & Ενέργειας του Ομίλου ΕΛΛΑΚΤΩΡ έχει δεσμευτεί για αδιάλειπτη συμμόρφωση ως προς την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία, και προς οποιεσδήποτε άλλες απαιτήσεις, για την προστασία του περιβάλλοντος συμπεριλαμβανομένης της πρόληψης της ρύπανσης, για διασφάλιση παροχής των απαιτούμενων πληροφοριών και πόρων, για την επίτευξη των στόχων των εφαρμοζόμενων Συστημάτων Διαχείρισης Περιβάλλοντος & Ενέργειας, για διαβούλευση και ανοιχτό διάλογο με τα ενδιαφερόμενα μέρη σε θέματα περιβάλλοντος και ενέργειας και για συνεχή βελτίωση των περιβαλλοντικών και ενεργειακών του επιδόσεων.

Αναγνώριση και διαχείριση Κινδύνων

Ο Όμιλος αναγνωρίζει και αξιολογεί τους κυριότερους κινδύνους και απειλές για τη διαχείριση του περιβάλλοντος. Ενδεικτικά, οι σημαντικότεροι κίνδυνοι που έχουν εντοπιστεί είναι οι κίνδυνοι που σχετίζονται με την κλιματική αλλαγή, το ενδεχόμενο μη έγκαιρης συμμόρφωσης με την περιβαλλοντική νομοθεσία ή με την περιβαλλοντική αδειοδότηση ενός έργου, τυχόν περιστατικά ρύπανσης σε υδάτινο αποδέκτη, εκπομπές αερίων ρύπων ή σκόνης πέραν των ορίων, διαρροές αποβλήτων, τυχόν ρύπανση του εδάφους, αναποτελεσματική χρήση των ενεργειακών πόρων, αυξημένη κατανάλωση νερού με ενδεχόμενη παράλληλη πίεση και μεταβολή των υδρολογικών χαρακτηριστικών των υδατικών συστημάτων. Άλλοι κίνδυνοι που έχουν εντοπιστεί είναι τυχόν οχλήσεις στην τοπική κοινωνία, όπως θόρυβος και δονήσεις πάνω από τα όρια, μείωση του ισοζυγίου πρασίνου, τυχόν διατάραξη της βιοποικιλότητας, παράπονα από ενδιαφερόμενα μέρη, περιβαλλοντικές επιπτώσεις από τη διαχείριση περιβάλλοντος των επιχειρηματικών συνεργατών, κίνδυνοι που σχετίζονται με τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και ετοιμότητας για την αντιμετώπιση καταστάσεων έκτακτης ανάγκης (π.χ. πανδημίες, πόλεμοι) και μεταβολή των πιο λογικών χαρακτηριστικών.

Για τον περιορισμό των περιβαλλοντικών επιπτώσεων της δραστηριότητάς του και τον μετριασμό των περιβαλλοντικών του κινδύνων, ο Όμιλος έχει δεσμευτεί στα παρακάτω θέματα, για τα οποία αναπτύσσει σχέδια δράσης και ενσωματώνει σχετικούς στόχους στη στρατηγική του:

- εφαρμογή, λειτουργία και συνεχή βελτίωση Συστημάτων Διαχείρισης Ενέργειας & Περιβάλλοντος πιστοποιημένων κατά ISO 50001 και ISO 14001,
- τήρηση προγράμματος εσωτερικών επιθεωρήσεων στα έργα από πιστοποιημένους εσωτερικούς επιθεωρητές,
- εφαρμογή βέλτιστων διαθέσιμων τεχνικών ως προς την προστασία του περιβάλλοντος,
- ενιαία ενεργειακή διαχείριση με στόχο την ορθολογική χρήση και την εξοικονόμηση ενέργειας μέσω δράσεων και ελέγχου των καταναλώσεων αυτής,

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

- μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου και άλλων αερίων εκπομπών,
- ελαχιστοποίηση των αποβλήτων επικινδύνων και μη, μέσα από τον περιορισμό των παραγόμενων αποβλήτων, την επαναχρησιμοποίηση στο μέγιστο βαθμό, την ανακύκλωση και την υιοθέτηση πρακτικών διαλογής αποβλήτων στην πηγή, συμβάλλοντας στην προώθηση της κυκλικής οικονομίας και της βιομηχανικής συμβίωσης,
- ορθολογική διαχείριση του νερού και εφαρμογή πρακτικών εξοικονόμησης και επαναχρησιμοποίησης,
- ορθολογική διαχείριση και εξοικονόμηση των πρώτων υλών και των φυσικών πόρων,
- αποκατάσταση χώρων πρασίνου και γενικότερα του τοπίου των έργων και των δραστηριοτήτων και αποφυγή αποψίλωσης δασών,
- διατήρηση και προστασία της βιοποικιλότητας και των οικοσυστημάτων στις περιοχές που δραστηριοποιείται,
- αποτελεσματική διαχείριση οχλήσεων όπως θορύβου, δονήσεων, κυκλοφοριακής επιβάρυνσης, με στόχο την μείωση των επιπτώσεων στην τοπική κοινωνία, στην κυκλοφορία, στα δίκτυα κοινής ωφέλειας και στις προστατευόμενες περιοχές,
- προστασία των αρχαιοτήτων και των μνημείων της πολιτιστικής κληρονομιάς,
- αισθητική αναβάθμιση και αρμονική ένταξη των χώρων στο άμεσο και ευρύτερο περιβάλλον εντός του οποίου υλοποιούνται τα έργα,
- συνεχής ενημέρωση, εκπαίδευση και ευαισθητοποίηση των εργαζομένων συμπεριλαμβανομένου και των εργαζομένων των υπεργολάβων,
- διαβούλευση με τα ενδιαφερόμενα μέρη και ενθάρρυνση των εργαζομένων για την ενεργό συμμετοχή τους στη συνεχή βελτίωση της περιβαλλοντικής επίδοσης του Ομίλου,
- μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος των υπεργολάβων στα έργα μέσω διορθωτικών ενεργειών κατά τον εντοπισμό αποκλίσεων από τις εσωτερικές επιθεωρήσεις και μέσω των εκπαιδεύσεων των εργαζομένων του,
- αξιολόγηση των επιχειρηματικών του συνεργατών για τους περιβαλλοντικούς τους κινδύνους,

Μέσω των πιστοποιημένων Συστημάτων Περιβαλλοντικής Διαχείρισης, επιτυγχάνεται η συστηματική καταγραφή των περιβαλλοντικών και ενεργειακών δεικτών από την οποία αποδεικνύεται η διαρκής βελτίωση της επίδοσης, γίνεται εντοπισμός και ενσωμάτωση των αναγκών και προσδοκιών των ενδιαφερομένων μερών, αναγνωρίζονται οι απειλές και αξιοποιούνται οι ευκαιρίες προς βελτίωση της επίδοσης, προάγεται η ευαισθητοποίηση των εργαζομένων σε περιβαλλοντικά και ενεργειακά θέματα και εντάσσεται αρμονικά η λειτουργία των δραστηριοτήτων στο ευρύτερο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον.

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

Κύρια στοιχεία των Συστημάτων Διαχείρισης Περιβάλλοντος & Ενέργειας είναι τα ακόλουθα:

- Οργανωτική Δομή Περιβάλλοντος & Ενέργειας
- Εκπαίδευση και ευαισθητοποίηση
- Επικοινωνία και διαβούλευση
- Καταγραφή περιβαλλοντικών πλευρών και επιπτώσεων και αξιολόγηση αυτών
- Διαχείριση τυχόν περιβαλλοντικών ατυχημάτων
- Διαδικασίες διαχείρισης αποβλήτων
- Σχέδιο Διαχείρισης Περιβάλλοντος στα έργα
- Σχέδιο Εκτάκτων Αναγκών
- Επιθεωρήσεις Περιβάλλοντος και Ενέργειας
- Παρακολούθηση και Αξιολόγηση δεικτών περιβάλλοντος & ενέργειας
- Ανασκόπηση από τη Διοίκηση

Διακυβέρνηση

Ο Όμιλος REDS, δίνει ιδιαίτερη έμφαση στη διαχείριση του περιβάλλοντος, τους κλιματικούς κινδύνους και τη βιωσιμότητα στις πρακτικές διακυβέρνησής του. Υπερβαίνοντας τη συμμόρφωση, ο Όμιλος στοχεύει στη μακροχρόνια αξία, με την αποτελεσματική διαχείριση κινδύνων, την στρατηγική ευθυγράμμισης με τη τρέχουσα νομοθεσία, καθώς και τη διατήρηση της οικονομικής σταθερότητας.

Το Διοικητικό Συμβούλιο μέσω της Διεύθυνσης Βιώσιμης Ανάπτυξης του Ομίλου ΕΛΛΑΚΤΩΡ εποπτεύει την πρόοδο του Ομίλου προς την επίτευξη των κλιματικών στόχων, με τη βοήθεια των κατάλληλων και επιστημονικά τεκμηριωμένων δεικτών. Επιπλέον, στην εποπτεία του Διοικητικού Συμβουλίου, μέσω της Διεύθυνσης Βιώσιμης Ανάπτυξης του Ομίλου ΕΛΛΑΚΤΩΡ, περιλαμβάνεται η αξιολόγηση των πολιτικών και των ρυθμιστικών εξελίξεων σχετικά με την κλιματική αλλαγή, η επισκόπηση της περιβαλλοντικής επίδοσης του Ομίλου, η έγκριση των σχετικών προϋπολογισμών, η αξιολόγηση των επιπτώσεων των κλιματικών κινδύνων, η έγκριση του μακροπρόθεσμου στρατηγικού σχεδιασμού ως προς τους κλιματικούς στόχους η αξιολόγηση της επάρκειας και της αποτελεσματικότητας της εγκριθείσας από το Διοικητικό Συμβούλιο Πολιτικής Βιώσιμης Ανάπτυξης, καθώς και τη διασφάλιση της επάρκειας των πόρων για την υλοποίησή της

Στρατηγική

Ο πυλώνας της στρατηγικής περιγράφει την προσέγγιση και τις βασικές προτεραιότητες του Ομίλου REDS για την αποτελεσματική αντιμετώπιση των κλιματικών προκλήσεων, διασφαλίζοντας παράλληλα την επιχειρησιακή του συνέχεια. Μέσω αυτής της διαδικασίας, ο Όμιλος εξετάζει τον τρόπο με τον οποίο ενσωματώνει τη διαχείριση των κλιματικών κινδύνων στη στρατηγική του, τον βαθμό στον οποίο οι κίνδυνοι αυτοί επηρεάζουν τις μακροπρόθεσμες επιχειρηματικές του δραστηριότητες και την αποτελεσματικότητα των αποφάσεων που σχετίζονται με τη διαχείρισή τους.

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

Η υιοθέτηση μιας σαφώς καθορισμένης στρατηγικής για την προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή, δεν αποτελεί μόνο τη βάση για την αποτελεσματική διαχείριση των κλιματικών κινδύνων, αλλά και για τον εντοπισμό ευκαιριών που μπορούν να επηρεάσουν θετικά τις δραστηριότητες του Ομίλου, διασφαλίζοντας την μακροπρόθεσμη ανθεκτικότητα και βιωσιμότητα. Ευθυγραμμίζοντας τους στρατηγικούς και επιχειρηματικούς σκοπούς του με τους κλιματικούς στόχους, ο Όμιλος REDS στοχεύει στην επιτάχυνση της βιώσιμης μετάβασης προς ένα μέλλον μηδενικών εκπομπών, ενισχύοντας την ανταγωνιστικότητά του και οικοδομώντας εμπιστοσύνη μεταξύ των ενδιαφερόμενων μερών, όπως οι επενδυτές και η ευρύτερη κοινωνία.

Διαχείριση Κινδύνων

Ο Όμιλος REDS, μέσω του Ομίλου ΕΛΛΑΚΤΩΡ, υιοθετεί μια ολοκληρωμένη προσέγγιση για τη διαχείριση κινδύνων που σχετίζονται με το κλίμα, ευθυγραμμιζόμενη με τις συστάσεις του TCFD, ενώ παράλληλα εφαρμόζει ένα ισχυρό πλαίσιο για την εκτίμηση των φυσικών κινδύνων και των κινδύνων μετάβασης, χρησιμοποιώντας το διεθνές αναγνωρισμένο πρότυπο ISO 14090.

Εφαρμόζει διαδικασίες για το εντοπισμό και την αξιολόγηση των κινδύνων που σχετίζονται με την κλιματική αλλαγή και στη συνέχεια μέσα από ένα συγκεκριμένο πλαίσιο διαχειρίζεται αυτούς τους κινδύνους αναλύοντας τις δραστηριότητές του, εκτιμώντας τις πιθανότητες, προσδιορίζοντας τη σημαντικότητα και αξιολογώντας τα μέτρα προσαρμογής.

Κοινωνία

Ένας από τους στρατηγικούς άξονες του Ομίλου είναι η Υγεία, Ασφάλεια και Ανάπτυξη των εργαζομένων του και των εργαζομένων των υπεργολάβων του. Καθώς βασικός στόχος και στρατηγική προτεραιότητά του είναι να επιχειρεί υπεύθυνα σε σχέση με την Κοινωνία μέσα στην οποία δραστηριοποιείται, ο Όμιλος συμβάλλει στην κοινωνική ευημερία μέσα από την επιχειρηματική του δραστηριότητα και τις κοινωνικές του δράσεις, και ανταποκρίνεται με συνέπεια, ευθύνη και διαφάνεια στις ανάγκες και προσδοκίες της τοπικής και ευρύτερης κοινωνίας.

Εργασιακά Θέματα

Αναγνωρίζοντας την ιδιαίτερη σημασία του ανθρώπινου δυναμικού του, ο Όμιλος έχει σχεδιάσει και υιοθετήσει μία σειρά από ενέργειες και δράσεις, αποσκοπώντας στη συνεχή ανάπτυξη των γνώσεων και δεξιοτήτων των εργαζομένων, καθώς και στη διασφάλιση ενός υγιούς και ασφαλούς περιβάλλοντος εργασίας.

Ανθρώπινο Δυναμικό

Ο Όμιλος επενδύει στην εργασιακή ευημερία των ανθρώπων του και στη διαμόρφωση ενός καλού εργασιακού περιβάλλοντος και δημιουργεί τις κατάλληλες δομές και συνθήκες που θα προάγουν την εκπαίδευση, την ανάπτυξη και την επιβράβευσή τους, προσφέροντας ίσες ευκαιρίες και στηρίζοντας τη διαφορετικότητα.

Εκπαίδευση & Ανάπτυξη των Εργαζομένων

Η εκπαίδευση και ανάπτυξη των εργαζομένων του Ομίλου αποτελεί έναν από τους πυλώνες για την επίτευξη των εταιρικών του στόχων. Για το λόγο αυτό, έχουν συνταχθεί και εφαρμόζονται διαδικασίες σχετικά με την εκπαίδευση και ανάπτυξη του ανθρώπινου δυναμικού σε Ομιλικό επίπεδο.

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

Σκοπός της εκπαίδευσης είναι η βελτίωση της τεχνογνωσίας και η επιμόρφωση, η καλλιέργεια ενιαίας εταιρικής κουλτούρας και αντίληψης για τους στόχους και τις αρχές του Ομίλου, καθώς και η εμπάθυνση στις βασικές θεματικές ενότητες που έχουν αναγνωριστεί.

Σεβασμός των δικαιωμάτων του ανθρώπου

Για τον Όμιλο REDS ο σεβασμός στα ανθρώπινα δικαιώματα αποτελεί αδιαπραγμάτευτη αξία, τόσο για τους εργαζομένους όσο και για τους επιχειρηματικούς του συνεργάτες.

Ο Όμιλος, αναγνωρίζει ότι καθήκον του είναι να διαφυλάσσει παντού τα δικαιώματα των ανθρώπων και των τοπικών κοινωνιών που ενδέχεται να επηρεαστούν από τα έργα και τις δραστηριότητές του. Για να μπορεί να διασφαλιστεί αυτό, πρόθεση του Ομίλου είναι να εφαρμοστεί ένα σύνολο αρχών και κατευθυντήριων γραμμών αναφορικά με τα ανθρώπινα δικαιώματα.

Μέσω της Πολιτικής Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων του Ομίλου ΕΛΛΑΚΤΩΡ, τίθεται το πλαίσιο αυτό, καθώς και οι αρχές για το σεβασμό των ανθρωπίνων δικαιωμάτων στην εργασία, με στόχο τη διασφάλιση των δικαιωμάτων, τόσο των εργαζομένων του, όσο και των επιχειρηματικών συνεργατών του Ομίλου, καθώς και των τοπικών κοινωνιών στις οποίες δραστηριοποιείται.

Διαφορετικότητα, Ισοτιμία & Συμπερίληψη

Οι ίσες ευκαιρίες, ως μία από τις βασικές αξίες του Ομίλου, τοποθετείται στο επίκεντρο της εταιρικής κουλτούρας, αντικατοπτρίζοντας την πεποίθησή του ότι ένας βιώσιμος κόσμος μπορεί να επιτευχθεί μόνο εάν δημιουργηθούν οι κατάλληλες συνθήκες έτσι ώστε να ενθαρρύνεται και να εκτιμάται η διαφορετικότητα, να προάγεται η αξιοπρέπεια και η ένταξη, τόσο στον εργασιακό χώρο, όσο και στην ευρύτερη κοινωνία. Στον Όμιλο REDS, η δημιουργία ενός χώρου εργασίας που υπερασπίζεται και προάγει τη διαφορετικότητα, την ισοτιμία και τη συμπερίληψη, του επιτρέπει να ανταποκρίνεται αποτελεσματικά στις προκλήσεις, να ενισχύει τη δέσμευση, τη δημιουργικότητα και την καινοτομία προκειμένου να επιτυγχάνεται η οικονομική ευημερία και η ανάπτυξη.

Υγεία & Ασφάλεια (Y&A)

Η μέριμνα για την Υγεία & Ασφάλεια του συνόλου του ανθρώπινου δυναμικού που απασχολεί ο Όμιλος, αποτελεί βασικό μέρος της ευρύτερης επιχειρηματικής πολιτικής και φιλοσοφίας του, ως ένας εκ των σημαντικότερων παραγόντων διασφάλισης της αναπτυξιακής του πορείας.

Στο πλαίσιο δημιουργίας ενός σταθερού, υγιούς και ασφαλούς εργασιακού περιβάλλοντος, ο Όμιλος μέσω του Ομίλου ΕΛΛΑΚΤΩΡ, εφαρμόζει ενιαία Πολιτική και Συστήματα Διαχείρισης Υγείας και Ασφάλειας, με μέριμνα τη συνεχή τήρηση και βελτίωση της Υγείας και Ασφάλειας στους εργασιακούς χώρους, με την εφαρμογή διαδικασιών και οδηγιών εκτέλεσης ασφαλών εργασιών, την πρόληψη και ελαχιστοποίηση των ατυχημάτων και των επαγγελματικών ασθενειών, καθώς και τη συνεχή εκπαίδευση και ενημέρωση του ανθρώπινου δυναμικού του, σε θέματα που αφορούν στην Υγεία και Ασφάλεια στους χώρους εργασίας.

Κοινωνική Υπευθυνότητα

Ο Όμιλος REDS επιχειρεί με περιβαλλοντική και κοινωνική ευθύνη, παρέχοντας υψηλής αρτιότητας έργα εμπορικών αναπτύξεων μικτών χρήσεων στοχεύοντας στη βελτίωση της ποιότητας ζωής των ανθρώπων, στην προώθηση της βιωσιμότητας και στη συνεχή δημιουργία προστιθέμενης αξίας για το σύνολο των μετόχων, των εργαζομένων, της ελληνικής οικονομίας και κοινωνίας.

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

Η αναβάθμιση του αστικού ιστού, η προστασία των ελεύθερων χώρων και η δημιουργία και ανάπλαση χώρων αναψυχής, αποτελούν βασικό μέλημα του Ομίλου REDS.

Επικοινωνία με τις τοπικές κοινωνίες

Βασικό μέλημα του Ομίλου, μέσα από τη συνολική του δραστηριότητα, είναι η οικοδόμηση σχέσεων εμπιστοσύνης, αλληλεγγύης και αμοιβαίου σεβασμού με τις τοπικές κοινωνίες στις οποίες δραστηριοποιείται.

Η δέσμευση με τις τοπικές κοινωνίες είναι μία διαρκώς εξελισσόμενη προσπάθεια κατανόησης και ανταπόκρισης στις ανάγκες της, μέσω διαλόγου και συνεργασίας, όπου αυτό είναι εφικτό.

Διακυβέρνηση

Ο Όμιλος REDS έχει δεσμευτεί σε υπεύθυνες και ηθικές πρακτικές, οι οποίες καθορίζουν την προσέγγισή του, στο σύνολο της επιχειρηματικής του δραστηριότητας.

Εταιρική Διακυβέρνηση

Το απαιτητικό και συνεχώς μεταβαλλόμενο περιβάλλον, στο οποίο δραστηριοποιείται ο Όμιλος, υπαγορεύει ένα αποτελεσματικό πλαίσιο Εταιρικής Διακυβέρνησης που να ανταποκρίνεται στις προκλήσεις της εποχής και να προσαρμόζεται στις επιχειρηματικές, οικονομικές και κοινωνικές συνθήκες, αναγνωρίζοντας κινδύνους και ευκαιρίες. Η REDS εφαρμόζει τις Αρχές Εταιρικής Διακυβέρνησης, όπως αυτές ορίζονται από το ισχύον σχετικό νομοθετικό πλαίσιο. Οι εν λόγω Αρχές Εταιρικής Διακυβέρνησης για την προαναφερόμενη περίοδο είχαν ενσωματωθεί στον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης του Ελληνικού Συμβουλίου Εταιρικής Διακυβέρνησης (Ιούνιος 2021) και το οποίο έχει υιοθετήσει η Εταιρεία.

Ο εν λόγω Κώδικας, ο οποίος βασίζεται στις Αρχές Εταιρικής Διακυβέρνησης του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ), βρίσκεται αναρτημένος στον επίσημο ιστότοπο της Εταιρείας <http://www.reds.gr>.

Η χρηστή διακυβέρνηση, όχι μόνο ενισχύει ένα περιβάλλον εμπιστοσύνης, διαφάνειας και λογοδοσίας, αλλά βοηθά επίσης στην ευθυγράμμιση του σκοπού ενός Οργανισμού με τα συμφέροντα της κοινωνίας, χτίζοντας ισχυρές σχέσεις με τα ενδιαφερόμενα μέρη, ενώ παράλληλα διαχειρίζεται αποτελεσματικά και διατηρεί τους πόρους του.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δίνει ιδιαίτερη βαρύτητα στα θέματα Εταιρικής Διακυβέρνησης, στοχεύοντας στην υιοθέτηση και λειτουργία συστημάτων και διεργασιών που βελτιστοποιούν το Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης. Στο πλαίσιο αυτό, έχει υιοθετήσει μια σειρά από Πολιτικές, όπως η Πολιτική Καταλληλότητας μελών Δ.Σ., η Πολιτική Σύγκρουσης Συμφερόντων, η Πολιτική Αποδοχών κλπ. Οι Πολιτικές αυτές εξειδικεύονται σε διαδικασίες και έντυπα για την πρακτική εφαρμογή τους.

Κανονιστική Συμμόρφωση

Η REDS έχει υιοθετήσει και εφαρμόζει πλήρως το Σύστημα Διαχείρισης Κανονιστικής Συμμόρφωσης, που έχει αναπτύξει ο Όμιλος ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε, θέλοντας να εμπλουτίσει την εταιρική της κουλτούρα και να εστιάσει στις προσπάθειες της για το μέλλον. Έχει θέσει συγκεκριμένες προτεραιότητες και στόχους σε θέματα ακεραιότητας και ηθικής συμμόρφωσης, το οποίο ενσωματώνεται στο ετήσιο Σχέδιο Δράσης Κανονιστικής Συμμόρφωσης και σε πλήρη ευθυγράμμιση με τις εταιρικές αξίες.

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

Στο πλαίσιο της υιοθέτησης και εφαρμογής του Συστήματος Κανονιστικής Συμμόρφωσης, που αφορά στην εναρμόνιση με το ισχύον κανονιστικό και ρυθμιστικό πλαίσιο, τον Κώδικα Ηθικής και τις Πολιτικές και Διαδικασίες της Κανονιστικής Συμμόρφωσης που έχουν εγκριθεί από την Διοίκηση της Εταιρείας με στόχο την λειτουργία της βάσει των αξιών της ακεραιότητας και διαφάνειας. Το εν λόγω σύστημα έχει πιστοποιηθεί κατά ISO 37001:2016 (Σύστημα Διαχείρισης κατά της Δωροδοκίας).

Προκειμένου να υλοποιείται επιτυχώς το Σύστημα Διαχείρισης Κανονιστικής Συμμόρφωσης, η Εταιρεία έχει αναπτύξει ένα Πρόγραμμα Κανονιστικής Συμμόρφωσης για την Ακεραιότητα που περιλαμβάνει σειρά μέτρων κανονιστικής συμμόρφωσης και δικλίδες ασφαλείας με σκοπό την διασφάλιση της πλήρους συμμόρφωσης με την ισχύουσα νομοθεσία και το κανονιστικό πλαίσιο.

Ειδικότερα, η Ακεραιότητα και η Διαφάνεια διασφαλίζονται με την παράλληλη και συμπληρωματική εφαρμογή – όσο και με τον εμπεριστατωμένο και αποτελεσματικό έλεγχο της εφαρμογής- των κάτωθι ρυθμιστικών εγγράφων:

- **Κανονισμός Λειτουργίας της Εταιρείας:** Ο Κανονισμός Λειτουργίας της Εταιρείας, συντάχθηκε σύμφωνα με το άρθρο 14 ν. 4706/2020 και αναρτήθηκε στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας και συγκεκριμένα στο σύνδεσμο <https://www.reds.gr/i-etaireia/etairiki-domi/>.
- **Κώδικας Ηθικής:** Ο Κώδικας περιλαμβάνει τις θεμελιώδεις αρχές, τους κανόνες και τις αξίες επί τη βάσει των οποίων διαμορφώνεται το πλαίσιο των εταιρικών δραστηριοτήτων μας, οι οποίες με τη σειρά τους καθορίζουν την καθημερινή συμπεριφορά μας. Καθορίζει τα πρότυπα, τις ηθικές αξίες και τις προσδοκίες που έχει από την διοίκηση, τους εργαζόμενους του Ομίλου, καθώς και των τρίτων μερών που αλληλοεπιδρούν με τον τελευταίο.
- **Κώδικας Δεοντολογίας Επιχειρηματικών Συνεργατών:** Ο Κώδικας καθορίζει τα πρότυπα ακεραιότητας που αναμένονται από το σύνολο των συνεργατών του Ομίλου και τυγχάνει πλήρως εναρμονισμένος με τον Κώδικα Ηθικής.
- **Πολιτική Κατά της Διαφθοράς:** Η REDS δεσμεύεται για μηδενική ανοχή στη δωροδοκία και στη διαφθορά, συμμορφώνεται με το σύνολο της ισχύουσας νομοθεσίας κατά της διαφθοράς, και διεξάγει τις επιχειρηματικές της δραστηριότητες με απόλυτη διαφάνεια.
- **Πολιτική Σύγκρουσης Συμφερόντων:** Τυγχάνει συμπληρωματικής εφαρμογής με τις λοιπές εφαρμοστέες Πολιτικές και Διαδικασίες, καθώς και τον Κώδικα Ηθικής. Με το εν λόγω ρυθμιστικό έγγραφο καθορίζεται η δέσμευση της εταιρείας για τον τρόπο αντιμετώπισης, οι απαραίτητες διαδικασίες για τη λήψη προληπτικών μέτρων, αλλά και μέτρων διαχείρισης περιπτώσεων σύγκρουσης συμφερόντων.
- **Πολιτική Διαχείρισης Αναφορών:** Η Εταιρεία διασφαλίζει την εφαρμογή και διαχείριση ενός αποτελεσματικού συστήματος διαχείρισης αναφορών σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και τα διεθνή πρότυπα. Σε πλήρη συμμόρφωση με τον ν. 4990/2022, η Εταιρεία εφαρμόζει την Πολιτική Διαχείρισης Αναφορών, η οποία περιλαμβάνει, ως παράρτημά της και τη Διαδικασία Διαχείρισης Αναφορών. Στο πλαίσιο και κατ' εφαρμογή των σχετικών νομοθετικών διατάξεων η Εταιρεία έχει καθιερώσει και θέσει σε λειτουργία εναλλακτικούς εσωτερικούς δίαυλους αναφορών, όπου οι τυχόν αναφορές είναι δυνατό να υποβληθούν με ασφαλή και εύχρηστο τρόπο. Οι αναφορές μπορεί να υποβάλλονται εμπιστευτικά, ή εντελώς ανώνυμα. Όλες οι αναφορές αντιμετωπίζονται δεόντως και βάσει των διαδικασιών με εμπιστευτικότητα και χωρίς τον φόβο για αντίποινα προς οποιονδήποτε διατυπώνει με «καλή πίστη» κάποιον προβληματισμό ή αναφέρει κάποιο ενδεχόμενο περιστατικό.
- **Πολιτική Δέουσας Επιμέλειας Τρίτων Μερών:** Η Εταιρεία έχει δεσμευτεί να εφαρμόζει υψηλά πρότυπα ακεραιότητας σε όλες τις επιχειρηματικές της λειτουργίες και δραστηριότητες και έχει θέσει το ελεγκτικό πλαίσιο και τα κριτήρια σχετικά με τη δημιουργία, συνέχεια και παρακολούθηση σχέσεων με Τρίτα Μέρη (συνεργάτες, προμηθευτές, υπεργολάβους, κοινοπράκτες), με σκοπό να διασφαλίζει ότι αυτά πληρούν τα πρότυπα ακεραιότητας και τις αρχές ESG (Environmental, Social

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

and Governance) της Εταιρείας. Με την Πολιτική Δέουσας Επιμέλειας Τρίτων Μερών καθίσταται δυνατή, τόσο η παρακολούθηση των κινδύνων ακεραιότητας που προέρχονται από Τρίτα Μέρη, όσο και ο έλεγχος και αξιολόγηση της συμμόρφωσης αυτών με νόμους, κανονισμούς, πρότυπα, αξίες του Ομίλου, στόχους ESG και άλλους κανόνες.

Προστασία Προσωπικών Δεδομένων

Η Εταιρεία έχει δεσμευτεί όπως προστατεύει τα προσωπικά δεδομένα και συμμορφώνεται σε συνεχή βάση με τον Γενικό Κανονισμό 2016/679 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 27ης Απριλίου 2016, για την προστασία των φυσικών προσώπων έναντι της επεξεργασίας των δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα και για την ελεύθερη κυκλοφορία των δεδομένων αυτών («Κανονισμός GDPR»), με τον ν. 4624/2019, καθώς και το λοιπό σχετικό νομοθετικό πλαίσιο. Για τον λόγο αυτό, η Εταιρεία, εφαρμόζοντας τα κατάλληλα οργανωτικά και τεχνικά μέτρα, ακολουθεί πολιτικές και διαδικασίες ώστε να ανταποκρίνεται τόσο στις νομοθετικές επιταγές, όσο και στα αιτήματα των υποκειμένων. Η Εταιρεία έχει, επίσης, ορίσει DPO, η οποία σε συνεργασία με τη Διεύθυνση Κανονιστικής Συμμόρφωσης, διαχειρίζεται όλα τα θέματα που αφορούν σε προσωπικά δεδομένα.

VII. Σημαντικές συναλλαγές μεταξύ των συνδεδεμένων μερών

Οι σημαντικότερες συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα με αυτή πρόσωπα κατά την έννοια του ΔΛΠ 24 αφορούν συναλλαγές της Εταιρείας με τις ακόλουθες εταιρείες (συνδεδεμένες με αυτήν επιχειρήσεις κατά την έννοια του Ν.4308/2014), και παρατίθενται στον ακόλουθο πίνακα.

Ποσά χρήσης 2024

Διεταιρικές συναλλαγές ποσά σε €						
Εταιρεία	Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών	Χρηματο-οικονομικά έσοδα	Αγορές αγαθών & υπηρεσιών	Χρηματο-οικονομικά έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Μητρική						
ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.	-	-	655.083	234.510	129.890	66.134.383
Θυγατρικές						
ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.	-	-	-	-	754.830	-
ΓΟΥΡΝΕΣ Α.Ε.	-	-	-	-	900.775	-
PMS PROPERTY MANAGEMENT SERVICES Α.Ε.	-	-	-	-	14.973	-
ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ Α.Ε.	1.138.368	571.221	-	-	20.915.037	-
CLH ESTATE Srl	-	-	-	-	158.697	-
PROFIT CONSTRUCT SRL	-	-	-	-	-	6.480.000
ΣΥΝΟΛΟ ΘΥΓΑΤΡΙΚΩΝ	1.138.368	571.221	-	-	22.744.313	6.480.000

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

Λοιπά συνδεδεμένα μέρη						
ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΛΚΗ Α.Ε.	30.000	-	-	-	342.592	-
ΓΥΑΛΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ Α.Ε.	24.000	-	-	-	92.280	-
ΚΑΝΤΖΑ Α.Ε.	24.000	-	-	-	213.551	-
ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟΣ Α.Ε.	-	-	5.847	-	-	5.682
ΣΥΝΟΛΟ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ	78.000	-	5.847	-	648.423	5.682

Ποσά χρήσης 2023

Διεταιρικές συναλλαγές ποσά σε €						
Εταιρεία	Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών	Χρηματοοικονομικά έσοδα	Αγορές αγαθών & υπηρεσιών	Χρηματοοικονομικά έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Μητρική						
ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.	100.000	-	103.042	-	129.890	226.935

Θυγατρικές						
ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.	641.667	-	-	-	-	-
ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.	-	-	-	-	708.080	-
CLH ESTATE Srl	-	-	-	-	158.697	-
PROFIT CONSTRUCT Srl	-	-	-	-	-	6.480.000
ΓΟΥΡΝΕΣ Α.Ε.	-	-	-	-	72.000	-
P.M.S PARKING SYSTEMS Α.Ε.	-	-	-	-	13.973	-
ΣΥΝΟΛΟ ΘΥΓΑΤΡΙΚΩΝ	641.667	-	-	-	952.751	6.480.000

Λοιπά συνδεδεμένα μέρη						
ΑΚΤΩΡ ΑΤΕ	11.700	-	945	-	-	-
ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΛΚΗ Α.Ε.	45.000	-	-	-	-	-
ΓΥΑΛΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ Α.Ε.	36.000	-	-	-	-	110.000
ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟΣ Α.Ε.	-	-	3.701	-	-	-
ΑΚΤΩΡ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.	30.000	-	-	-	-	-
ΛΟΙΠΑ ΣΥΝΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	36.000	-	800	-	3.660	278
ΣΥΝΟΛΟ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ	158.700	-	5.446	-	3.660	110.278

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

Αναφορικά με τα ανωτέρω υπόλοιπα και συναλλαγές του 2024 διευκρινίζονται τα εξής:

Οι υποχρεώσεις της Εταιρείας αφορούν κυρίως δανειακή σύμβαση που έχει συνάψει με τη μητρική της ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ ποσού €65 εκατ., ενώ οι απαιτήσεις της αφορούν κυρίως υπόλοιπα από χορηγηθέν δάνειο της Εταιρείας προς τη θυγατρική Ανάπτυξη Νέας Μαρίνας Αλίου Μ.Α.Ε. ποσού €21 εκατ..

Από τις πωλήσεις της Εταιρείας ποσό €1.016 χιλ. απορρέει από σύμβαση με τη θυγατρική «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΟΥ Μ.Α.Ε.» σχετικά με εργασίες κατασκευής της νέας μαρίνας Αλίου και ποσό €122 χιλ. αφορά παροχή λοιπών υπηρεσιών.

Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών και μελών της Διοίκησης του Ομίλου, κατά τη χρήση 01.01.2024-31.12.2024 ανήλθαν σε €622 χιλ. έναντι €729 χιλ. το 2023.

Δεν έχουν χορηγηθεί δάνεια σε μέλη του Δ.Σ. ή σε λοιπά διευθυντικά στελέχη του Ομίλου (και τις οικογένειες αυτών).

Εκτός των παραπάνω, δεν υπάρχουν άλλες συναλλαγές μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτήν προσώπων, οι οποίες θα μπορούσαν να έχουν ουσιαστικές συνέπειες στη χρηματοοικονομική θέση και στις επιδόσεις της Εταιρείας για τη χρήση 01.01.2024-31.12.2024.

Όλες οι συναλλαγές που περιγράφονται ανωτέρω έχουν πραγματοποιηθεί με τους συνήθεις όρους της αγοράς.

VIII. Σημαντικά γεγονότα κατά τη χρήση του 2024

1. Στις 22.05.2024, η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της REDS, αποφάσισε τη διαγραφή του συνόλου των μετοχών της εταιρείας από το Χρηματιστήριο Αθηνών, σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 5 του Ν.3371/2005. Η εταιρεία στη συνέχεια υπέβαλε σχετικό αίτημα στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και στις 06.06.2024, το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ενέκρινε τη διαγραφή των μετοχών της REDS από το Χρηματιστήριο Αθηνών, σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 5 του Ν. 3371/2005, με ημερομηνία διαγραφής την 21.06.2024. Η διαδικασία ολοκληρώθηκε με την υπ' αριθμ. 46/2025 (08.01.2025) απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών (Διαδικασία Εκούσιας Δικαιοδοσίας). Κατόπιν τούτου από τις 17.01.2025, ημερομηνία δημοσίευσης της Δημόσιας Δήλωσης εξαγοράς των μετόχων μειοψηφίας της REDS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ από την μητρική ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ, η τελευταία κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.
2. Τον Ιούνιο του 2024 εκδόθηκε από τα συναρμόδια Υπουργεία η ΚΥΑ για το έργο της ανάπτυξης της Μαρίνας Αλίου και τον Οκτώβριο του 2024 η REDS κατέθεσε για έγκριση τις οριστικές μελέτες στις αρμόδιες Αρχές.
3. Το Σεπτέμβριο του 2024, η Εταιρεία προχώρησε στην εξαγορά από την ΑΚΤΩΡ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΙΣ, θυγατρικής του Ομίλου ΕΛΛΑΚΤΩΡ, του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Ανάπτυξης Νέας Μαρίνας Αλίου, εταιρείας που ελέγχει τη Μαρίνα Αλίου.

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

4. Τον Ιούλιο του 2024, υπογράφηκε μεταξύ της Εταιρείας και της Ελληνικής Ολυμπιακής Επιτροπής, η 25ετής μίσθωση ξενοδοχειακού ακινήτου επί της Λεωφόρου Κηφισίας στο Μαρούσι ιδιοκτησίας της 2^{ης}, με δικαίωμα παράτασης 10 ετών. Μετά την ανακαίνισή του η Εταιρεία θα λειτουργήσει σύγχρονη ξενοδοχειακή μονάδα.
5. Το Δεκέμβριο του 2024 η Εταιρεία εξαγόρασε την Athens Properties BV, εταιρεία στην ιδιοκτησία της οποίας ανήκουν 10 λειτουργικά, αυτοτελή ακίνητα, μικτών χρήσεων, στο κέντρο της Αθήνας, έναντι τιμήματος € 80,25 εκατ.. Στο πλαίσιο της χρηματοδότησης για την απόκτηση των νέων ακινήτων, η REDS AE, εξέδωσε ομολογιακό δάνειο € 65,0 εκατ. και διάρκειας 7 ετών, το οποίο καλύφθηκε πλήρως από την μητρική ΕΛΛΑΚΤΩΡ.
6. Στις 22.05.2024, η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της REDS, αποφάσισε τη διαγραφή του συνόλου των μετοχών της εταιρείας από το Χρηματιστήριο Αθηνών, σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 5 του Ν.3371/2005. Η εταιρεία στη συνέχεια υπέβαλε σχετικό αίτημα στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και στις 06.06.2024, το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ενέκρινε τη διαγραφή των μετοχών της REDS από το Χρηματιστήριο Αθηνών, σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 5 του Ν. 3371/2005, με ημερομηνία διαγραφής την 21.06.2024.

ΙΧ.Σημαντικά γεγονότα μετά την 31.12.2024

1. Κατόπιν της από 08.01.2025 (46/2025) απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών και ακολούθως, της από 17.01.2025 δημοσίευσης της Δημόσιας Δήλωσης εξαγοράς των μετόχων μειοψηφίας της REDS AE από τη μητρική ΕΛΛΑΚΤΩΡ AE, η μητρική ΕΛΛΑΚΤΩΡ κατέχει πλέον το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.
2. Στις 11.04.2025, αφ' ενός η μητρική ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε. και η Εταιρεία, και αφετέρου η DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ («DIMAND») και εταιρείες του Ομίλου της, συμφώνησαν την υπό προϋποθέσεις αγοραπωλησία ακινήτων στην Αττική και στην Κρήτη (η «Συναλλαγή») ως εξής: α) την πώληση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου των εταιρειών KANTZA ΕΜΠΟΡΙΚΗ Μ.Α.Ε., (με μοναδικό μέτοχο την REDS Α.Ε.), και KANTZA Μ.Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, (με μοναδικό μέτοχο την ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.), ιδιοκτήτριες οικοπέδων συνολικού εμβαδού περίπου 319 χιλ. τ.μ. που βρίσκονται στη θέση κτήμα Καμπά, στους Δήμους Παιανίας και Παλλήνης, β) την πώληση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ΓΟΥΡΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε., (με μοναδικό μέτοχο την REDS Α.Ε.), ιδιοκτήτριας οικοπέδου εμβαδού 346 χιλ. τ.μ. που βρίσκεται στην περιοχή Γούρνες του Δήμου Χερσονήσου, στο Ηράκλειο Κρήτης και γ) την πώληση ενός οικοπέδου επιφάνειας περίπου 4,4 χιλ. τ.μ. και ενός οικοπέδου επιφάνειας περίπου 1,3 χιλ. τ.μ. επί του οποίου βρίσκεται διατηρητέο οίκημα 0,7 χιλ. τ.μ. Τα δύο οικόπεδα βρίσκονται στη θέση Τρίγωνο Καμπά του Δήμου Παλλήνης. Το τελικό συνολικό τίμημα για τη Συναλλαγή θα προσδιοριστεί κατά την ημερομηνία μεταβίβασης των μετοχών, ενώ η συμφωνηθείσα αξία των

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

ακινήτων ανέρχεται σε €85,6 εκατ. Το τίμημα για την πώληση των εταιρειών, θα υπολογιστεί λαμβάνοντας υπόψιν την οικονομική τους θέση κατά την ημερομηνία ολοκλήρωσης της συναλλαγής. Ήδη με το από 10.09.2025 συμφωνητικό, ολοκληρώθηκε η πώληση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ΓΟΥΡΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε με συνολικό τίμημα €40,05 εκατ. ενώ το υπόλοιπο μέρος της συναλλαγής υπόκειται σε συνήθεις όρους και προϋποθέσεις και εκτιμάται ότι θα υλοποιηθεί εντός του Οκτωβρίου 2025.

3. Τον Μάιο του 2025, η REDS προχώρησε στην ίδρυση της 100% θυγατρικής REDS HOSPITALITY ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ. Η νέα εταιρεία εισήλθε, έναντι της REDS, στη μίσθωση του ακινήτου επί της λεωφόρου Κηφισίας στο Μαρούσι Αττικής, το οποίο μετά την ανακαίνισή του θα λειτουργήσει ως σύγχρονη ξενοδοχειακή μονάδα.

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 01.01.2024-31.12.2024 έχει αναρτηθεί στο διαδίκτυο, στην ηλεκτρονική διεύθυνση <http://www.reds.gr>.

Κηφισιά, 29 Σεπτεμβρίου 2025

ΓΙΑ ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Η ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

ΙΩΑΝΝΑ ΔΡΕΤΤΑ

B. Έκθεση Ελέγχου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας REDS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας REDS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} 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 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας REDS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε και των θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31^η 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, 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 31/12/2023 ελέγχθηκαν από άλλη ελεγκτική εταιρεία. Για την εν λόγω χρήση ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής εξέδωσε την 18/04/2024 έκθεση ελέγχου χωρίς επιφύλαξη γνώμης.

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”, στις Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, 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 σ' αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα 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 αρχών και μεθόδων 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 οικονομικών 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 διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, 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 31.12.2024.

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

Αθήνα, 29/09/2025

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Παναγιώτης Νούλας

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 40711



Grant Thornton

Ορκωτοί Ελεγκτές Σύμβουλοι Επιχειρήσεων
Λ. Κατεχάκη 58, 115 25 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 127

Γ. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

(Ενοποιημένες & Εταιρικές)

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς,

όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2024

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

Περιεχόμενα Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	34
Κατάσταση Αποτελεσμάτων	35
Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων	37
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	39
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	41
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων (Ενοποιημένων & Εταιρικών)	43
1 Γενικές πληροφορίες	43
2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών	43
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	43
2.1.1 Συνέχιση Δραστηριότητας	44
2.1.2 Μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα	45
2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες	47
2.3 Ενοποίηση	50
2.4 Συναλλαγματικές μετατροπές	51
2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα	52
2.6 Μισθώσεις	52
2.7 Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις	54
2.8 Ασώματες Ακινήτοποιήσεις	55
2.9 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	55
2.10 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	56
2.11 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	57
2.12 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	58
2.13 Δεσμευμένες καταθέσεις	58
2.14 Μετοχικό κεφάλαιο	58
2.15 Δανεισμός	58
2.16 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία	59
2.17 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία	60
2.18 Παροχές στο προσωπικό	61
2.19 Προβλέψεις	62
2.20 Αναγνώριση εσόδων	62
2.21 Διανομή μερισμάτων	64
2.22 Προμηθευτές και λοιποί πιστωτές	64
2.23 Κόστη δανεισμού	65
2.24 Έσοδα και Έξοδα από Τόκους	65
2.25 Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεις και διακοπείσες	65
2.26 Αναταξινομήσεις και στρογγυλοποιήσεις Κονδυλίων	66
3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	66
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου	66
3.2 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών	69
3.3 Διαχείριση κεφαλαίων	70
4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως	71
4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	71

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

4.2	Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	73
5	Επενδύσεις σε ακίνητα	74
6	Ενσώματες ακινητοποιήσεις	77
7	Ασώματες ακινητοποιήσεις	78
8	Δικαιώματα χρήσης παγίων - ΔΠΧΑ 16 μισθώσεις.....	79
9	Επενδύσεις σε θυγατρικές	82
10	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων	85
11	Πελάτες & λοιπές απαιτήσεις	86
12	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	88
13	Δεσμευμένες καταθέσεις	88
14	Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο	89
15	Λοιπά Αποθεματικά.....	90
16	Προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις & έξοδα.....	93
17	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	93
18	Δάνεια	94
19	Παράγωγα Χρηματοοικονομικά Προϊόντα	96
20	Αναβαλλόμενη φορολογία	97
21	Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού	101
22	Πωλήσεις	103
23	Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)	103
24	Έξοδα ανά κατηγορία	104
25	Παροχές σε εργαζομένους	105
26	Φόρος εισοδήματος.....	106
27	Έσοδα από συμμετοχές.....	107
28	Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης.....	108
29	Κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή	108
30	Μερίσματα ανά μετοχή	109
31	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....	109
32	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	110
33	Λοιπά πληροφοριακά στοιχεία	112
34	Γεγονότα μετά την ημερομηνία κατάρτισης της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης	113

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

		ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	Σημ.	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	6	16.408.400	-	2.825	-
Ασώματες ακινητοποιήσεις	7	15.241	182	-	-
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	169.940.578	91.681.188	8.353.694	8.365.600
Επενδύσεις σε θυγατρικές	9	-	-	158.799.749	64.079.617
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	20	-	5.824	-	5.824
Δικαιώματα χρήσης παγίων	8	68.795.565	-	-	-
Παράγωγα	19	4.993.826	-	-	-
Δεσμευμένες καταθέσεις	13	7.039.613	14.138.219	7.039.613	14.138.219
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	12	35.263	3.100	20.232.213	3.100
		267.228.486	105.828.514	194.428.095	86.592.360
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	11	3.916.899	1.790.228	5.014.175	2.481.422
Παράγωγα	19	764.921	-	-	-
Δεσμευμένες καταθέσεις	13	7.842.524	7.069.109	7.842.524	7.069.109
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	38.972.963	61.447.203	2.465.879	57.209.381
		51.497.307	70.306.540	15.322.577	66.759.912
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		318.725.793	176.135.054	209.750.672	153.352.272
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό κεφάλαιο	14	67.198.814	67.198.814	67.198.814	67.198.814
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	14	1.434.520	1.434.520	1.434.519	1.434.519
Λοιπά αποθεματικά	15	67.532.677	1.977.121	71.914.358	5.426.309
Κέρδη εις νέον		10.233.958	80.719.520	(20.240.458)	48.670.880
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		146.399.970	151.329.975	120.307.234	122.730.522
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια μακροπρόθεσμα	18	20.186.879	-	-	-
Δάνεια μακροπρόθεσμα από συνδεδεμένα μέρη	18	60.000.000	-	60.000.000	-
Υποχρέωση μισθώσεων	8	58.366.454	1.551	-	1.551
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού	21	52.968	26.474	41.038	26.474
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	20	138.438	32.958	39.975	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	17	6.748.771	13.318.815	6.657.548	13.318.815
Προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις & έξοδα	16	-	750.000	-	750.000
		145.493.509	14.129.797	66.738.561	14.096.839
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	17	15.573.811	8.070.889	8.376.727	7.522.068
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	26	70.000	70.000	-	-
Δάνεια βραχυπρόθεσμα	18	5.840.353	2.521.550	2.500.000	2.500.000
Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	18	5.000.000	-	11.480.000	6.490.000
Υποχρέωση μισθώσεων	8	-	12.843	-	12.843
Προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις & έξοδα	16	348.150	-	348.150	-
		26.832.314	10.675.282	22.704.877	16.524.911
Σύνολο υποχρεώσεων		172.325.824	24.805.080	89.443.439	30.621.750
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		318.725.793	176.135.054	209.750.672	153.352.272

Οι σημειώσεις στις σελίδες 43 έως 114 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

ΕΝΟΠΙΩΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ						
Σημ.	1.1 - 31.12.2024		1.1 - 31.12.2023			
	Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες	Σύνολο	Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες	Διακοπείσες Δραστηριότητες	Σύνολο	
Πωλήσεις	22	3.699.448	3.699.448	-	10.356.963	10.356.963
Μείον: Κόστος πωληθέντων	24	(2.094.394)	(2.094.394)	-	(1.809.277)	(1.809.277)
Μικτό αποτέλεσμα		1.605.054	1.605.054	-	8.547.685	8.547.685
Λειτουργικά έξοδα	24	(4.032.407)	(4.032.407)	(3.417.089)	(690.501)	(4.107.590)
Κέρδη / (ζημίες) από την πώληση θυγατρικών	9	-	-	46.814.488	-	46.814.488
Κέρδη / (ζημίες) από την πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων σε εύλογη αξία μέσω συνολικών εισοδημάτων	10	-	-	3.233.472	-	3.233.472
Κέρδη / (ζημίες) από την πώληση επενδυτικών ακινήτων	5	-	-	5.445.650	-	5.445.650
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	28	313.037	313.037	206.166	151.544	357.710
Λειτουργικά κέρδη / (ζημίες)		(2.114.317)	(2.114.317)	52.282.687	8.008.729	60.291.416
Έσοδα από συμμετοχές	27	-	-	135.326	-	135.326
Πραγματοποιηθέν κέρδος από τερματισμό παραγώγου		-	-	-	101.708	101.708
Χρηματοοικονομικά έσοδα	23	1.575.955	1.575.955	289.450	417	289.868
Χρηματοοικονομικά έξοδα	23	(2.058.371)	(2.058.371)	(1.277.238)	(4.506.739)	(5.783.978)
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων		(2.596.733)	(2.596.733)	51.430.225	3.604.115	55.034.339
Φόρος εισοδήματος	26	(191.236)	(191.236)	(619.223)	(834.919)	(1.454.142)
Κέρδη / (ζημίες) χρήσης		(2.787.969)	(2.787.969)	50.811.002	2.769.196	53.580.197
Κατανέμονται σε:						
-Μετόχους της μητρικής		(2.787.969)	(2.787.969)	50.811.002	2.769.196	53.580.197
-Μη ελέγχουσες συμμετοχές		-	-	-	-	-
Κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)						
Βασικά & προσαρμοσμένα	29	(0,0485)	(0,0485)	0,8847	0,0482	0,9329

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	Σημ.	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2023
Πωλήσεις	22	1.016.561	-
Μείον: Κόστος πωληθέντων	24	(952.735)	-
Μικτά αποτελέσματα		63.825	-
Λειτουργικά έξοδα	24	(2.754.920)	(2.953.335)
Κέρδη / (ζημίες) από την πώληση θυγατρικών	9	-	87.308.584
Κέρδη / (ζημίες) από την πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων σε εύλογη αξία μέσω συνολικών εισοδημάτων	10	-	3.233.472
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	28	689.267	846.969
Λειτουργικά κέρδη / (ζημίες)		(2.001.828)	88.435.690
Έσοδα από συμμετοχές	27	-	135.326
Χρηματοοικονομικά έσοδα	23	1.537.709	144.031
Χρηματοοικονομικά έξοδα	23	(1.694.642)	(2.287.583)
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων		(2.158.762)	86.427.464
Φόρος εισοδήματος	26	(44.916)	(831)
Κέρδη / (ζημίες) χρήσης		(2.203.678)	86.426.633
Κατανέμονται σε:			
-Μετόχους της μητρικής		(2.203.678)	86.426.633
-Μη ελέγχουσες συμμετοχές		-	-
Κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)			
Βασικά & προσαρμοσμένα	29	(0,0384)	1,5048

Οι σημειώσεις στις σελίδες 43 έως 114 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ					
Σημ.	1.1 - 31.12.2024		1.1 - 31.12.2023		
	Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες	Σύνολο	Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες	Διακοπείσες Δραστηριότητες	Σύνολο
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης	(2.787.969)	(2.787.969)	50.811.002	2.769.196	53.580.197
Στοιχεία που μπορούν να ανακαταταχθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα					
Συναλλαγματικές διαφορές	15 (668)	(668)	(74.305)	-	(74.305)
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	15 (929.942)	(929.942)	-	-	-
Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα					
Λοιπά	15 (222.740)	(222.740)	-	-	-
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες)	15 1.247	1.247	(12.596)	-	(12.596)
Λοιπά συνολικά έσοδα / (Έξοδα) χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)	(1.152.103)	(1.152.103)	(86.902)	-	(86.902)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα / (Έξοδα) μετά από φόρους	(3.940.072)	(3.940.072)	50.724.100	2.769.196	53.493.296
Κατανέμονται σε:					
-Μετόχους της μητρικής	(3.940.072)	(3.940.072)	50.724.100	2.769.196	53.493.296
-Μη ελέγχουσες συμμετοχές	-	-	-	-	-

		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
		1.1 -	1.1 -
		31.12.2024	31.12.2023
Σημ.			
	Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης	(2.203.678)	86.426.633
	Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα		
	Λοιπά 15	(222.740)	-
	Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) 15	3.130	(12.596)
	Λοιπά συνολικά έσοδα / (Έξοδα) χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)	(219.610)	(12.596)
	Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα / (Έξοδα) μετά από φόρους	(2.423.288)	86.414.037
	Κατανέμονται σε:		
	-Μετόχους της μητρικής	(2.423.288)	86.414.037
	-Μη ελέγχουσες συμμετοχές	-	-

Οι σημειώσεις στις σελίδες 43 έως 114 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ					
Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
01.01.2023	75.239.698	1.434.520	4.961.630	16.325.372	97.961.220
Καθαρό κέρδος / (ζημίες) χρήσης Συνεχιζόμενες Δ.	-	-	-	50.811.002	50.811.002
Καθαρό κέρδος / (ζημίες) χρήσης Διακοπείσες Δ.	-	-	-	2.769.196	2.769.196
Λοιπά συνολικά εισοδήματα					
Συναλλαγματικές διαφορές	15	-	(74.305)	-	(74.305)
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	15	-	(877.463)	877.463	-
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες)	15	-	(12.596)	-	(12.596)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)			(964.364)	877.463	(86.902)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης			(964.364)	54.457.660	53.493.296
Έκδοση μετοχικού κεφαλαίου / (μείωση)	14	(8.040.884)	-	8.040.884	-
Επίπτωση εξαγορών και αλλαγών σε ποσοστό συμμετοχής σε θυγατρικές		-	(2.020.145)	1.895.602	(124.543)
31.12.2023	67.198.814	1.434.520	1.977.121	80.719.520	151.329.975
01.01.2024	67.198.814	1.434.520	1.977.121	80.719.520	151.329.975
Καθαρό κέρδος / (ζημίες) χρήσης	-	-	-	(2.787.969)	(2.787.969)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα					
Συναλλαγματικές διαφορές	15	-	(668)	-	(668)
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	15	-	(929.942)	-	(929.942)
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες)	15	-	1.247	-	1.247
Λοιπά	15	-	(222.740)	-	(222.740)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)			(1.152.103)	-	(1.152.103)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης			(1.152.103)	(2.787.969)	(3.940.072)
Μεταφορά σε αποθεματικά	15	-	66.707.660	(66.707.660)	-
Επίπτωση εξαγορών και αλλαγών σε ποσοστό συμμετοχής σε θυγατρικές		-	-	(989.933)	(989.933)
31.12.2024	67.198.814	1.434.520	67.532.677	10.233.958	146.399.970

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ					
Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
01.01.2023	75.239.698	1.434.519	5.438.905	(45.796.637)	36.316.485
Καθαρό κέρδος / (ζημίες) χρήσης	-	-	-	86.426.633	86.426.633
Λοιπά συνολικά εισοδήματα					
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες)	-	-	(12.596)	-	(12.596)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)	-	-	(12.596)	-	(12.596)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	(12.596)	86.426.633	86.414.037
Έκδοση μετοχικού κεφαλαίου / (μείωση)	(8.040.884)	-	-	8.040.884	-
31.12.2023	67.198.814	1.434.519	5.426.309	48.670.880	122.730.522
01.01.2024	67.198.814	1.434.519	5.426.309	48.670.880	122.730.522
Καθαρό κέρδος / (ζημίες) χρήσης	-	-	-	(2.203.678)	(2.203.678)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα					
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες)	-	-	3.130	-	3.130
Λοιπά	-	-	(222.740)	-	(222.740)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)	-	-	(219.610)	-	(219.610)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	(219.610)	(2.203.678)	(2.423.288)
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	66.707.660	(66.707.660)	-
31.12.2024	67.198.814	1.434.519	71.914.358	(20.240.458)	120.307.233

Οι σημειώσεις στις σελίδες 43 έως 114 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Σημ.	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2023	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2023
Λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων από Συνεχιζόμενες Δ.	(2.596.733)	51.430.225	(2.158.762)	86.347.510
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων από Διακοπείσες Δ.	-	3.604.115	-	-
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων Πλέον / (μείον) προσαρμογές για:	(2.596.733)	55.034.339	(2.158.762)	86.347.510
Αποσβέσεις	5,6,7,8	532.491	137.061	12.716
Προβλέψεις	16,21	(577.884)	89.902	(623.040)
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη & ζημίες) επενδυτικής δραστηριότητας	9,10	(35.335)	(55.628.935)	-
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		517.404	1.523.925	156.934
Πλέον / (μείον) προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:				2.143.551
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	11	82.446	(708.815)	(2.821.352)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	17	(329.096)	(6.856.695)	(6.497.980)
(Μείωση) / αύξηση προβλέψεων		29.586	-	18.578
Μείον:				-
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(2.658.086)	(386.182)	(746.316)
Καταβεβλημένοι φόροι		(220.331)	(280.896)	-
Διακοπείσες δραστηριότητες	9	-	2.123.758	-
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	(5.255.540)	(4.952.538)	(12.659.222)	(9.992.440)
Επενδυτικές δραστηριότητες				
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου				
θυγατρικών	9	-	(21.122.840)	(1.568.590)
Απόκτηση θυγατρικών	9	(70.665.651)	-	(93.147.542)
Μερίσματα εισπραχθέντα	27	-	142.292	-
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων και επενδύσεων σε ακίνητα	5,6,7	(1.557.633)	(2.525.469)	(3.635)
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών, ενσώματων και άυλων παγίων		2.432	13.135.724	-
Είσπραξη από την πώληση Smart Park	9	-	95.812.911	-
Πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων	10	-	4.400.084	-
Δάνεια χορηγηθέντα σε συνδεδεμένα μέρη		-	-	(2.352.876)
Εισπράξεις από αποπληρωμές δανείων συνδεδεμένων μερών		-	-	550.500
Τόκοι εισπραχθέντες		2.147.176	226.748	1.537.709
				81.329

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

Σημ.	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2023	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2023
Συναλλαγματικές διαφορές επί χορηγηθέντων δανείων	(88.468)	-	-	-
Τίμημα για Μεταβιβαζόμενες Δευτερογενείς Ομολογίες προς ΑΠ	(17.874.537)	-	(17.874.537)	-
Διακοπείσες δραστηριότητες	-	1.558.440	-	-
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(88.036.682)	91.627.889	(113.409.472)	77.221.109
<u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>				
Δάνεια αναληφθέντα	65.000.000	2.500.000	65.000.000	51.317.500
Αποπληρωμή δανεισμού	(295.000)	(3.634.383)	-	(44.475.000)
Δεσμευμένες καταθέσεις	6.325.191	(16.983.560)	6.325.191	(16.983.560)
Πληρωμές κεφαλαίου υποχρεώσεων μίσθωσης	(213.375)	(13.326)	-	(13.326)
Διακοπείσες δραστηριότητες	-	(3.688.368)	-	-
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	70.816.816	(21.819.637)	71.325.191	(10.154.387)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα χρήσης (α)+(β)+(γ)	(22.475.406)	64.855.713	(54.743.503)	57.074.282
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης - Συνεχιζόμενες Δ.	61.447.203	186.831	57.209.381	135.100
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης - Διακοπείσες Δ.	-	354.555	-	-
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα - Διακοπείσες Δ.	-	(3.949.896)	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές στα ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα	1.167	-	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	38.972.963	61.447.203	2.465.879	57.209.381

Οι σημειώσεις στις σελίδες 43 έως 114 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων (Ενοποιημένων & Εταιρικών)

1 Γενικές πληροφορίες

Η REDS Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης Ακινήτων και Υπηρεσιών Α.Ε. (εφεξής η «Εταιρεία») και οι θυγατρικές της εταιρείες (εφεξής μαζί ο «Όμιλος») δραστηριοποιούνται στους κλάδους της Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας, της Φιλοξενίας και των Τουριστικών Λιμένων. Η κύρια δραστηριότητά της είναι η ανάπτυξη, πώληση και εκμετάλλευση ακινήτων ιδιόκτητων ή λειτουργικά μισθωμένων, η ανάπτυξη και λειτουργία ξενοδοχειακών μονάδων και η ανάπτυξη και λειτουργία τουριστικών λιμένων. Ο Όμιλος δραστηριοποιείται κυρίως στην Ελλάδα.

Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα και η διεύθυνση της έδρας της είναι Ερμού 25, Ν. Κηφισιά Αττικής.

Η Εταιρεία είναι θυγατρική της εταιρείας ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ (ποσοστό συμμετοχής 100%), η οποία είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις που συντάσσει η εταιρεία ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ με έδρα την Ελλάδα.

Οι παρούσες ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις (στο εξής αναφερόμενες ως οι «Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις») της 31.12.2024 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 29 Σεπτεμβρίου 2025. Είναι διαθέσιμες στη διεύθυνση του διαδικτύου της Εταιρείας <https://www.reds.gr> στην ενότητα «Ενημέρωση Επενδυτών», στην υποενότητα «Οικονομικά Στοιχεία».

2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων περιγράφονται παρακάτω. Αυτές οι αρχές έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια για όλες τις χρήσεις που παρουσιάζονται, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

Οι παρούσες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τον κανόνα του ιστορικού κόστους, εκτός από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία έχουν κατηγοριοποιηθεί σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (συμπεριλαμβανομένων και των παραγώγων) ή μέσω λοιπών εσόδων.

Η σύνταξη Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσης από την Διοίκηση κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών που έχουν

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

υιοθετηθεί. Οι περιοχές που εμπεριέχουν σημαντικό βαθμό κρίσης ή πολυπλοκότητας, ή όπου υποθέσεις και εκτιμήσεις επηρεάζουν σημαντικά τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αναφέρονται στη Σημείωση 4.

2.1.1. Συνέχιση Δραστηριότητας

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2024 προετοιμάζονται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») και παρουσιάζουν εύλογα την χρηματοοικονομική θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές του Ομίλου με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Η Διοίκηση αξιολογεί διαρκώς τις συνθήκες και τις ενδεχόμενες επιδράσεις τους στις εργασίες του Ομίλου προκειμένου να διασφαλίζει την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Αυτό επιτυγχάνεται μέσω της συστηματικής παρακολούθησης, αναφορικά με τις εκτιμώμενες λειτουργικές επιδόσεις και τις μελλοντικές ταμειακές ροές, συνεκτιμώντας και τις επιπτώσεις από εξωγενείς παράγοντες (αυξήσεις των τιμών, κλιματικά θέματα κ.α.) στην πορεία εργασιών του Ομίλου. Βάσει της πληροφόρησης αυτής, έχει αναπτύξει σχέδια δράσης για τη βέλτιστη διαχείριση της διαθέσιμης ρευστότητας και των μελλοντικών ταμειακών ροών προκειμένου να εξυπηρετούνται απρόσκοπτα οι υποχρεώσεις και τα επενδυτικά σχέδια του Ομίλου.

Παρά το ασταθές διεθνές περιβάλλον και τις προκλήσεις που φέρνουν σε όλους τους τομείς οι εξελίξεις στο μακροοικονομικό και γεωπολιτικό περιβάλλον, ο Όμιλος REDS προχώρησε με σταθερά βήματα το 2024 στην υλοποίηση του επιχειρηματικού του πλάνου.

Συγκεκριμένα:

- Τον Ιούλιο του 2024, η Εταιρεία, υπέγραψε με την Ελληνική Ολυμπιακή Επιτροπή (ΕΟΕ) τη μίσθωση του ξενοδοχειακού ακινήτου επί της Λεωφόρου Κηφισίας στο Μαρούσι ιδιοκτησίας της ΕΟΕ. Η διάρκεια της μίσθωσης ανέρχεται σε 25 έτη με δικαίωμα ανανέωσης για άλλα 10 έτη. Το πλάνο της REDS προβλέπει την ανακαίνιση του ξενοδοχείου με στόχο τη δημιουργία μίας πλήρως εκσυγχρονισμένης ξενοδοχειακής μονάδας. Στο έργο της ανακαίνισης του ξενοδοχείου στο Μαρούσι Αττικής, η REDS HOSPITALITY ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ (100% θυγατρική της REDS) η οποία έχει εισέλθει στη μακροχρόνια μίσθωση έναντι της REDS, προχωράει με εντατικούς ρυθμούς στις εργασίες ανακαίνισής του. Το ακίνητο που έχει συνολική επιφάνεια 5.725τμ., βρίσκεται σε προνομιακή θέση επί της λεωφόρου Κηφισίας, στο κέντρο της επιχειρηματικής και εμπορικής αγοράς και μέσω της ανακαίνισης των κτιριακών του εγκαταστάσεων σχεδιάζεται να διαμορφωθεί σε μια σύγχρονη ξενοδοχειακή μονάδα ακολουθώντας τις αξίες της βιώσιμης ανάπτυξης. Η ολοκλήρωση των εργασιών και η λειτουργία του ξενοδοχείου το οποίο θα φέρει την ονομασία “The Fiction Athens” αναμένεται στο τέλος του 2025.
- Τον Σεπτέμβριο του 2024 η Εταιρεία, μέσω ενδοομιλικής συναλλαγής, προχώρησε στην απόκτηση του συνόλου των μετοχών της εταιρείας Ανάπτυξη Νέας Μαρίνας Αλίμου ΜΑΕ, από την ΑΚΤΩΡ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΙΣ ΑΕ, ενισχύοντας το χαρτοφυλάκιό της πέρα από τη σύμβαση μελέτης και κατασκευής του έργου και με τη σύμβαση παραχώρησης.
- Τον Δεκέμβριο του 2024 η REDS εξαγόρασε την Athens Properties BV, εταιρεία στην ιδιοκτησία της οποίας ανήκουν 10 λειτουργικά, αυτοτελή ακίνητα, μικτών χρήσεων, στο κέντρο της Αθήνας,

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

έναντι τιμήματος € 80,25 εκατ.. Στο πλαίσιο της χρηματοδότησης για την απόκτηση των νέων ακινήτων, η Εταιρεία εξέδωσε ομολογιακό δάνειο € 65,0 εκατ. και διάρκειας 7 ετών, το οποίο καλύφθηκε πλήρως από την ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε..

Σημειώνεται ότι στα 8 ακίνητα λειτουργούν πολυτελή εξυπηρετούμενα διαμερίσματα και εμπορικοί χώροι και τη διαχείρισή τους έχει η θυγατρική εταιρεία της Athens Properties BV, Hestia Μονοπρόσωπη ΙΚΕ. Τα 2 ακίνητα είναι μισθωμένα με χρήσεις ξενοδοχειακές, εμπορικές και γραφειακές.

Το κεφάλαιο κίνησης του Ομίλου κατά την 31.12.2024 έχει καταστεί θετικό και ανέρχεται σε € 24.665 χιλ. (31.12.2023: θετικό κατά € 59.631 χιλ.), έναντι αρνητικού κατά ποσό € (7.382) χιλ. για την Εταιρεία (31.12.2023: θετικό κατά € 50.235 χιλ.). Η Διοίκηση της Εταιρείας, ωστόσο, αναλογιζόμενη την πορεία της χρήσης 2024, εκτιμάει ότι το παραπάνω γεγονός είναι προσωρινό λόγω της εξαγοράς των θυγατρικών «Athens Properties BV» και «Ανάπτυξη Νέας Μαρίνας Αλίμου Μ.Α.Ε.», για την κάλυψη των αναγκών της οποίας η Εταιρεία εξέδωσε και ομολογιακό δάνειο ποσού € 65.000 χιλ. με μοναδικό ομολογιούχο τη μητρική της ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε..

Με βάση τα παραπάνω, η Διοίκηση εκτιμά ότι έχει διασφαλίσει την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας του Ομίλου και ως εκ τούτου οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν καταρτισθεί σύμφωνα με τη λογιστική βάση της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Κλιματική αλλαγή

Ο Όμιλος REDS με σκοπό την ενίσχυση της ανθεκτικότητας ολοκλήρωσε μέσω της μητρικής ΕΛΛΑΚΤΩΡ τη διαδικασία αναγνώρισης και αναλυτικής αξιολόγησης των κλιματικών κινδύνων και των δυνητικών οικονομικών τους επιπτώσεων σε ευθυγράμμιση με τις συστάσεις του TCFD (Task Force on Climate – related Financial Disclosures), διασφαλίζοντας ότι οι επενδυτές, τα ενδιαφερόμενα μέρη αλλά και το ευρύτερο κοινό, παραμένουν ενημερωμένοι για τη δέσμευση του Ομίλου στη βιώσιμη ανάπτυξη. Σύμφωνα με τις συστάσεις του TCFD, η αποτύπωση δομείται με βάση τους ακόλουθους τέσσερις θεματικούς πυλώνες: Διακυβέρνηση, Στρατηγική, Διαχείριση Κινδύνου, Δείκτες και Στόχοι. Η Διοίκηση έχει αξιολογήσει τις πιθανές οικονομικές επιπτώσεις που σχετίζονται με τους εντοπισθέντες κινδύνους κατά τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

2.1.2. Μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα

Με τον πόλεμο στην Ουκρανία να διανύει τον τρίτο χρόνο του, τις σοβαρές εξελίξεις στη Μέση Ανατολή, αλλά και τον αυξανόμενο γεωστρατηγικό ανταγωνισμό ΗΠΑ-Κίνας, η οικονομική δραστηριότητα το 2024 λειτούργησε υπό αυξημένη αβεβαιότητα και πολλαπλές προκλήσεις. Η παγκόσμια οικονομία παρέμεινε ανθεκτική, παρά τις γεωπολιτικές εντάσεις και τα αποτελέσματα των εκλογών, κυρίως στις Ηνωμένες Πολιτείες της Αμερικής (ΗΠΑ) και την Ευρώπη. Ο παγκόσμιος πληθωρισμός υποχωρεί ταχύτερα του αναμενόμενου και οι αγορές εργασίας παραμένουν ισχυρές.

Η ανάκαμψη διαφέρει ανά περιοχή, καθώς οι ΗΠΑ και αρκετές αναδυόμενες αγορές και αναπτυσσόμενες οικονομίες σημείωσαν σταθερή ανάπτυξη, ενώ στη ζώνη του ευρώ παρατηρείται πιο ήπια ανάκαμψη. Η περιοριστική νομισματική πολιτική συνεχίστηκε, για την αντιμετώπιση του πληθωρισμού, παρά την πρώτη μείωση των επιτοκίων από ορισμένες κεντρικές τράπεζες στις αρχές του έτους.

Σύμφωνα με τις μακροοικονομικές προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, οι κύριοι παράγοντες που διαδραμάτισαν σημαντικό ρόλο στην ήπια ανάκαμψη της ζώνης του ευρώ το 2024, ήταν η ανάκαμψη της ιδιωτικής κατανάλωσης, η ενίσχυση της εξωτερικής ζήτησης και η σταδιακή χαλάρωση της προηγούμενης αυστηροποίησης της νομισματικής πολιτικής.

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

Ωστόσο, παρά τις προκλήσεις του διεθνούς περιβάλλοντος, οι μακροοικονομικές συνθήκες που επικράτησαν στην Ελλάδα ήταν ευνοϊκές. Πιο συγκεκριμένα, η οικονομία της χώρας παρέμεινε σε τροχιά μεγέθυνσης, επιτυγχάνοντας υψηλότερη απόδοση έναντι των περισσότερων εταίρων τους στην Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ).

Σύμφωνα με τα προσωρινά στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ), το πραγματικό ΑΕΠ της Ελλάδας αυξήθηκε κατά 2,3% σε ετήσια βάση το πρώτο εννεάμηνο του 2024 -έναντι 0,5% στην Ευρωζώνη (στοιχεία Eurostat)- οδηγούμενο από την κατανάλωση των νοικοκυριών και τη συσσώρευση αποθεμάτων. Ο μέσος ετήσιος πληθωρισμός βάσει του Εναρμονισμένου Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΕνΔΤΚ) μειώθηκε στο 3,0% το 2024 από το 4,2% το 2023, ενώ το μέσο μηνιαίο ποσοστό ανεργίας μειώθηκε στο 10,1% από το 11,1% το 2023, το χαμηλότερο της τελευταίας 15-ετίας.

Στις φθινοπωρινές οικονομικές προβλέψεις της (Νοέμβριος 2024) η Ευρωπαϊκή Επιτροπή (ΕΕπ) αναμένει τον ρυθμό μεγέθυνσης του πραγματικού ΑΕΠ στην Ελλάδα στο 2,1% το 2024 και στο 2,3% το 2025 (2023: 2,3%). Ο ρυθμός αύξησης του ΕνΔΤΚ αναμένεται να επιβραδυνθεί στο 2,4% το 2025 και το ποσοστό ανεργίας να υποχωρήσει στο 9,8% αντίστοιχα. Σημαντική ώθηση στην ανάπτυξη στην Ελλάδα, αναμένεται να δοθεί από τα έργα και τις μεταρρυθμίσεις που χρηματοδοτούνται από την ΕΕ. Η Ελλάδα θα λάβει συνολικά € 36 δις (€ 18,2 δις σε επιδοτήσεις και € 17,7 δις σε δάνεια) έως το 2026 από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ), το μεγαλύτερο μέσο χρηματοδότησης του Προγράμματος “Next Generation EU” (NGEU), εκ των οποίων € 18,2 δις (€ 8,6 δις σε επιδοτήσεις και € 9,6 δις σε δάνεια) είχαν εκταμιευτεί από την ΕΕ έως το τέλος του 2024. Επιπλέον πόροι € 40 δις θα εισρεύσουν μέσω του μακροπρόθεσμου προϋπολογισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΠΔΠ), εκ των οποίων € 20,9 δις θα χρηματοδοτήσουν το Εταιρικό Σύμφωνο Περιφερειακής Ανάπτυξης (ΕΣΠΑ 2021-2027).

Επιπρόσθετα, η αναβάθμιση της πιστοληπτικής ικανότητας της Ελλάδας από τη Moody’s (14 Μαρτίου 2025) σηματοδοτεί το τέλος της οικονομικής κρίσης, τουλάχιστον τυπικά, 15 χρόνια μετά το ξέσπασμά της. Συγκεκριμένα, η Moody’s ανέβασε τη μακροπρόθεσμη πιστοληπτική ικανότητα της χώρας στο «Baa3» από «Ba1», δίνοντας σταθερές προοπτικές, σε αντίθεση με τις προηγούμενες θετικές προοπτικές. Αυτή η εξέλιξη είναι σημαντική, καθώς η Moody’s ήταν ο τελευταίος από τους τρεις μεγάλους αμερικανικούς οίκους αξιολόγησης, αλλά και από τους συνολικά πέντε που αναγνωρίζει η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, που δεν είχε χορηγήσει την επενδυτική βαθμίδα στην Ελλάδα μέχρι τώρα. Οι οίκοι Fitch Ratings, Scope Ratings και DBRS έχουν προηγηθεί με αναβαθμίσεις, με τον τελευταίο να ανεβάζει την Ελλάδα στην κατηγορία BBB από BBB- (7 Μαρτίου 2025).

Παρά την υφιστάμενη συγκυρία, η οποία εξακολουθεί να χαρακτηρίζεται από αστάθεια και πρωτοφανείς πολυεπίπεδες κρίσεις σε διεθνές και περιφερειακό επίπεδο, οι επιδόσεις της ελληνικής οικονομίας επιβεβαιώνουν την πρόδοδό της, η οποία, όπως προαναφέρθηκε, αναγνωρίζεται από όλους τους μεγάλους διεθνείς οργανισμούς και χαρακτηρίζεται από ορθολογικό σχεδιασμό, εξωστρέφεια και συνέχιση των μεταρρυθμίσεων, οι οποίες ενισχύουν την ανταγωνιστικότητα της οικονομίας. Στον πυρήνα της οικονομικής πολιτικής βρίσκεται η περαιτέρω βελτίωση της αγοραστικής δύναμης, του βιοτικού επιπέδου και της ευημερίας των πολιτών, καθώς η συμπεριληπτική ανάπτυξη θα επιταχύνει τη δρομολογημένη σύγκλιση της Ελλάδας με τον μέσο όρο της ΕΕ.¹

Η Διοίκηση του Ομίλου αξιολογεί συνεχώς τις πιθανές επιπτώσεις από τις μεταβολές του μακροοικονομικού και οικονομικού περιβάλλοντος της Ελλάδας, παρακολουθεί στενά τις παγκόσμιες

¹ Εισηγητική Έκθεση Προϋπολογισμού 2025 (Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας & Οικονομικών, Νοέμβριος 2024)

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

οικονομικές εξελίξεις, προκειμένου να διασφαλίσει πως έχουν ληφθεί όλα τα απαραίτητα μέτρα για την ελαχιστοποίηση πιθανών αρνητικών επιπτώσεων στις δραστηριότητες που έχει ο Όμιλος.

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1^η Ιανουαρίου 2024 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες, Αναθεωρήσεις και Τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία έχουν τεθεί σε ισχύ και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε μία Πώληση και Επαναμίσθωση» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2024)

Τον Σεπτέμβριο του 2022, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού στο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» με τις οποίες προστίθενται απαιτήσεις για τον τρόπο με τον οποίο μια εταιρεία λογιστικοποιεί μία πώληση και επαναμίσθωση ("sale and leaseback") μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Η πώληση και επαναμίσθωση είναι μια συναλλαγή κατά την οποία, μια εταιρεία πουλά ένα περιουσιακό στοιχείο και μισθώνει το ίδιο περιουσιακό στοιχείο πίσω για μια χρονική περίοδο από τον νέο ιδιοκτήτη. Το ΔΠΧΑ 16 περιλαμβάνει απαιτήσεις σχετικά με τον λογιστικό χειρισμό μίας πώλησης και επαναμίσθωσης κατά την ημερομηνία που πραγματοποιείται η συναλλαγή. Ωστόσο, το Πρότυπο δεν είχε προσδιορίσει τον τρόπο επιμέτρησης της συναλλαγής μετά την ημερομηνία αυτής, ειδικότερα όταν ορισμένες ή όλες οι πληρωμές είναι μεταβλητές πληρωμές που δεν εξαρτώνται από δείκτη ή επιτόκιο. Οι εκδοθείσες τροποποιήσεις προστίθενται στις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 16 σχετικά με την πώληση και επαναμίσθωση, υποστηρίζοντας με τον τρόπο αυτό τη συνεπή εφαρμογή του λογιστικού προτύπου. Οι εν λόγω τροποποιήσεις δεν θα αλλάξουν τον λογιστικό χειρισμό για μισθώσεις εκτός από αυτές που προκύπτουν από μία συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2024.

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 «Ταξινόμηση Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2024)

Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 1 για την ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες. Με τις τροποποιήσεις διευκρινίζεται η έννοια του δικαιώματος αναβολής του διακανονισμού μιας υποχρέωσης, θα πρέπει να υφίσταται κατά την ημερομηνία αναφοράς. Η πρόθεση της Διοίκησης ή το δικαίωμα του αντισυμβαλλόμενου για διακανονισμό της υποχρέωσης μέσω μεταβίβασης συμμετοχικών τίτλων δεν επηρεάζουν την βραχυπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη ταξινόμηση. Επιπλέον, διευκρινίζεται ότι μόνο οι ρήτρες με τις οποίες μια οικονομική οντότητα πρέπει να συμμορφώνεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς επηρεάζει την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης. Με τις τροποποιήσεις του προτύπου απαιτείται να γνωστοποιούνται οι πληροφορίες σχετικά με αυτές τις ρήτρες στις σημειώσεις των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2024, με την πρόωρη υιοθέτησή τους να επιτρέπεται. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2024.

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και στο ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»: Ρυθμίσεις Χρηματοδότησης Προμηθευτή (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2024)

Τον Μάιο του 2023, το IASB εξέδωσε τροποποιήσεις ("Supplier Finance Arrangements"), οι οποίες τροποποίησαν το ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και το ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις». Με τις νέες τροποποιήσεις απαιτείται από μια οικονομική οντότητα να παρέχει επιπρόσθετες γνωστοποιήσεις σχετικά με τις ρυθμίσεις χρηματοδότησης προμηθευτή. Οι εν λόγω γνωστοποιήσεις έχουν ως σκοπό να βοηθήσουν τους χρήστες των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων α) να αξιολογήσουν τον τρόπο που οι ρυθμίσεις χρηματοδότησης προμηθευτή επηρεάζουν τις υποχρεώσεις και τις ταμειακές ροές μιας οικονομικής οντότητας, και β) να κατανοήσουν την επίδραση των ρυθμίσεων χρηματοδότησης προμηθευτή στους κινδύνους ρευστότητας και πώς θα μπορούσε να επηρεαστεί η οικονομική οντότητα εάν τα εν λόγω χρηματοοικονομικά εργαλεία δεν είναι πλέον διαθέσιμα. Οι τροποποιήσεις στο IAS 7 και το IFRS 7 ισχύουν για τη λογιστική περίοδο από την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2024. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2024.

Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες, Αναθεωρήσεις και Τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία δεν έχουν ακόμα τεθεί σε ισχύ ή δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση**Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος»: Έλλειψη Ανταλλαξιμότητας (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2025)**

Τον Αύγουστο του 2023, το IASB εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος» με τις οποίες απαιτείται από τις οικονομικές οντότητες να παρέχουν πιο χρήσιμες πληροφορίες στις Χρηματοοικονομικές τους Καταστάσεις όταν ένα νόμισμα δεν μπορεί να ανταλλαχθεί σε ένα άλλο νόμισμα. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν την εισαγωγή του ορισμού της ανταλλαξιμότητας ενός νομίσματος, καθώς και τη διαδικασία με την οποία η οικονομική οντότητα θα πρέπει να αξιολογεί αυτήν την ανταλλαξιμότητα. Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση αναφορικά με το πώς πρέπει η οικονομική οντότητα να υπολογίζει την συναλλαγματική ισοτιμία (spot rate) στις περιπτώσεις όπου το νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο και απαιτούν πρόσθετες γνωστοποιήσεις σε περιπτώσεις όπου μια οικονομική οντότητα έχει υπολογίσει μια συναλλαγματική ισοτιμία λόγω έλλειψης ανταλλαξιμότητας. Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 ισχύουν για τη λογιστική περίοδο από την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2025. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Χρηματοοικονομικές του Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2025.

ΔΠΧΑ 9 & ΔΠΧΑ 7 «Τροποποιήσεις στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των Χρηματοοικονομικών Μέσων» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2026)

Το Μάιο του 2024, το IASB εξέδωσε τροποποιήσεις για τις απαιτήσεις ταξινόμησης και επιμέτρησης του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και αντίστοιχες γνωστοποιήσεις του ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις». Ειδικότερα, με τις νέες τροποποιήσεις διευκρινίζεται πότε πρέπει να αποαναγνωρίζεται μια χρηματοοικονομική υποχρέωση όταν η εξόφλησή της γίνεται μέσω ηλεκτρονικής πληρωμής. Επίσης, παρέχεται επιπλέον καθοδήγηση για την αξιολόγηση των χαρακτηριστικών συμβατικών ταμειακών ροών για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία συνδεδεμένα με κριτήρια ESG (περιβαλλοντικά, κοινωνικά και εταιρικής διακυβέρνησης). Επιπλέον, τροποποιήθηκαν οι απαιτήσεις γνωστοποιήσεων σχετικά με τις επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων και προστέθηκαν απαιτήσεις γνωστοποιήσεων για χρηματοοικονομικά μέσα με ενδεχόμενα χαρακτηριστικά μη σχετιζόμενα άμεσα με βασικούς κινδύνους και κόστη δανεισμού. Οι τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους με ημερομηνία έναρξης την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2026. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Χρηματοοικονομικές του Καταστάσεις. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ-Τόμος 11 (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2026)

Τον Ιούλιο του 2024, το IASB προέβη στην έκδοση «Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ, στις οποίες περιλαμβάνονται ήσσονος σημασίας τροποποιήσεις στα εξής λογιστικά Πρότυπα: ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς», ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις», ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα», ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις» και ΔΛΠ 7 «Κατάσταση των Ταμειακών Ροών». Οι τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2026. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Χρηματοοικονομικές του Καταστάσεις. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Τροποποιήσεις σε ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7 - «Συμβάσεις Αναφοράς σε Ηλεκτρική Ενέργεια εξαρτώμενης από τη Φύση (Nature-dependent Electricity)» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2026)

Στις 18 Δεκεμβρίου 2024, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις», με σκοπό να βοηθηθούν οι εταιρείες να αναφέρουν καλύτερα τις χρηματοοικονομικές επιπτώσεις των συμβάσεων αναφοράς σε ηλεκτρική ενέργεια εξαρτώμενων από τη φύση, γνωστές και ως Συμφωνίες Αγοράς Ενέργειας (Power Purchase Agreements - PPAs). Οι συμβάσεις αυτές χρησιμοποιούνται από τις εταιρείες για την εξασφάλιση της προμήθειας ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές, όπως η αιολική και η ηλιακή ενέργεια. Ωστόσο, η ποσότητα ενέργειας που παράγεται μπορεί να μεταβάλλεται λόγω εξωγενών παραγόντων, όπως οι καιρικές συνθήκες. Οι τροποποιήσεις στοχεύουν στη βέλτιστη αποτύπωση αυτών των συμβάσεων στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις: α) διευκρινίζοντας τις απαιτήσεις εφαρμογής της έννοιας της «ιδιοχρησιμοποίησης» (own-use), β) επιτρέποντας τη λογιστική αντιστάθμισης (hedge accounting) στις περιπτώσεις που οι συμβάσεις αυτές χρησιμοποιούνται ως μέσα αντιστάθμισης κινδύνου και γ) προσθέτοντας νέες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων, προκειμένου οι επενδυτές να κατανοούν καλύτερα την επίδραση αυτών των συμβάσεων στα οικονομικά αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές των εταιρειών. Οι τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν από την 1^η Ιανουαρίου 2026, με την πρόωρη υιοθέτησή τους να επιτρέπεται. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Χρηματοοικονομικές του Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2027)

Τον Απρίλιο του 2024, το IASB προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 18 το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων». Σκοπός του Προτύπου είναι να βελτιώσει τον τρόπο που παρέχονται οι πληροφορίες στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις μιας οικονομικής οντότητας, ιδιαίτερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης και των γνωστοποιήσεων επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Συγκεκριμένα, το Πρότυπο θα βελτιώσει

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

την ποιότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης λόγω: α) της απαίτησης καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων, β) της απαίτησης να γνωστοποιούνται σε ξεχωριστή σημείωση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων οι δείκτες απόδοσης που έχουν καθοριστεί από τη διοίκηση της επιχείρησης (Management-defined Performance Measures) γ) των νέων αρχών για ομαδοποίηση/διαχωρισμό της πληροφορίας (aggregation – disaggregation). Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Χρηματοοικονομικές του Καταστάσεις. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2027)

Το Μάιο του 2024, το IASB προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις». Το νέο πρότυπο επιτρέπει στις επιλέξιμες οικονομικές οντότητες που πληρούν τις προϋποθέσεις του, να επιλέξουν να εφαρμόσουν τις μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΑ 19 αντί των απαιτήσεων γνωστοποίησης που ορίζονται στα άλλα ΔΠΧΑ. Το ΔΠΧΑ 19 λειτουργεί παράλληλα με τα άλλα ΔΠΧΑ, καθώς οι θυγατρικές θα πρέπει να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις επιμέτρησης, αναγνώρισης και παρουσίασης που ορίζονται στα άλλα ΔΠΧΑ και τις μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων που περιγράφονται στο ΔΠΧΑ 19. Απλοποιείται έτσι η προετοιμασία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για τις θυγατρικές που πληρούν τις προϋποθέσεις εφαρμογής αυτού του προτύπου ενώ ταυτόχρονα διατηρείται η χρησιμότητά τους για τους χρήστες. Το ΔΠΧΑ 19 ισχύει για λογιστικές περιόδους με ημερομηνία έναρξης την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2027, με την πρόωγη υιοθέτησή τους να επιτρέπεται. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Χρηματοοικονομικές του Καταστάσεις. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

2.3 Ενοποίηση

Θυγατρικές είναι οι οικονομικές οντότητες στις οποίες ο Όμιλος ασκεί έλεγχο επί της λειτουργίας τους. Ο Όμιλος ελέγχει μία εταιρεία όταν εκτίθεται σε ή έχει δικαιώματα σε μεταβλητές αποδόσεις της εταιρείας λόγω της συμμετοχής του στην εταιρεία αυτή και έχει την ικανότητα να επηρεάσει αυτές τις αποδόσεις μέσω της εξουσίας του στην εταιρεία αυτή. Η ύπαρξη και η επίδραση των δικαιωμάτων ψήφου που μπορούν να εξασκηθούν ή να μετατραπούν συνεκτιμούνται για να τεκμηριωθεί ότι ο Όμιλος ελέγχει την οικονομική οντότητα. Έλεγχος μπορεί να υπάρχει και σε περιπτώσεις όπου η συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο με δικαίωμα ψήφου είναι μικρότερη του 50%, αλλά ο Όμιλος είναι σε θέση να εξασκήσει έλεγχο στις χρηματοοικονομικές και επιχειρηματικές πολιτικές, de facto. De facto έλεγχος υφίσταται όταν ο αριθμός των δικαιωμάτων ψήφου του Ομίλου, σε σχέση με τον αριθμό αλλά και την κατανομή των δικαιωμάτων των άλλων μετόχων, δίνουν τη δυνατότητα ελέγχου από τον Όμιλο των χρηματοοικονομικών και επιχειρηματικών πολιτικών.

Οι θυγατρικές ενοποιούνται με ολική ενοποίηση από την ημερομηνία που αποκτάται ο έλεγχος επ' αυτών και παύουν να ενοποιούνται κατά την ημερομηνία που τέτοιος έλεγχος δεν υφίσταται.

Οι συνενώσεις επιχειρήσεων λογιστικοποιούνται βάσει της μεθόδου εξαγοράς. Το κόστος εξαγοράς υπολογίζεται ως η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που εκχωρούνται, των υποχρεώσεων που έχουν αναληφθεί ή υφίστανται, και των συμμετοχικών τίτλων που έχουν εκδοθεί κατά την ημερομηνία της συναλλαγής. Το κόστος εξαγοράς περιλαμβάνει την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων που προκύπτουν από συμφωνίες ενδεχόμενων ανταλλαγμάτων. Τα εξατομικευμένα περιουσιακά στοιχεία, υποχρεώσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που αποκτώνται σε μία επιχειρηματική συνένωση επιμετρώνται καταρχήν στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

εξαγοράς. Εάν υπάρχει, ο Όμιλος αναγνωρίζει μια ελέγχουσα συμμετοχή στη θυγατρική είτε στην εύλογη αξία είτε στην αξία του μεριδίου της μη ελέγχουσας συμμετοχής στην καθαρή θέση της αποκτηθείσας εταιρείας. Ο Όμιλος αναγνωρίζει τις μη ελέγχουσες συμμετοχές, στην αναλογία τους στην καθαρή θέση της θυγατρικής. Τα έξοδα εξαγοράς καταχωρούνται στα αποτελέσματα κατά την πραγματοποίησή τους.

Σε συνένωση επιχειρήσεων που επιτυγχάνεται σταδιακά, ο αποκτών θα επιμετρήσει εκ νέου τα συμμετοχικά δικαιώματα που κατείχε προηγουμένως στον αποκτώμενο στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία της απόκτησης και θα αναγνωρίσει τυχόν κέρδος ή ζημία στα αποτελέσματα.

Τυχόν ενδεχόμενο αντάλλαγμα που δίνεται από τον Όμιλο, ταξινομείται είτε ως ίδια κεφάλαια είτε ως χρηματοοικονομική υποχρέωση. Τα ποσά που ταξινομούνται ως χρηματοοικονομική υποχρέωση επαναμετρώνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία, με τις μεταβολές στην εύλογη αξία να αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

Όταν το άθροισμα (α) του κόστους εξαγοράς, (β) του ποσού που αναγνωρίστηκε ως μη ελέγχουσες συμμετοχές και (γ) της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία εξαγοράς του μεριδίου του Ομίλου, εφόσον η συνένωση επιτυγχάνεται σταδιακά, είναι μεγαλύτερο σε σχέση με τα καθαρά περιουσιακά στοιχεία που αποκτήθηκαν, το υπερβάλλον ποσό αναγνωρίζεται ως υπεραξία. Εάν το ανωτέρω άθροισμα είναι μικρότερο από την εύλογη αξία των καθαρών περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν, η διαφορά καταχωρείται απευθείας στα αποτελέσματα.

Διεταιρικές συναλλαγές, υπόλοιπα και μη πραγματοποιημένα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του Ομίλου απαλείφονται. Οι μη πραγματοποιημένες ζημιές, επίσης απαλείφονται εκτός εάν η συναλλαγή παρέχει ενδείξεις απομείωσης του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου. Οι λογιστικές αρχές των θυγατρικών είναι ομοιόμορφες με αυτές που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο. Στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Μητρικής οι θυγατρικές αποτιμώνται στο κόστος μείον την απομείωση.

Όλες οι εταιρείες του Ομίλου ελέγχονται πλήρως από τη μητρική εταιρεία.

2.4 Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης.

Τα στοιχεία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων των εταιρειών του Ομίλου επιμετρώνται βάσει του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο κάθε Εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»). Οι Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της μητρικής Εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με την χρήση των ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την εκκαθάριση τέτοιων συναλλαγών κατά την διάρκεια της χρήσης και από την μετατροπή των νομισματικών στοιχείων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης, καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Οι συναλλαγματικές διαφορές από μη νομισματικά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους, θεωρούνται ως τμήμα της εύλογης αξίας και συνεπώς καταχωρούνται όπου και οι διαφορές της εύλογης αξίας.

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

(γ) Εταιρείες του Ομίλου

Η μετατροπή των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων των εταιρειών του Ομίλου (καμία εκ των οποίων δεν έχει νόμισμα υπερπληθωριστικής οικονομίας), οι οποίες έχουν διαφορετικό λειτουργικό νόμισμα από το νόμισμα παρουσίασης του Ομίλου γίνεται ως εξής:

- i) Τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις μετατρέπονται με τις ισοτιμίες που ισχύουν κατά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης,
- ii) Τα έσοδα και τα έξοδα μετατρέπονται με τις μέσες ισοτιμίες της περιόδου (εκτός εάν η μέση ισοτιμία δεν είναι λογική προσέγγιση της συσσωρευμένης επίδρασης των ισοτιμιών που ίσχυαν κατά τις ημερομηνίες των συναλλαγών, στην οποία περίπτωση τα έσοδα και έξοδα μετατρέπονται με τις ισοτιμίες που ίσχυαν τις ημερομηνίες των συναλλαγών) και
- iii) Οι προκύπτουσες συναλλαγματικές διαφορές καταχωρούνται στην κατάσταση λοιπών εισοδημάτων και μεταφέρονται στα αποτελέσματα με την πώληση των επιχειρήσεων αυτών.

2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και τα δύο, και δεν χρησιμοποιούνται από τις εταιρείες του Ομίλου, κατηγοριοποιούνται ως επένδυση σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα και κτίρια, καθώς και ακίνητα υπό κατασκευή τα οποία κατασκευάζονται ή αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και των εξόδων δανεισμού. Τα κόστη δανεισμού που αφορούν στην απόκτηση ή στην κατασκευή επενδυτικών ακινήτων κεφαλαιοποιούνται στο κόστος της επένδυσης για όσο διάστημα διαρκεί η απόκτηση ή η κατασκευή και παύουν να κεφαλαιοποιούνται όταν το πάγιο ολοκληρωθεί ή σταματήσει η κατασκευή του. Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρώνται σε κόστος μείον αποσβέσεις και τυχόν απομείωση (σημείωση 2.10). Τα επενδυτικά κτίρια αποσβένονται βάσει της ωφέλιμης ζωής τους που εκτιμάται σε 40 έτη, πλην των διατηρητέων μη ανακαινισθέντων κτιρίων τα οποία αποσβένονται σε 20 έτη.

Μεταγενέστερες δαπάνες λογίζονται προσθετικά στην λογιστική αξία του ακινήτου, μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στον Όμιλο και ότι το κόστος αυτού μπορεί να μετρηθεί αξιόπιστα. Όλα τα άλλα κόστη από επιδιορθώσεις και συντήρηση βαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης την οποία αφορούν.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε κατηγοριοποιείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις. Επίσης, όταν υπάρχει μία μεταβολή στη χρήση των επενδυτικών ακινήτων που αποδεικνύεται με την έναρξη της αξιοποίησής τους με σκοπό την πώληση, τότε κατηγοριοποιούνται ως αποθέματα.

2.6 Μισθώσεις

(α) Εταιρεία Ομίλου ως μισθωτής

Αναγνώριση και αρχική επιμέτρηση δικαιώματος χρήσης στοιχείου του ενεργητικού

Κατά την ημερομηνία έναρξης μίας μισθωτικής περιόδου ο Όμιλος αναγνωρίζει ένα δικαίωμα χρήσης στοιχείου του ενεργητικού και μία υποχρέωση μίσθωσης προβαίνοντας σε επιμέτρηση του δικαιώματος χρήσης του στοιχείου του ενεργητικού στο κόστος.

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

Το κόστος του δικαιώματος χρήσης στοιχείου του ενεργητικού περιλαμβάνει το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της υποχρέωσης μίσθωσης, τις τυχόν καταβολές μισθωμάτων που πραγματοποιήθηκαν πριν ή κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, μειωμένες με τα κίνητρα μίσθωσης που εισπράχθηκαν, τα αρχικά άμεσα κόστη που βαρύνουν τον μισθωτή, και μία εκτίμηση των δαπανών που θα βαρύνουν τον Όμιλο κατά την αποσυναρμολόγηση και την απομάκρυνση του μισθωμένου στοιχείου του ενεργητικού, την αποκατάσταση του χώρου στον οποίον βρίσκεται το μισθωμένο στοιχείο του ενεργητικού ή την αποκατάσταση του στοιχείου του ενεργητικού όπως απαιτείται από τους όρους και τις προϋποθέσεις της μίσθωσης. Ο Όμιλος αναλαμβάνει την υποχρέωση για τις εν λόγω δαπάνες είτε κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου είτε ως συνέπεια της χρήσης του μισθωμένου στοιχείου του ενεργητικού κατά τη διάρκεια μίας συγκεκριμένης περιόδου.

Αρχική επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης

Κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, ο Όμιλος επιμετρά την υποχρέωση μίσθωσης στην παρούσα αξία των ανεξόφλητων καταβολών μισθωμάτων κατά την ημερομηνία αυτήν. Όταν το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης είναι εφικτό να προσδιοριστεί κατάλληλα, τότε οι καταβολές μισθωμάτων θα προεξοφλούνται χρησιμοποιώντας το επιτόκιο αυτό. Σε διαφορετική περίπτωση χρησιμοποιείται το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του Ομίλου.

Κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, οι καταβολές μισθωμάτων που περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης συμπεριλαμβάνουν τις παρακάτω πληρωμές για το δικαίωμα χρήσης στοιχείου του ενεργητικού κατά τη διάρκεια της περιόδου μίσθωσης, εφόσον δεν έχουν καταβληθεί κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου:

- (α) τις σταθερές καταβολές μείον τυχόν εισπρακτέα κίνητρα μίσθωσης,
- (β) τις τυχόν μεταβλητές καταβολές μισθωμάτων που εξαρτώνται από τη μελλοντική μεταβολή δεικτών ή επιτοκίων, οι οποίες επιμετρώνται αρχικά χρησιμοποιώντας την τιμή του δείκτη ή του επιτοκίου κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου,
- (γ) τα ποσά που αναμένεται να καταβάλλει ο Όμιλος ως εγγυήσεις υπολειμματικής αξίας,
- (δ) την τιμή εξάσκησης του δικαιώματος αγοράς εφόσον είναι ουσιαστικά βέβαιο ότι ο Όμιλος θα εξασκήσει το δικαίωμα, και
- ε) τις καταβολές ποινών για τον τερματισμό της μίσθωσης, εάν η μισθωτική περίοδος αντανάκλα την εξάσκηση του δικαιώματος του Ομίλου για τον τερματισμό της μίσθωσης.

Μεταγενέστερη επιμέτρηση

Μεταγενέστερη επιμέτρηση δικαιώματος χρήσης στοιχείου του ενεργητικού

Μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, ο Όμιλος επιμετρά το δικαίωμα χρήσης στοιχείου του ενεργητικού με το μοντέλο του κόστους:

- (α) μείον τυχόν σωρευμένες αποσβέσεις και σωρευμένες ζημιές απομείωσης, και
- (β) προσαρμοσμένο για τυχόν μεταγενέστερη επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης.

Ο Όμιλος εφαρμόζει τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 16 αναφορικά με την απόσβεση του δικαιώματος χρήσης στοιχείου του ενεργητικού, το οποίο και εξετάζει για τυχόν απομείωση.

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

Μεταγενέστερη επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης

Μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, ο Όμιλος επιμετρά την υποχρέωση μίσθωσης, ως ακολούθως:

- (α) αυξάνοντας την λογιστική αξία, προκειμένου να αντανakλά το χρηματοοικονομικό κόστος επί της υποχρέωσης μίσθωσης,
- (β) μειώνοντας την λογιστική αξία, προκειμένου να αντανakλά τα μισθώματα που έχουν καταβληθεί, και
- (γ) επιμετρώντας εκ νέου την λογιστική αξία, προκειμένου να αντανakλά τυχόν επανεκτίμηση ή τροποποίηση της μίσθωσης.

Το χρηματοοικονομικό κόστος μίας υποχρέωσης μίσθωσης κατανέμεται κατά τη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου με τέτοιον τρόπο, ούτως ώστε να προκύπτει ένα σταθερό περιοδικό επιτόκιο επί του ανεξόφλητου υπολοίπου της υποχρέωσης.

Μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, ο Όμιλος αναγνωρίζει στα κέρδη ή στις ζημιές (με εξαίρεση την περίπτωση που οι δαπάνες περιλαμβάνονται στην λογιστική αξία ενός άλλου στοιχείου του ενεργητικού για το οποίο εφαρμόζονται άλλα σχετικά Πρότυπα) και τα δύο παρακάτω στοιχεία:

- (α) το χρηματοοικονομικό κόστος επί της υποχρέωσης μίσθωσης, και
- (β) τις μεταβλητές καταβολές μισθωμάτων που δεν περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης κατά την περίοδο που λαμβάνει χώρα το γεγονός που ενεργοποιεί τις εν λόγω καταβολές.
- (γ) Τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις, δηλαδή μισθώσεις με διάρκεια μικρότερη των 12 μηνών που δεν περιλαμβάνουν δικαίωμα εξαγοράς, καθώς και τις μισθώσεις στις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο έχει χαμηλή αξία.

(β) Εταιρεία Ομίλου ως εκμισθωτής

Ακίνητα που εκμισθώνονται με λειτουργικές μισθώσεις περιλαμβάνονται στις επενδύσεις σε ακίνητα και επιμετρούνται σε κόστος (Σημ. 2.6). Η Σημ. 2.21 περιγράφει τη λογιστική αρχή αναγνώρισης εσόδων από μισθώσεις.

2.7 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις

Τα ενσώματα πάγια επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν απομείωση. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτές δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων.

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη να εισρεύσουν στον Όμιλο και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιείται.

Τα οικόπεδα δεν αποσβένονται. Οι αποσβέσεις των άλλων στοιχείων των ενσωμάτων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους που έχει ως εξής:

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

- Μεταφορικά μέσα	6 - 9	έτη
- Λοιπός εξοπλισμός	5 - 10	έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση τουλάχιστον κάθε τέλος χρήσης.

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσωμάτων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στα αποτελέσματα.

Κατά την πώληση ενσωμάτων παγίων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αναπόσβεστης αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημιές στα αποτελέσματα.

Χρηματοοικονομικά έξοδα που αφορούν στην κατασκευή στοιχείων ενεργητικού κεφαλαιοποιούνται για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι την ολοκλήρωση της κατασκευής (σημείωση 2.24).

2.8 Ασώματες Ακινήτοποιήσεις

(α) Υπεραξία

Η υπεραξία προκύπτει από εξαγορά θυγατρικών και αποτελεί το υπερβάλλον ποσό μεταξύ του αθροίσματος του τιμήματος εξαγοράς, του ποσού της μη ελέγχουσας συμμετοχής στην αποκτηθείσα εταιρεία και της εύλογης αξίας οποιασδήποτε προηγούμενης συμμετοχής στην αποκτηθείσα εταιρεία κατά την ημερομηνία εξαγοράς και της εύλογης αξίας των αναγνωρίσιμων καθαρών περιουσιακών στοιχείων της θυγατρικής που αποκτήθηκε. Η υπεραξία από εξαγορές θυγατρικών εταιρειών αναγνωρίζεται στις ασώματες ακινήτοποιήσεις. Η υπεραξία δεν αποσβένεται και ελέγχεται για απομείωση ετησίως ή πιο συχνά αν γεγονότα ή περιστάσεις καταδεικνύουν ενδεχόμενη απομείωση και αναγνωρίζεται στο κόστος μείον τις όποιες ζημιές απομείωσης. Ζημιές από υπεραξία δεν αντιστρέφονται.

Η υπεραξία κατανέμεται στις μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών για την πραγματοποίηση του ελέγχου απομείωσης. Η κατανομή γίνεται στις μονάδες ή στις ομάδες των μονάδων δημιουργίας ταμειακών ροών που αναμένεται να ωφεληθούν από τις επιχειρηματικές συνενώσεις στις οποίες δημιουργήθηκε η υπεραξία και αναγνωρίζεται σύμφωνα με το λειτουργικό τομέα.

Κέρδη και ζημιές από την πώληση μιας επιχείρησης περιλαμβάνουν τη λογιστική αξία της υπεραξίας που αντιστοιχεί στην επιχείρηση που πωλήθηκε.

Η αρνητική υπεραξία διαγράφεται στα αποτελέσματα (σημείωση 2.10).

(β) Λογισμικό

Οι άδειες λογισμικού αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον τις αποσβέσεις και τυχόν απομείωση. Τυχόν απομείωση αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών η οποία κυμαίνεται από 1 έως 10 χρόνια.

2.9 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Ζημία απομείωσης αναγνωρίζεται για το ποσό κατά το οποίο η λογιστική αξία του παγίου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας, μειούμενη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας χρήσεως (Παρούσα αξία χρηματορρών που αναμένεται να δημιουργηθούν με βάση

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

την εκτίμηση της διοίκησης για τις μελλοντικές χρηματοοικονομικές και λειτουργικές συνθήκες). Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός από υπεραξία, που έχουν υποστεί απομείωση επανεκτιμώνται για πιθανή αναστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης.

2.10 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Κατά την τρέχουσα και τη συγκριτική περίοδο ο Όμιλος διαθέτει τα εξής χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία:

- Εμπορικές απαιτήσεις (Σημείωση 2.12)
- Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις (Σημειώσεις 2.13 και 2.14)
- Επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους

(α) Ταξινόμηση

Ο Όμιλος κατατάσσει τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στις ακόλουθες κατηγορίες για σκοπούς επιμέτρησης:

- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία (είτε μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων είτε μέσω αποτελεσμάτων)
- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος

Η ταξινόμηση εξαρτάται από το επιχειρηματικό μοντέλο του Ομίλου για την διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και των χαρακτηριστικών των συμβατικών ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

(β) Αναγνώριση και παύση αναγνώρισης

Συνήθεις αγορές και πωλήσεις επενδύσεων αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία που διεξάγεται η συναλλαγή που είναι η ημερομηνία κατά την οποία ο Όμιλος δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει το περιουσιακό στοιχείο. Οι επενδύσεις παύουν να αναγνωρίζονται όταν τα δικαιώματα είσπραξης ταμειακών ροών από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία λήγουν ή μεταβιβάζονται και ο Όμιλος έχει μεταβιβάσει ουσιαδώς όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία.

(γ) Επιμέτρηση

Κατά την αρχική αναγνώριση, ο Όμιλος επιμετρά ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο σε εύλογη αξία πλέον το κόστος συναλλαγής, στην περίπτωση χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που δεν επιμετράται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Τα κόστη συναλλαγών των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που επιμετρώνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων καταχωρούνται απευθείας στα αποτελέσματα.

Επενδύσεις σε χρεωστικούς τίτλους

Κατά την τρέχουσα και τη συγκριτική περίοδο ο Όμιλος δεν κατέχει χρεωστικούς τίτλους.

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

Επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους

Ο Όμιλος επιμετρά όλους τους συμμετοχικούς τίτλους στην εύλογη αξία. Όταν ο Όμιλος επιλέγει να αναγνωρίζει τυχόν κέρδη/ζημιές από την επιμέτρηση σε εύλογη αξία των συμμετοχικών τίτλων στα λοιπά συνολικά εισοδήματα, τυχόν κέρδη ή ζημιές δεν αναταξινομούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων μετά την παύση αναγνώρισης της επένδυσης. Τα μερίσματα αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στα «έσοδα από συμμετοχές» όταν ο Όμιλος εδραιώνει το δικαίωμα είσπραξης.

Οι μεταβολές στην εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που επιμετρώνται σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στα λοιπά κέρδη/(ζημιές) όπως προκύπτουν. Οι ζημιές απομείωσης (και τυχόν αντιλογισμός ζημιών απομείωσης) από συμμετοχικούς τίτλους που αποτιμώνται σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων δεν παρουσιάζονται ξεχωριστά από τις υπόλοιπες μεταβολές στην εύλογη αξία.

Στη σημείωση 3.2 παρέχονται πληροφορίες για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

(δ) Απομείωση

Για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος ο Όμιλος προσδιορίζει τη ζημία απομείωσης έναντι των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η σχετική μεθοδολογία εξαρτάται από το αν υπάρχει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου.

Ο Όμιλος κατέχει τα παρακάτω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που εμπίπτουν στο μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών:

- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα
- Δεσμευμένες καταθέσεις
- Εμπορικές απαιτήσεις

Για τις εμπορικές απαιτήσεις ο Όμιλος εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση (simplified approach) που προβλέπεται από το ΔΠΧΑ 9. Βάσει της προσέγγισης αυτής, ο Όμιλος αναγνωρίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές από την αρχική αναγνώριση και καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των εμπορικών απαιτήσεων (expected lifetime losses). Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, η πελατειακή βάση ομαδοποιείται βάσει του πιστωτικού προφίλ των πελατών με τη χρήση ιστορικών στοιχείων λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

2.11 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά απαιτητά από τους πελάτες για παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στο ποσό του τιμήματος που δεν υπόκειται σε όρους, εκτός εάν περιέχουν σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης στην οποία περίπτωση αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Ο Όμιλος διατηρεί τις εμπορικές απαιτήσεις με στόχο την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών, ως εκ τούτου τις επιμετρά μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων τυχόν ζημιών απομείωσης. Βλέπε σημείωση 2.10 για την περιγραφή των πολιτικών απομείωσης που εφαρμόζει ο Όμιλος.

2.12 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως, τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστότητας οι οποίες μπορούν να μετατραπούν άμεσα σε συγκεκριμένα ποσά ταμειακών διαθεσίμων και οι οποίες υπόκεινται σε ασήμαντο κίνδυνο μεταβολής της αξίας τους. Τα ταμειακά διαθέσιμα επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.13 Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι δεσμευμένες καταθέσεις είναι ταμειακά ισοδύναμα τα οποία δεν είναι άμεσα διαθέσιμα προς χρήση. Αυτά τα ταμειακά ισοδύναμα δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν από τον Όμιλο μέχρι την επέλευση ενός συγκεκριμένου χρονικού σημείου ή γεγονότος στο μέλλον. Στις περιπτώσεις που οι δεσμευμένες καταθέσεις αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης, ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο. Όμως εάν δεν αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης, ταξινομούνται ως μακροπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο. Οι δεσμευμένες καταθέσεις γνωστοποιούνται σε ξεχωριστή γραμμή στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, αλλά συνεκτιμώνται με τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα και τις Προθεσμιακές Καταθέσεις άνω των 3 μηνών στον υπολογισμό του δείκτη κεφαλαιακής μόχλευσης. Οι δεσμευμένες καταθέσεις επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.14 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις κοινές μετοχές της Εταιρείας. Άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

2.15 Δανεισμός

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια αποαναγνωρίζονται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης όταν, και μόνον όταν, εξοφλούνται - δηλαδή όταν η δέσμευση που καθορίζεται στη σύμβαση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει. Η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που εξοφλείται ή μεταβιβάζεται σε άλλο μέρος και του ανταλλάγματος που καταβάλλεται, συμπεριλαμβανομένων τυχόν μεταβιβασθέντων μη ταμειακών περιουσιακών στοιχείων ή τυχόν αναληφθεισών υποχρεώσεων, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα στα λοιπά έσοδα ή στα χρηματοοικονομικά έξοδα.

Όταν οι συμβατικές ταμειακές ροές ενός δανείου αποτελούν αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης ή τροποποιούνται με άλλο τρόπο και η επαναδιαπραγμάτευση ή η τροποποίηση δεν έχει ως αποτέλεσμα την παύση αναγνώρισης του εν λόγω δανείου, ο Όμιλος υπολογίζει εκ νέου τη λογιστική αξία του και αναγνωρίζει στα αποτελέσματα κέρδος ή ζημία τροποποίησης. Η λογιστική αξία του δανείου υπολογίζεται εκ νέου ως η παρούσα αξία των συμβατικών ταμειακών ροών κατόπιν της επαναδιαπραγμάτευσης ή της τροποποίησης οι οποίες έχουν προεξοφληθεί με το αρχικό πραγματικό

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

επιτόκιο. Κάθε κόστος ή αμοιβή που πραγματοποιείται αποτελεί αναπροσαρμογή της λογιστικής αξίας του τροποποιημένου δανείου και αποσβένεται κατά την εναπομένουσα διάρκεια ζωής αυτού.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν ο Όμιλος έχει το δικαίωμα να αναβάλλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης.

2.16 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία

Εταιρείες του Ομίλου αξιολογούν κατά περίπτωση τη σύναψη συμβάσεων παράγωγων χρηματοοικονομικών στοιχείων με στόχο να αντισταθμίσουν την έκθεση σε κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων που συνδέεται με μακροχρόνιες δανειακές συμβάσεις.

Ο Όμιλος τεκμηριώνει, κατά την έναρξη μιας συναλλαγής, τη σχέση μεταξύ των αντισταθμιστικών μέσων και των αντισταθμιζόμενων στοιχείων, καθώς επίσης και τη στρατηγική διαχείρισης κινδύνου για την ανάληψη διαφόρων αντισταθμιστικών ενεργειών. Αυτή η διαδικασία περιλαμβάνει τη σύνδεση όλων των παραγώγων που ορίζονται ως αντισταθμιστικά μέσα με συγκεκριμένα στοιχεία του ενεργητικού και παθητικού ή με συγκεκριμένες δεσμεύσεις ή προβλεπόμενες συναλλαγές. Επιπλέον, γίνεται εκτίμηση, κατά την έναρξη της αντιστάθμισης και σε συνεχή βάση, του βαθμού στον οποίο τα παράγωγα που χρησιμοποιούνται σε αντισταθμιστικές συναλλαγές είναι ιδιαίτερα αποτελεσματικά στην εξουδετέρωση των μεταβολών των αντισταθμιζόμενων στοιχείων στις τρέχουσες αξίες ή στις ταμειακές ροές.

Η συνολική εύλογη αξία των παραγώγων αντιστάθμισης κατατάσσεται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό ή στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις όταν το εναπομένον αντισταθμιζόμενο στοιχείο έχει διάρκεια μεγαλύτερη των 12 μηνών, ή στο κυκλοφορούν ενεργητικό ή στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εφόσον η εναπομένουσα διάρκεια του αντισταθμιζόμενου στοιχείου είναι μικρότερη των 12 μηνών.

Αντιστάθμιση Ταμειακών Ροών

Το ΔΠΧΑ 9 περιλαμβάνει ως επιλογή λογιστικής πολιτικής, τη συνέχιση εφαρμογής των απαιτήσεων του ΔΛΠ 39 αναφορικά με την λογιστική αντιστάθμισης, την οποία ο Όμιλος έχει επιλέξει να εξασκήσει.

Τα παράγωγα στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία σύναψης της σχετικής συμφωνίας.

Το τμήμα της μεταβολής στην εύλογη αξία του παραγώγου που θεωρείται αποτελεσματικό και πληροί τα κριτήρια αντιστάθμισης ταμειακών ροών, αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων. Τα κέρδη ή ζημιές που σχετίζονται με το μη αποτελεσματικό τμήμα της μεταβολής αναγνωρίζονται άμεσα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, στη γραμμή «Χρηματοοικονομικά έξοδα (έσοδα) - καθαρά».

Το σωρευτικό ποσό που καταχωρείται στα Ίδια Κεφάλαια μεταφέρεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στις περιόδους που το αντισταθμιζόμενο στοιχείο επηρεάζει το κέρδος ή τη ζημιά της περιόδου. Το κέρδος ή η ζημιά που συνδέεται με το αποτελεσματικό τμήμα της αντιστάθμισης των συμβάσεων ανταλλαγής κυμαινόμενων επιτοκίων δανεισμού αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, την ίδια στιγμή με την αναγνώριση του τόκου του αντισταθμιζόμενου δανείου, στη γραμμή «Χρηματοοικονομικά έξοδα (έσοδα) - καθαρά».

Όταν ένα χρηματοοικονομικό προϊόν λήξει ή πωληθεί ή όταν μια σχέση αντιστάθμισης παύει να πληροί τα κριτήρια της αντισταθμιστικής λογιστικής, τα σωρευτικά κέρδη ή ζημιές που έχουν μέχρι εκείνη τη

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

στιγμή καταχωρηθεί στα ίδια Κεφάλαια παραμένουν στα ίδια Κεφάλαια και αναγνωρίζονται όταν τελικά η αναμενόμενη συναλλαγή περάσει από την Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Όταν μια αναμενόμενη συναλλαγή δεν εκτιμάται πλέον ότι θα συμβεί, τα σωρευτικά κέρδη ή ζημιές που έχουν καταχωρηθεί στα ίδια Κεφάλαια μεταφέρονται άμεσα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, στη γραμμή «Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)».

2.17 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

Φόρος εισοδήματος της περιόδου είναι ο φόρος που υπολογίζεται επί του φορολογητέου εισοδήματος της τρέχουσας περιόδου με βάση τον φορολογικό συντελεστή που ισχύει σε κάθε χώρα, προσαρμοσμένος με τυχόν αλλαγές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις που οφείλονται σε προσωρινές διαφορές και αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημιές.

Η υποχρέωση που προκύπτει από την τρέχουσα φορολογία εισοδήματος υπολογίζεται βάσει της νομοθεσίας που ισχύει ή που ουσιαστικά ισχύει κατά τη λήξη της κλειόμενης χρήσης στις χώρες στις οποίες δραστηριοποιούνται και παράγουν φορολογητέο εισόδημα η Εταιρεία και οι θυγατρικές και συγγενείς του Ομίλου. Η Διοίκηση αξιολογεί περιοδικά τις θέσεις στις φορολογικές δηλώσεις σχετικά με καταστάσεις όπου η φορολογική νομοθεσία υπόκειται σε ερμηνεία. Επίσης, σχηματίζει προβλέψεις, όπου είναι απαραίτητο, σε σχέση με τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με τη μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία. Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται με τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν τεθεί σε ισχύ ή ουσιαστικά θα ισχύουν κατά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται κατά την έκταση στην οποία θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την αχρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται για τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν από επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς επιχειρήσεις, με εξαίρεση την περίπτωση που η αναστροφή των προσωρινών διαφορών ελέγχεται από τον Όμιλο και είναι πιθανό ότι οι προσωρινές διαφορές δεν θα αναστραφούν στο ορατό μέλλον.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφιστούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή. Οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα συμψηφισμού και η πρόθεση να γίνει διακανονισμός σε καθαρή βάση ή να γίνει απόκτηση του περιουσιακού στοιχείου και διακανονισμός της υποχρέωσης ταυτόχρονα.

Η τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα εκτός εάν αφορά στοιχεία που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στην καθαρή θέση. Σε αυτή την περίπτωση, ο φόρος επίσης αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στην καθαρή θέση, αντίστοιχα.

2.18 Παροχές στο προσωπικό

(α) Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις για μισθούς και ημερομίσθια που αναμένεται να διακανονιστούν πλήρως εντός 12 μηνών από τη λήξη της περιόδου κατά την οποία οι εργαζόμενοι παρέχουν την σχετική υπηρεσία αναγνωρίζονται για τις υπηρεσίες των εργαζομένων μέχρι το τέλος της περιόδου αναφοράς και επιμετρώνται στα ποσά που αναμένεται να πληρωθούν κατά τον διακανονισμό των υποχρεώσεων. Οι υποχρεώσεις παρουσιάζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης στις λοιπές υποχρεώσεις.

(β) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών. Ο Όμιλος συμμετέχει σε διάφορα συνταξιοδοτικά προγράμματα. Οι πληρωμές καθορίζονται από την εκάστοτε τοπική νομοθεσία και τους κανονισμούς των ταμείων.

Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα το οποίο καθορίζει ένα συγκεκριμένο ποσό παροχής συντάξεως που θα εισπράξει ο εργαζόμενος όταν συνταξιοδοτηθεί, το οποίο συνήθως εξαρτάται από έναν ή περισσότερους παράγοντες όπως η ηλικία, τα χρόνια προϋπηρεσίας και το ύψος των αποδοχών.

Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα στα πλαίσια του οποίου ο Όμιλος πραγματοποιεί καθορισμένες πληρωμές σε ένα ξεχωριστό νομικό πρόσωπο. Ο Όμιλος δεν έχει καμία νομική υποχρέωση να πληρώσει επί πλέον εισφορές εάν το ταμείο δεν έχει επαρκή περιουσιακά στοιχεία για να πληρώσει σε όλους τους εργαζομένους τις παροχές που σχετίζονται με την υπηρεσία τους στην παρούσα και τις προηγούμενες χρονικές περιόδους.

Για τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών ο Όμιλος πληρώνει εισφορές σε ασφαλιστικά ταμεία του δημοσίου σε υποχρεωτική βάση. Ο Όμιλος δεν έχει άλλη υποχρέωση εφόσον έχει πληρώσει τις εισφορές του. Οι εισφορές αναγνωρίζονται ως δαπάνες προσωπικού όποτε προκύπτει οφειλή. Εισφορές που προπληρώνονται αναγνωρίζονται σαν στοιχείο του ενεργητικού σε περίπτωση που υπάρχει δυνατότητα επιστροφής των χρημάτων ή συμψηφισμός με μελλοντικές οφειλές.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στον ισολογισμό για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της υποχρέωσης για την καθορισμένη παροχή, κατά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης. Η υποχρέωση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδας (projected unit credit method). Η παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών υπολογίζεται με προεξόφληση των μελλοντικών χρηματικών εκροών με συντελεστή προεξόφλησης το επιτόκιο των μακροπροθέσμων υψηλής πιστοληπτικής διαβάθμισης εταιρικών ομολόγων που έχουν διάρκεια περίπου ίση με το συνταξιοδοτικό πρόγραμμα.

Το χρηματοοικονομικό κόστος υπολογίζεται εφαρμόζοντας το προεξοφλητικό επιτόκιο στο υπόλοιπο της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών. Το κόστος αυτό συμπεριλαμβάνεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στις παροχές σε εργαζομένους.

Τα αναλογιστικά κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από εμπειρικές αναπροσαρμογές και αλλαγές σε αναλογιστικές παραδοχές χρεώνονται ή πιστώνονται στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων κατά την περίοδο την οποία προκύπτουν.

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

Οι μεταβολές στην παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που προκύπτουν από τροποποιήσεις ή περικοπές του προγράμματος αναγνωρίζονται αμέσως στα αποτελέσματα ως κόστος προϋπηρεσίας.

(γ) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης καθίστανται πληρωτέες όταν ο Όμιλος τερματίζει την απασχόληση πριν την κανονική ημερομηνία συνταξιοδότησης ή όταν ο εργαζόμενος δέχεται την εθελούσια αποχώρηση με αντάλλαγμα αυτές τις παροχές. Ο Όμιλος καταχωρεί αυτές τις παροχές το νωρίτερο από τις ακόλουθες ημερομηνίες: (α) όταν ο Όμιλος δεν μπορεί πλέον να αποσύρει την προσφορά των παροχών αυτών και β) όταν η εταιρεία αναγνωρίζει κόστος αναδιάρθρωσης που εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 37 και συμπεριλαμβάνει την καταβολή των παροχών λήξης. Στην περίπτωση μίας προσφοράς που γίνεται για να ενθαρρύνει την εθελουσία αποχώρηση, οι παροχές εξόδου υπολογίζονται με βάση τον αριθμό των εργαζομένων που αναμένεται να δεχτούν την προσφορά. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που οφείλονται 12 μήνες μετά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους.

2.19 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν υπάρχει μία παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, όταν είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης και όταν το απαιτούμενο ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

2.20 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα προέρχονται κυρίως από πωλήσεις ακινήτων, λειτουργικές μισθώσεις ακινήτων, παροχή υπηρεσιών και τεχνικά έργα.

Τα έσοδα από συμβάσεις σε πελάτες αναγνωρίζονται όταν ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο των αγαθών ή υπηρεσιών σε ποσό που αντανάκλα το αντάλλαγμα το οποίο ο Όμιλος αναμένει να δικαιούται έναντι των εν λόγω αγαθών ή υπηρεσιών. Για την επιμέτρηση των εσόδων που προκύπτουν από συμβάσεις με πελάτες ακολουθείται το παρακάτω μοντέλο πέντε σταδίων:

1. Προσδιορισμός της σύμβασης με τον πελάτη.
2. Προσδιορισμός των υποχρεώσεων εκτέλεσης.
3. Προσδιορισμός της τιμής συναλλαγής.
4. Επιμερισμός της τιμής συναλλαγής στις υποχρεώσεις εκτέλεσης της σύμβασης.
5. Αναγνώριση εσόδων όταν ή ενόσω μια οικονομική οντότητα εκπληρώνει την υποχρέωση εκτέλεσης.

Η βασική αρχή είναι ότι μία οικονομική οντότητα θα αναγνωρίσει τα έσοδα με τρόπο που να απεικονίζει τη μεταβίβαση των αγαθών ή υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο αναμένει να δικαιούται σε αντάλλαγμα για αυτά τα αγαθά ή τις υπηρεσίες. Επίσης, περιλαμβάνει τις αρχές που πρέπει να εφαρμόσει μία οικονομική οντότητα για να προσδιορίσει την επιμέτρηση των εσόδων και τη χρονική στιγμή της αναγνώρισής τους. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15, τα έσοδα αναγνωρίζονται όταν ο πελάτης

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

απόκτα τον έλεγχο των αγαθών ή υπηρεσιών, προσδιορίζοντας το χρόνο της μεταβίβασης του ελέγχου - είτε σε δεδομένη χρονική στιγμή είτε σε βάθος χρόνου.

Έσοδα από την πώληση ακινήτων

Τα έσοδα από την πώληση ακινήτων αναγνωρίζονται τη χρονική στιγμή κατά την οποία ο αγοραστής αποκτά τον έλεγχο. Τα έσοδα από την πώληση ακινήτων αναγνωρίζονται κατά την παράδοσή τους στον αγοραστή, εφόσον δεν υπάρχει καμία ανεκπλήρωτη υποχρέωση που θα μπορούσε να επηρεάσει την αποδοχή του ακινήτου από τον αγοραστή και να επιμετρούνται στο αντάλλαγμα που ορίζεται από τη σύμβαση με τον πελάτη.

Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις ακινήτων

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με την ευθεία μέθοδο, καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν ο Όμιλος παρέχει κίνητρα στους πελάτες του, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, με την ευθεία μέθοδο, μειωτικά του εσόδου από την μίσθωση.

Τα μεταβλητά μισθώματα, όπως ενοίκια βάσει του κύκλου εργασιών των μισθωτών, καταχωρούνται στα έσοδα στις περιόδους που πραγματοποιούνται και με βάση τη σύμβαση μίσθωσης με τον εκάστοτε μισθωτή.

Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών και τη διαχείριση ακινήτων λογίζονται την περίοδο που παρέχονται οι υπηρεσίες, με βάση το στάδιο ολοκλήρωσης της παρεχόμενης υπηρεσίας σε σχέση με το σύνολο των παρεχόμενων υπηρεσιών.

Στην περίπτωση εκείνη, όπου ο Όμιλος ενεργεί ως αντιπρόσωπος, η προμήθεια και όχι το ακαθάριστο έσοδο λογίζεται ως έσοδο.

Έσοδα από τεχνικά έργα

Οι συμβάσεις με πελάτες της κατηγορίας αυτής αφορούν στην κατασκευή ιδιωτικών έργων (κτίρια και μαρίνες εκμετάλλευσης).

Πιο συγκεκριμένα:

- Κάθε ένα κατασκευαστικό συμβόλαιο περιλαμβάνει μια μοναδική υποχρέωση για τον κατασκευαστή. Ακόμα και στις περιπτώσεις συμβολαίων που περιλαμβάνουν τόσο το σχεδιασμό όσο και την κατασκευή ενός έργου, η υποχρέωση του κατασκευαστή είναι κατ'ουσίαν μία, καθώς η υπόσχεση του προς τον πελάτη είναι η παράδοση ενός έργου του οποίου τα αγαθά και υπηρεσίες αποτελούν επιμέρους συστατικά.
- Τα συμβατικά έσοδα αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της σύμβασης, χρησιμοποιώντας μια μέθοδο υπολογισμού του εσόδου από κατασκευαστικά συμβόλαια η οποία βασίζεται στη μέθοδο του ποσοστού ολοκλήρωσης βάσει κόστους (cost to cost method).
- Το ΔΠΧΑ 15 απαιτεί την αναγνώριση τυχόν μεταβλητού τιμήματος, δηλαδή αξιώσεων από κόστη καθυστέρησης/επιτάχυνσης, bonus επιβράβευσης, συμπληρωματικών εργασιών, μόνο

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

στο βαθμό που είναι εξαιρετικά πιθανό (highly probable) ότι τα έσοδα αυτά δεν θα αντιστραφούν στο μέλλον. Στη διαδικασία αξιολόγησης της πιθανότητας ανάκτησης του μεταβλητού τιμήματος, θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψιν η προηγούμενη εμπειρία προσαρμοσμένη στις συνθήκες των υφιστάμενων συμβολαίων.

Οι προϋποθέσεις που θέτει το πρότυπο για την αναγνώριση των πρόσθετων αξιώσεων είναι συνεπείς με την ισχύουσα πολιτική του Ομίλου σύμφωνα με την οποία τα κόστη καθυστέρησης/επιτάχυνσης και οι συμπληρωματικές εργασίες αναγνωρίζονται στην περίπτωση που οι συζητήσεις για την είσπραξή τους βρίσκονται σε προχωρημένο στάδιο διαπραγμάτευσης ή υποστηρίζονται από εκτιμήσεις ανεξάρτητων επαγγελματιών.

- Οι δαπάνες που μπορούν να κεφαλαιοποιηθούν αφορούν σε κόστη που προκύπτουν μετά την ανάληψη ενός έργου. Παραδείγματα τέτοιων δαπανών είναι τα κόστη κατασκευής προσωρινών εργοταξιακών εγκαταστάσεων και τα κόστη μετεγκατάστασης εξοπλισμού και εργαζομένων.
- Οι συμβάσεις με πελάτες μπορεί να προβλέπουν την παρακράτηση μέρους των τιμολογημένων απαιτήσεων, το οποίο συνήθως καταβάλλεται στον κατασκευαστή στο τέλος του έργου. Οι παρακρατημένες εγγυήσεις αποσκοπούν στην παροχή ασφάλειας στον πελάτη σε περίπτωση μη εκπλήρωσης των συμβατικών υποχρεώσεων του εργολάβου και δεν συνδέονται με την παροχή χρηματοδότησης προς τον πελάτη. Συνεπώς, ο Όμιλος κατέληξε ότι δεν υπάρχει σημαντική επίδραση λόγω χρηματοδότησης.

Εάν ο Όμιλος (ή η Εταιρεία) εκτελεί τις συμβατικές του υποχρεώσεις μεταβιβάζοντας αγαθά ή υπηρεσίες σε πελάτη προτού ο πελάτης πληρώσει το αντάλλαγμα ή προτού καταστεί απαιτητή η πληρωμή, ο Όμιλος (ή η Εταιρεία) απεικονίζει τη σύμβαση ως συμβατικό περιουσιακό στοιχείο. Συμβατικό περιουσιακό στοιχείο είναι το δικαίωμα της οικονομικής οντότητας σε αντάλλαγμα έναντι αγαθών ή υπηρεσιών τα οποία έχει μεταβιβάσει σε πελάτη όπως για παράδειγμα όταν οι κατασκευαστικές υπηρεσίες μεταβιβάζονται στον πελάτη πριν από το δικαίωμα του Ομίλου (ή της Εταιρείας) για την έκδοση τιμολογίου.

Εάν ο πελάτης καταβάλει αντάλλαγμα ή ο Όμιλος (ή η Εταιρεία) διατηρεί δικαίωμα επί ενός τιμήματος το οποίο είναι ανεπιφύλακτο πριν την εκτέλεση των υποχρεώσεων της σύμβασης για τη μεταφορά των υπηρεσιών, τότε ο Όμιλος (ή η Εταιρεία) απεικονίζει τη σύμβαση ως συμβατική υποχρέωση. Η συμβατική υποχρέωση αποαναγνωρίζεται όταν εκτελεστούν οι υποχρεώσεις της σύμβασης και το έσοδο καταγραφεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Έσοδα από μερίσματα

Τα μερίσματα λογίζονται ως έσοδα, όταν θεμελιώνεται το δικαίωμα είσπραξής τους.

2.21 Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της μητρικής αναγνωρίζεται ως υποχρέωση όταν η διανομή εγκρίνεται από την Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

2.22 Προμηθευτές και λοιποί πιστωτές

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται σύμφωνα με το αποσβεσμένο κόστος και χρησιμοποιείται η μέθοδος

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

του πραγματικού επιτοκίου. Οι υποχρεώσεις ταξινομούνται σε βραχυπρόθεσμες αν η πληρωμή επίκειται εντός ενός έτους ή λιγότερο. Εάν όχι περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.23 Κόστη δανεισμού

Τα γενικά κόστη δανεισμού, καθώς και τα κόστη δανεισμού που έχουν αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου που πληροί τις προϋποθέσεις, κεφαλαιοποιούνται, ως τμήμα του κόστους του στοιχείου αυτού, για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο να είναι έτοιμο για χρήση ή πώληση. Περιουσιακό στοιχείο που πληροί τις προϋποθέσεις είναι ένα περιουσιακό στοιχείο για το οποίο απαιτείται εκτεταμένη χρονική περίοδος, προκειμένου να είναι έτοιμο για τη χρήση για την οποία προσδιορίζεται ή την πώληση.

Το έσοδο από τόκους από την προσωρινή τοποθέτηση του δανεισμού που έχει αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου αφαιρείται από τα κόστη δανεισμού που επιτρέπεται να κεφαλαιοποιηθούν.

Όλα τα υπόλοιπα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίησή τους.

2.24 Έσοδα και Έξοδα από Τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται σε δεδουλευμένη βάση με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Όπου ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού ή μια ομάδα παρόμοιων χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού απομειώνεται, τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται χρησιμοποιώντας το ποσοστό επιτοκίου που προεξοφλεί τις μελλοντικές ταμειακές ροές, για σκοπούς υπολογισμού της ζημίας απομείωσης.

Τα έξοδα από τόκους δανεισμού αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Εξαιρούνται οι δαπάνες δανεισμού που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίων στοιχείων για τα οποία απαιτείται σημαντικό χρονικό διάστημα κατασκευαστικής περιόδου, οι οποίες προσαυξάνουν το κόστος των παγίων, μέχρι αυτά να καταστούν ουσιαστικά έτοιμα προς χρήση ή πώληση. 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. Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή όταν απαιτείται, για συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης. Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, ο Όμιλος υπολογίζει τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα δικαιώματα προπληρωμών)², αλλά δε λαμβάνει υπόψη μελλοντικές πιστωτικές ζημίες. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλες οι αμοιβές και οι μονάδες που καταβλήθηκαν ή ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλόμενων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση.

2.25 Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεις και διακοπείσες

Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις (ή ομάδες στοιχείων) των οποίων η λογιστική αξία πρόκειται να ανακτηθεί κατά το μεγαλύτερο μέρος της μέσω πώλησης παρά μέσω συνεχόμενης χρήσης τους, καταχωρούνται ως στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση. Για να

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

ταξινομηθούν ως τέτοια, τα περιουσιακά στοιχεία (ή ομάδες στοιχείων) θα πρέπει να είναι διαθέσιμα για άμεση πώληση στην τρέχουσα κατάσταση τους και η πώληση τους πρέπει να είναι πολύ πιθανή.

Την 31.12.2024 δεν υφίστανται διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεις.

Την 31.12.2023 τα αποτελέσματα από τις διακοπείσες δραστηριότητες απεικονίζονται ξεχωριστά στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων από τη λειτουργία των συνεχιζόμενων δραστηριοτήτων, λόγω της πώλησης της ΓΥΑΛΟΥ ΜΟΝ. ΑΕ (εμπορικό Κέντρο Smart Park) η οποία ολοκληρώθηκε την 30.11.2023.

2.26 Αναταξινομήσεις και στρογγυλοποιήσεις Κονδυλίων

Τα ποσά που εμπεριέχονται σε αυτές τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν στρογγυλοποιηθεί σε €. Διαφορές που ενδέχεται να υπάρχουν οφείλονται σε αυτές τις στρογγυλοποιήσεις.

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ενδεικτικά κίνδυνος αγοράς, ο οποίος περιλαμβάνει το συναλλαγματικό κίνδυνο και τον κίνδυνο επιτοκίων, τον πιστωτικό κίνδυνο και τον κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και δανεισμός. Οι λογιστικές αρχές σε σχέση με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στη σημείωση 2. Η διαχείριση κινδύνων παρακολουθείται από την οικονομική διεύθυνση και διαμορφώνεται στα πλαίσια κανόνων εγκεκριμένων από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η Οικονομική Διεύθυνση προσδιορίζει και εκτιμά τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε συνεργασία με τις υπηρεσίες που αντιμετωπίζουν αυτούς τους κινδύνους. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για τη διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, η χρήση παραγώγων και μη-παραγώγων χρηματοοικονομικών εργαλείων, καθώς και τη βραχυπρόθεσμη επένδυση των διαθεσίμων.

(α) Κίνδυνος αγοράς

i. Συναλλαγματικός κίνδυνος

Δεδομένου ότι ο Όμιλος δραστηριοποιείται ενεργά σε χώρα του εξωτερικού (Ρουμανία), εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο προερχόμενο από την ισοτιμία του τοπικού νομίσματος έναντι του Ευρώ.

Οι συναλλαγές διενεργούνται κυρίως στο τοπικό νόμισμα. Εάν την 31.12.2024 και την 31.12.2023 το ΛΕΟΥ Ρουμανίας (RON) ήταν υποτιμημένο/ανατιμημένο κατά 5% έναντι του ευρώ, ενώ οι λοιπές μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα κέρδη προ φόρων του Ομίλου για το 2024 θα ήταν αυξημένα/(μειωμένα) κατά € 554.992 και € (502.138). Για το 2023 τα κέρδη προ φόρων του Ομίλου θα ήταν αυξημένα/(μειωμένα) κατά € 558.052 και € (504.906) λόγω των συναλλαγματικών ζημιών/κερδών κατά τη μετατροπή των απαιτήσεων, υποχρεώσεων και χρηματικών διαθεσίμων των εταιριών που είναι εγκατεστημένες στη Ρουμανία, από RON σε ευρώ.

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

31.12.2024							
Συναλλ. Ισοτιμία							
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού	Ποσά σε RON	31.12.2024	Ποσά σε €	(5%)	5%	Διαφορά σε € (5%)	Διαφορά σε € +5%
Απαιτήσεις	34.181.336	4,97	6.871.587	7.233.250	6.544.369	361.662	(327.218)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	18.436.086	4,97	3.706.267	3.901.334	3.529.778	195.067	(176.489)
Σύνολο	52.617.422		10.577.855	11.134.584	10.074.147	556.729	(503.707)
Χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού	Ποσά σε RON	31.12.2023	Ποσά σε €	(5%)	5%	Διαφορά σε € (5%)	Διαφορά σε € +5%
Προμηθευτές / Λοιπές υποχρεώσεις	164.070	4,97	32.983	34.719	31.413	1.737	(1.570)
Σύνολο	164.070		32.983	34.719	31.413	1.737	(1.570)
31.12.2023							
Συναλλ. Ισοτιμία							
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού	Ποσά σε RON	31.12.2023	Ποσά σε €	(5%)	5%	Διαφορά σε € (5%)	Διαφορά σε € +5%
Απαιτήσεις	33.519.431	4,98	6.736.762	7.091.328	6.415.963	354.566	(320.798)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	20.011.056	4,98	4.021.838	4.233.513	3.830.322	211.676	(191.516)
Σύνολο	53.530.486		10.758.599	11.324.841	10.246.285	566.242	(512.314)
Χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού	Ποσά σε RON	31.12.2023	Ποσά σε €	(5%)	5%	Διαφορά σε € (5%)	Διαφορά σε € +5%
Προμηθευτές / Λοιπές υποχρεώσεις	774.180	4,98	155.594	163.785	148.186	8.190	(7.408)
Σύνολο	774.180		155.594	163.785	148.186	8.190	(7.408)

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

Ο Όμιλος δεν αντιμετωπίζει σημαντικό κίνδυνο επιτοκίου, καθώς έχει σχεδόν μηδενίσει τις δανειακές του υποχρεώσεις μεταβλητού επιτοκίου.

Τον Νοέμβριο του 2024, η Εταιρεία REDS AE, εξέδωσε ομολογιακό δάνειο € 65.000 χιλ., σταθερού επιτοκίου και διάρκειας 7 ετών, με σκοπό τη μερική χρηματοδότηση για την απόκτηση νέων ακινήτων σύμφωνα με τους επιχειρηματικούς σκοπούς της και το επενδυτικό της πλάνο, το οποίο καλύφθηκε πλήρως από τη μητρική της εταιρεία ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ.

iii. Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο διακύμανσης της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών περιουσιακών του στοιχείων που μπορεί να επηρεάσουν τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, καθώς σχετικά κέρδη ή ζημιές από την αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας θα καταχωρούνται σε αποθεματικό των ιδίων κεφαλαίων μέχρις ότου τα στοιχεία αυτά πωληθούν. Οι συμμετοχές που κατέχει ο Όμιλος και ταξινομούνται στο επίπεδο 1 είναι μη σημαντικές και ως εκ τούτου ο κίνδυνος από την έκθεση σε αυτές είναι πολύ χαμηλός. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε λοιπούς κινδύνους τιμών.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Δυνητικός πιστωτικός κίνδυνος υπάρχει και στα διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα/δεσμευμένες καταθέσεις και τις επενδύσεις. Στις περιπτώσεις αυτές, ο κίνδυνος μπορεί να προκύψει από αδυναμία του αντισυμβαλλόμενου να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις του προς τον Όμιλο. Ο πιστωτικός κίνδυνος των κατηγοριών αυτών θεωρείται περιορισμένος, καθώς ο Όμιλος επιλέγει να διατηρεί λογαριασμούς με συστημικά πιστωτικά ιδρύματα που έχουν υψηλότερη πιστοληπτική αξιολόγηση.

Η έκθεση του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο ανά κατηγορία χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει ως εξής:

	31.12.2024	31.12.2023
Λοιπές Απαιτήσεις	3.952.162	1.793.328
Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα / Δεσμευμένες καταθέσεις	53.855.100	82.654.531

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Για τη διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας, ο Όμιλος προϋπολογίζει και παρακολουθεί τις χρηματοροές του και ενεργεί κατάλληλα, ώστε να υπάρχουν ρευστά διαθέσιμα και τραπεζικά πιστωτικά όρια. Ο Όμιλος διαθέτει επαρκείς πιστωτικές γραμμές για να καλύψει ταμειακές ανάγκες που ενδέχεται να προκύψουν. Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας την 31^η Δεκεμβρίου 2024 και την 31^η Δεκεμβρίου 2023 αντίστοιχα:

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

	31.12.2024				
	ΛΗΚΤΟΤΗΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ				
	Εντός 1 Έτους	Μεταξύ 1 και 2 Ετών	Μεταξύ 2 και 5 Ετών	Άνω των 5 Ετών	Σύνολο
Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	14.653.326	-	-	-	14.653.326
Δανεισμός	10.840.353	13.940.800	62.213.600	4.032.479	91.027.231
Υποχρεώσεις μισθώσεων	-	-	-	58.366.454	58.366.454

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

	31.12.2023				
	ΛΗΚΤΟΤΗΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ				
	Εντός 1 Έτους	Μεταξύ 1 και 2 Ετών	Μεταξύ 2 και 5 Ετών	Άνω των 5 Ετών	Σύνολο
Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	7.677.688	-	-	-	7.677.688
Δανεισμός	2.521.550	-	-	-	2.521.550
Υποχρεώσεις μισθώσεων	12.843	1.551	-	-	14.394

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

	31.12.2024				
	ΛΗΚΤΟΤΗΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ				
	Εντός 1 Έτους	Μεταξύ 1 και 2 Ετών	Μεταξύ 2 και 5 Ετών	Άνω των 5 Ετών	Σύνολο
Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	8.215.797	-	-	-	8.215.797
Δανεισμός	13.980.000	10.000.000	50.000.000	-	73.980.000

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

	31.12.2023				
	ΛΗΚΤΟΤΗΤΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ				
	Εντός 1 Έτους	Μεταξύ 1 και 2 Ετών	Μεταξύ 2 και 5 Ετών	Άνω των 5 Ετών	Σύνολο
Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	7.468.412	-	-	-	7.468.412
Δανεισμός	8.990.000	-	-	-	8.990.000
Υποχρεώσεις μισθώσεων	12.843	1.551	-	-	14.394

Ο Δανεισμός και οι υποχρεώσεις μίσθωσης περιλαμβάνουν τα υπόλοιπα των ανεξόφλητων κεφαλαίων συμπεριλαμβανομένων των τόκων με σταθερό και κυμαινόμενο επιτόκιο μέχρι τη λήξη τους.

Στην ανάλυση των Προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων δεν συμπεριλαμβάνονται τα ποσά που αφορούν Ασφαλιστικούς οργανισμούς και λοιπούς φόρους/τέλη και ως εκ τούτου, δεν συμφωνούν με τα αντίστοιχα ποσά που απεικονίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αναφορικά με το αντίστοιχο κονδύλι.

3.2 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που αποτιμώνται σε εύλογη αξία κατά την ημερομηνία κατάρτισης της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης κατατάσσονται στα παρακάτω επίπεδα, ανάλογα με τον τρόπο προσδιορισμού της εύλογης αξίας τους:

- Επίπεδο 1: για στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργό αγορά και των οποίων η εύλογη αξία προσδιορίζεται από τις τιμές αγοράς (μη προσαρμοσμένες) ομοίων στοιχείων.
- Επίπεδο 2: για στοιχεία των οποίων η εύλογη αξία προσδιορίζεται από παράγοντες που σχετίζονται με δεδομένα της αγοράς, είτε άμεσα (τιμές) είτε έμμεσα (παράγωγα τιμών).
- Επίπεδο 3: για στοιχεία των οποίων η εύλογη αξία δεν προσδιορίζεται με παρατηρήσεις από την αγορά, παρά βασίζεται κυρίως σε εσωτερικές εκτιμήσεις.

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων που διαπραγματεύονται σε ενεργές χρηματαγορές (π.χ. παράγωγα, μετοχές, ομόλογα, αμοιβαία κεφάλαια), προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές που ισχύουν κατά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης. «Ενεργός» χρηματαγορά υπάρχει όταν υπάρχουν άμεσα διαθέσιμες και αναθεωρούμενες σε τακτά διαστήματα τιμές, που δημοσιεύονται από χρηματιστήριο, χρηματιστή, κλάδο, οργανισμό αξιολόγησης ή οργανισμό εποπτείας. Αυτά τα χρηματοοικονομικά εργαλεία περιλαμβάνονται στο επίπεδο 1.

Εάν οι τεχνικές αποτίμησης δεν βασίζονται σε διαθέσιμες αγοραίες πληροφορίες, τότε τα χρηματοοικονομικά εργαλεία περιλαμβάνονται στο επίπεδο 3.

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

Τεχνικές που χρησιμοποιεί ο Όμιλος για να επιμετρήσει τα χρηματοοικονομικά στοιχεία περιλαμβάνουν:

- Τιμές αγοράς ή τιμές διαπραγματευτών για παρόμοια στοιχεία.
Την εύλογη αξία των πράξεων αντιστάθμισης κινδύνου επιτοκίων, η οποία προσδιορίζεται ως η παρούσα αξία των μελλοντικών χρηματοροών.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία

Ήδη από τη χρήση 2023 μετά την πώληση της συμμετοχής στην εταιρεία ATHENS METROPOLITAN EXPO A.E. ο Όμιλος δεν κατέχει χρηματοοικονομικά στοιχεία.

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού του Ομίλου που αποτιμώνται στην εύλογη αξία την 31^η Δεκεμβρίου 2024, τα οποία προέρχονται από την νεοαποκτηθείσα θυγατρική «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ ΜΟΝ. Α.Ε.».

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Παράγωγα εργαλεία ως μέσο αντιστάθμισης

31.12.2024			
ΚΑΤΗΓΟΡΙΟΠΟΙΗΣΗ			
Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
-	5.758.746	-	5.758.746

Τα στοιχεία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης που επιμετρούνται και παρουσιάζονται στην εύλογη αξία είναι τα παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα (Σημ. 19).

3.3 Διαχείριση κεφαλαίων

Οι στόχοι του Ομίλου σε σχέση με τη διαχείριση κεφαλαίου είναι η διασφάλιση της δυνατότητας απρόσκοπτης λειτουργίας του Ομίλου στο μέλλον με σκοπό να παρέχει ικανοποιητικές αποδόσεις στους μετόχους και λοιπούς εμπλεκόμενους και η διατήρηση ιδανικής κατανομής κεφαλαίου μειώνοντας κατ' αυτόν τον τρόπο το κόστος κεφαλαίου.

Για την αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας του Ομίλου θα πρέπει να αξιολογηθεί ο Καθαρός Δανεισμός του Ομίλου (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες και ομολογιούχους μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και δεσμευμένες καταθέσεις).

Ο καθαρός δανεισμός του Ομίλου στις 31.12.2024 σε σχέση με την 31.12.2023, παρουσιάζεται αναλυτικά στον ακόλουθο πίνακα:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	10.840.353	2.521.550	2.500.000	4.500.000
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	80.186.879	-	60.000.000	-
Σύνολο δανείων	91.027.231	2.521.550	62.500.000	4.500.000
Μείον:				
Δεσμευμένες καταθέσεις	14.882.137	21.207.328	14.882.137	21.207.328
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	38.972.963	61.447.203	2.465.879	57.209.381
Ταμειακά διαθέσιμα και άμεσα ρευστοποιήσιμα στοιχεία ενεργητικού	53.855.100	82.654.531	17.348.016	78.416.710
Καθαρός Δανεισμός	37.172.131	(80.132.981)	45.151.984	(73.916.710)
Σύνολο Καθαρής Θέσης	146.399.970	151.329.975	120.307.234	122.730.522
Σύνολο Κεφαλαίων	183.572.101	71.196.994	165.459.218	48.813.812
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	20,2%	(112,6%)	27,3%	(151,4%)

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31.12.2024 για τον Όμιλο υπολογίζεται σε 20,2% (31.12.2023: (112,6%)), αντίστοιχα για την Εταιρεία ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31.12.2024 υπολογίζεται σε 27,3% (31.12.2023: (151,4%)). Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός).

Τήρηση χρηματοοικονομικών όρων συμμόρφωσης (financial covenants) δανειακών συμβάσεων

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2024 και την 31^η Δεκεμβρίου 2023 ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν δεσμεύσεις τήρησης χρηματοοικονομικών όρων συμμόρφωσης στα πλαίσια των δανειακών τους συμβάσεων.

Η έκθεση των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου σε αλλαγές επιτοκίων και οι συμβατικές ημερομηνίες επανατοίμησης περιορίζονται σε μία μέγιστη περίοδο επανατοίμησης διάρκειας 6 μηνών.

Την 23^η Μαΐου 2023 η Εταιρεία σύναψε σύμβαση πιστώσεως ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού με την Alpha bank και μέχρι την 31.12.2024 είχε πραγματοποιήσει εκταμίευση ύψους €2.500.000.

4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοίκησης

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

4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Οι ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, καθώς και οι σημειώσεις και αναφορές που τις συνοδεύουν ενδέχεται να εμπεριέχουν ορισμένες υποθέσεις και υπολογισμούς που αναφέρονται σε μελλοντικά γεγονότα σε σχέση με τις εργασίες, την ανάπτυξη και τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις της Εταιρείας και του Ομίλου. Παρά το γεγονός ότι αυτές οι υποθέσεις και υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης της Εταιρείας και του Ομίλου σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς και τις υποθέσεις που έχουν ληφθεί υπόψη κατά τη σύνταξη των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου.

Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν μελλοντικά ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων έχουν ως εξής:

(α) Εκτιμήσεις για τυχόν απομειώσεις στις επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου

Ο Όμιλος επιμετρά τις επενδύσεις σε ακίνητα στο κόστος κτήσης μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις ενδεχόμενες σωρευμένες ζημιές λόγω απομείωσης της αξίας. Η διοίκηση αναθέτει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία σε πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές, προκειμένου να διαπιστωθεί εάν υφίσταται πιθανή απομείωση της αξίας τους, καθώς και για τους σκοπούς γνωστοποίησης των εύλογων αξιών στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα προσδιορίζονται με την εφαρμογή των μεθόδων αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών, κτηματαγοράς και υπολειμματικής αξίας. Ο Όμιλος χρησιμοποιεί παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις της Διοίκησης για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται με την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια στην αγορά, τις κενές περιόδους, τις υποχρεώσεις συντήρησης, τα κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια, καθώς και την κεφαλαιακή απόδοση. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές του Ομίλου και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά.

Τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση.

Σε ορισμένες περιπτώσεις, κυρίως για τον υπολογισμό της αξίας οικοπέδων, η αποτίμηση βασίζεται στη μέθοδο κτηματαγοράς. Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας ενός ακινήτου γίνεται με βάση συγκριτικά στοιχεία που αφορούν ακίνητα που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το κατά περίπτωση υπό εκτίμηση ακίνητο, καθώς και με τη διαμόρφωση άποψης σχετικά με τις επικρατούσες αξίες ακινήτων και τη γενικότερη κατάσταση της αγοράς (επίπεδο προσφοράς / ζήτησης, τάσεις κλπ).

Για τον καλύτερο προσδιορισμό της αξίας των οικοπέδων, πέρα από την μέθοδο της κτηματαγοράς, χρησιμοποιείται και η μέθοδος της υπολειμματικής αξίας. Η αποτίμηση βάσει της υπολειμματικής αξίας εφαρμόζεται κυρίως για τον υπολογισμό της αξίας γηπέδων κατάλληλων για αξιοποίηση ή ακινήτων που χρήζουν ανακαίνισης, προκειμένου να προχωρήσει η περαιτέρω αξιοποίησή τους. Η λογική της μεθόδου αυτής έχει ως βάση το ανώτατο τίμημα που θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας επενδυτής για ένα ακίνητο στην υπάρχουσα κατάστασή του, προκειμένου να το αξιοποιήσει πλήρως και στη συνέχεια να το εκμεταλλευθεί. Προκειμένου να προσδιορισθεί η αναμενόμενη τρέχουσα αξία του ακινήτου προβλέπεται η ανάπτυξή του μέσω εφαρμογής του βέλτιστου σεναρίου αξιοποίησής του.

Παρόλη την ενδεχόμενη αβεβαιότητα που δημιουργεί το μακροοικονομικό περιβάλλον στις αγορές ακινήτων τόσο στη χώρα μας όσο και διεθνώς, ο κίνδυνος απομείωσης της αξίας των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου είναι περιορισμένος λόγω του γεγονότος ότι τα επενδυτικά ακίνητα σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές που ακολουθεί ο Όμιλος επιμετρούνται σε κόστος κι όχι σε εύλογη αξία. Περαιτέρω γνωστοποιήσεις σχετικά με τις παραδοχές για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων περιλαμβάνονται στη Σημείωση 5.

(β) Φόρος εισοδήματος

Απαιτείται κρίση για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για φόρο εισοδήματος. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Εάν το τελικό αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου είναι διαφορετικό από το αρχικώς αναγνωρισθέν, η διαφορά θα επηρεάσει τον φόρο εισοδήματος και την πρόβλεψη για αναβαλλόμενη φορολογία της χρήσης. Περαιτέρω γνωστοποιήσεις περιλαμβάνονται στις Σημειώσεις 20 και 26.

(γ) Εκτίμηση λογιστικής αξίας των συμμετοχών σε θυγατρικές

Η Διοίκηση εξετάζει σε ετήσια βάση εάν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης των επενδύσεων σε θυγατρικές επιχειρήσεις. Όπου υπάρχουν ενδείξεις η Διοίκηση προχωρά στην εκτίμηση της ανακτήσιμης αξίας των επενδύσεων, την οποία συγκρίνει με την αξία που περιλαμβάνονται στα λογιστικά βιβλία προκειμένου να αποφασίσει εάν απαιτείται σχηματισμός πρόβλεψης απομείωσης. Περαιτέρω γνωστοποιήσεις περιλαμβάνονται στη Σημείωση 9.

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

(δ) Προβλέψεις αναφορικά με διάφορες αντιδικίες και νομικές υποθέσεις

Οι εταιρείες του Ομίλου που εμπλέκονται σε διάφορες αντιδικίες και νομικές υποθέσεις για τις οποίες η Διοίκηση εξετάζει την κατάσταση κάθε σημαντικής υπόθεσης σε περιοδική βάση για να αξιολογεί την πιθανότητα εκροής χρηματοοικονομικών πόρων, βασιζόμενη εν μέρει στην άποψη των νομικών συμβούλων. Εάν η ενδεχόμενη χρηματοοικονομική εκροή από οποιεσδήποτε αντιδικίες και νομικές υποθέσεις θεωρείται πιθανή και το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, οι εταιρείες του Ομίλου καταχωρούν πρόβλεψη στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Τόσο για τον καθορισμό της πιθανότητας όσο και για τον καθορισμό του αν το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, απαιτείται σε σημαντικό βαθμό η κρίση της Διοίκησης. Όταν πρόσθετες πληροφορίες καθίστανται διαθέσιμες, η Διοίκηση επανεξετάζει την πιθανή υποχρέωση και πιθανόν να αναθεωρήσει τις εκτιμήσεις για την πιθανότητα ενός δυσμενούς αποτελέσματος και τη σχετική εκτίμηση της πιθανής εκροής. Τέτοιες αναθεωρήσεις στις εκτιμήσεις μπορεί να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση και στα αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρείας. Περαιτέρω γνωστοποιήσεις περιλαμβάνονται στις Σημειώσεις 11 και 16.

4.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

Δεν υπάρχουν σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών.

5 Επενδύσεις σε ακίνητα

Κόστος

1 Ιανουαρίου 2023

Συναλλαγματικές διαφορές

Προσθήκες

Αγορά επενδυτικών ακινήτων

Πώληση Smart Park

Πωλήσεις

Διαγραφές

31 Δεκεμβρίου 2023

1 Ιανουαρίου 2024

Συναλλαγματικές διαφορές

Απόκτηση θυγατρικής

31 Δεκεμβρίου 2024

Συσσωρευμένες αποσβέσεις

1 Ιανουαρίου 2023

Αποσβέσεις περιόδου

Πώληση Smart Park

31 Δεκεμβρίου 2023

1 Ιανουαρίου 2024

Συναλλαγματικές διαφορές

Αποσβέσεις περιόδου

31 Δεκεμβρίου 2024

Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2023

Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
140.833.877	6.150.125
(53.095)	-
2.625.690	2.510.750
40.200.000	-
(80.393.496)	-
(8.674.132)	-
(234.515)	-
94.304.329	8.660.875
94.304.329	8.660.875
(2.539)	-
78.518.831	-
172.820.621	8.660.875
(16.974.861)	(283.369)
(1.522.623)	(11.906)
15.874.344	-
(2.623.140)	(295.275)
(2.623.140)	(295.275)
5.083	-
(261.985)	(11.906)
(2.880.043)	(307.181)
91.681.188	8.365.600
169.940.578	8.353.694

Επί των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη.

Στις 05.12.2024 ολοκληρώθηκε από την Εταιρεία REDS η εξαγορά της ολλανδικής εταιρείας συμμετοχών ATHENS PROPERTIES BV, η οποία έχει στην ιδιοκτησία της το 100% των μετοχών δέκα εταιριών ειδικού σκοπού, οι οποίες είναι αποκλειστικές ιδιοκτήτριες δέκα αυτόνομων κτιρίων, καθώς και της εταιρείας διαχείρισης των ακινήτων HESTIA MIKE. Το συνολικό τίμημα της συναλλαγής ανέρχεται σε € 80.250 χιλ..

Για την ανωτέρω συναλλαγή, στην γραμμή του κόστους «Απόκτηση θυγατρικής» συμπεριλαμβάνεται υπεραξία ποσού € 39.051 χιλ..

Οι εύλογες αξίες και οι τεχνικές αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό τους παρουσιάζονται στους ακόλουθους πίνακες:

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

A/A	Χώρα	Περιοχή	Κατηγορία ακινήτου	Ανάλυση ευαισθησίας - Min (σε χιλ. €)	Εύλογη αξία (σε χιλ. €)	Ανάλυση ευαισθησίας - Max (σε χιλ. €)	Μέθοδος αποτίμησης	Στοιχεία προσδιορισμού αξίας και εύρος τιμών (σε €)
1	Ελλάδα	Δ.Αθηναίων	Οικόπεδα	4.942	5.814	6.686	Συγκριτική μέθοδος και διαδικασία αναπροσαρμογής	Οικόπεδα: 550 - 800€/τμ για ΣΔ=1,6 Οικόπεδα: 800-1.500€/τμ για ΣΔ=3
2	Ελλάδα	Δ.Παλλήνης	Οικόπεδα με κτίσμα	1.051	1.236	1.421	Συγκριτική μέθοδος και μέθοδος υπολειμματικής αξίας	Οικόπεδα: 300-600€/τμ, Κατοικίες: 2000-3.300€/τμ
3	Ελλάδα	Άγιος Στέφανος	Οικόπεδο	5	6	7	Συγκριτική μέθοδος και διαδικασία αναπροσαρμογής	Οικόπεδα εκτός σχεδίου άρτια και οικοδομήσιμα: 80-110
4	Ελλάδα	Δ.Σπάτων	Οικόπεδο	171	201	231	Συγκριτική μέθοδος	Οικόπεδα: 140 - 200€/τμ
5	Ελλάδα	Δ.Σπάτων	Αγροτεμάχια	2.743	3.227	3.711	Συγκριτική μέθοδος και διαδικασία αναπροσαρμογής	Αγροτεμάχια άρτια και οικοδομήσιμα κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση: 16-40€/τμ Οικόπεδα άρτια και οικοδομήσιμα: 140-200€/τμ
6	Ελλάδα	Δ.Παλλήνης	Γηπεδική έκταση με κτίσματα	33.184	39.040	44.896	Συγκριτική μέθοδος και μέθοδος υπολειμματικής αξίας	Γραφεία: 18- 19€/τμ/μήνα Καταστήματα: 25-30€/τμ/μήνα (για χώρους μέχρι 150τμ) και 15-20€ (για χώρους μεγαλύτερης επιφάνειας)
7	Ελλάδα	Δ.Σπάτων	Αγροτεμάχια	161	189	217	Συγκριτική μέθοδος και διαδικασία αναπροσαρμογής	Αγροτεμάχια άρτια και οικοδομήσιμα κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση: 16-40€/τμ
8	Ελλάδα	Δ.Παλλήνης	Αγροτεμάχιο	7	9	10	Συγκριτική μέθοδος και διαδικασία αναπροσαρμογής	Οικόπεδα εκτός σχεδίου μη άρτια και οικοδομήσιμα: 25-40€/τμ
9	Ελλάδα	Ηράκλειο Κρήτης	Γηπεδική έκταση με κτίσματα	34.170	40.200	46.230	Συγκριτική μέθοδος και μέθοδος υπολειμματικής αξίας	Υπεραγορά: 20,0 - 22,0€/τμ/μήνα Καταστήματα: 20-30€/τμ/μήνα Κατοικίες: 4.800€/τμ - 5.300€/τμ
10	Ελλάδα	Δ.Αθηναίων	Κτίρια μεικτής χρήσης	67.839	79.810	91.782	Συγκριτική μέθοδος και μέθοδος υπολειμματικής αξίας	Καταστήματα: 13-50 €/τμ/μήνα, Serviced apartments: 110-240 €/δωμάτιο ADR: 130220 €/δωμάτιο

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

A/A Χώρα	Περιοχή	Κατηγορία ακινήτου	Ανάλυση ευαισθησίας - Min (σε χιλ. €)	Εύλογη αξία (σε χιλ. €)	Ανάλυση ευαισθησίας - Max (σε χιλ. €)	Μέθοδος αποτίμησης	Στοιχεία προσδιορισμού αξίας και εύρος τιμών (σε €)	
11	Ρουμανία	Βουκουρέστι	Οικόπεδο	4.548	5.350	6.153	Συγκριτική μέθοδος και μέθοδος υπολειμματικής αξίας	Οικόπεδα: 350-500€/τμ Οικιστικά: 2.000-2.400€/τμ
			148.821	175.082	201.344			

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

A/A	Χώρα	Περιοχή	Κατηγορία ακινήτου	Ανάλυση ευαισθησίας - Min (σε χιλ. €)	Εύλογη αξία (σε χιλ. €)	Ανάλυση ευαισθησίας - Max (σε χιλ. €)	Μέθοδος αποτίμησης	Στοιχεία προσδιορισμού αξίας και εύρος τιμών (σε €)
1	Ελλάδα	Δ.Αθηναίων	Οικόπεδα	4.942	5.814	6.686	Συγκριτική μέθοδος και διαδικασία αναπροσαρμογής	Οικόπεδα: 550 - 800€/τμ για ΣΔ=1,6 Οικόπεδα: 800-1.500€/τμ για ΣΔ=3
2	Ελλάδα	Δ.Παλλήνης	Οικόπεδα με κτίσμα	1.051	1.236	1.421	Συγκριτική μέθοδος και μέθοδος υπολειμματικής αξίας	Οικόπεδα: 300-600€/τμ, Κατοικίες: 2000-3.300€/τμ
3	Ελλάδα	Άγιος Στέφανος	Οικόπεδο	5	6	7	Συγκριτική μέθοδος και διαδικασία αναπροσαρμογής	Οικόπεδα εκτός σχεδίου άρτια και οικοδομήσιμα: 80-110
4	Ελλάδα	Δ.Παλλήνης	Αγροτεμάχια	2.743	3.227	3.711	Συγκριτική μέθοδος και διαδικασία αναπροσαρμογής	Αγροτεμάχια άρτια και οικοδομήσιμα κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση: 16-40€/τμ Οικόπεδα άρτια και οικοδομήσιμα: 140-200€/τμ
5	Ελλάδα	Δ.Σπάτων	Αγροτεμάχια	161	189	217	Συγκριτική μέθοδος και διαδικασία αναπροσαρμογής	Αγροτεμάχια άρτια και οικοδομήσιμα κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση: 16-40€/τμ
6	Ελλάδα	Δ.Παλλήνης	Αγροτεμάχιο	7	9	10	Συγκριτική μέθοδος και διαδικασία αναπροσαρμογής	Οικόπεδα εκτός σχεδίου μη άρτια και οικοδομήσιμα: 25- 40€/τμ
				9.011	10.601	12.190		

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

6 Ενσώματες ακινητοποιήσεις

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ				
	Μεταφορικά μέσα	Μηχ/κός Εξοπλισμός	Έπιπλα και εξαρτήματα	Ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Κόστος					
1 Ιανουαρίου 2023	30.636	70.303	855.167	-	956.106
31 Δεκεμβρίου 2023	30.636	70.303	855.167	-	956.106
1 Ιανουαρίου 2024	30.636	70.303	855.167	-	956.106
Προσθήκες	2.049	-	5.485	1.852.727	1.860.261
Μειώσεις	-	-	(3.719)	-	(3.719)
Απόκτηση θυγατρικής	11.456	4.000	251.757	14.299.784	14.566.997
31 Δεκεμβρίου 2024	44.141	74.303	1.108.691	16.152.511	17.379.645
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
1 Ιανουαρίου 2023	(21.315)	(70.304)	(716.626)	-	(808.244)
Αποσβέσεις χρήσης	(450)	-	(54.698)	-	(55.148)
Πώληση θυγατρικής	10.300	-	(103.014)	-	(92.714)
31 Δεκεμβρίου 2023	(11.465)	(70.304)	(874.338)	-	(956.106)
1 Ιανουαρίου 2024	(11.465)	(70.304)	(874.338)	-	(956.106)
Αποσβέσεις χρήσης	(1.448)	(159)	(14.820)	-	(16.426)
Μειώσεις	-	-	1.287	-	1.287
31 Δεκεμβρίου 2024	(12.913)	(70.462)	(887.870)	-	(971.245)
Αναπόσβεστη αξία στις					
31 Δεκεμβρίου 2023	19.171	-	(19.171)	-	-
Αναπόσβεστη αξία στις					
31 Δεκεμβρίου 2024	31.228	3.841	220.820	16.152.511	16.408.400

Τον Σεπτέμβριο του 2024 η Εταιρεία, μέσω ενδοομιλικής συναλλαγής, προχώρησε στην απόκτηση του συνόλου των μετοχών της εταιρείας «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ Μ.Α.Ε.», από την «ΑΚΤΩΡ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.», ενισχύοντας το χαρτοφυλάκιό της πέρα από τη σύμβαση μελέτης και κατασκευής του έργου και με τη σύμβαση παραχώρησης.

Οι ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση αφορούν τεχνικά έργα και ειδικότερα, εργασίες υπερβολάβων και μελέτες (όπως γεωτεχνικές έρευνες, μελέτες αποτύπωσης θαλάσσιας και χερσαίας ζώνης, τοπογραφικές εργασίες, μελέτες ρύπανσης περιβάλλοντος, αμοιβές δικηγόρων και λοιπών συνεργατών), που πραγματοποιήθηκαν κατά την τρέχουσα χρήση και αφορούν την προετοιμασία για τη λειτουργία και διαχείριση του τουριστικού λιμένα της ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ.

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ			
	Μεταφορικά μέσα	Μηχ/κός Εξοπλισμός	Έπιπλα και εξαρτήματα	Σύνολο
Κόστος				
1 Ιανουαρίου 2023	11.465	103	456.824	468.392
31 Δεκεμβρίου 2023	11.465	103	456.824	468.392
1 Ιανουαρίου 2024	11.465	103	456.824	468.392
Προσθήκες	-	-	3.635	3.635
31 Δεκεμβρίου 2024	11.465	103	460.459	472.027
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
1 Ιανουαρίου 2023	(11.464)	(103)	(456.824)	(468.391)
31 Δεκεμβρίου 2023	(11.464)	(103)	(456.824)	(468.391)
1 Ιανουαρίου 2024	(11.464)	(103)	(456.824)	(468.391)
Αποσβέσεις χρήσης	-	-	(810)	(810)
31 Δεκεμβρίου 2024	(11.464)	(103)	(457.634)	(469.201)
Αναπόσβεστη αξία στις				
31 Δεκεμβρίου 2023	-	-	-	-
Αναπόσβεστη αξία στις				
31 Δεκεμβρίου 2024	-	-	2.825	2.825

Επί των ενσωμάτων παγίων του Ομίλου και της Εταιρείας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη.

7 Ασώματες ακινητοποιήσεις

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
	Λογισμικό	Λογισμικό
Κόστος		
1 Ιανουαρίου 2023	162.986	90.504
Πώληση θυγατρικής	(6.408)	-
31 Δεκεμβρίου 2023	156.578	90.504
1 Ιανουαρίου 2024	156.578	90.504
Απόκτηση θυγατρικής	17.334	-
31 Δεκεμβρίου 2024	173.912	90.504
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2023	(146.637)	(90.504)
Αποσβέσεις χρήσης	(9.757)	-
31 Δεκεμβρίου 2023	(156.395)	(90.504)
1 Ιανουαρίου 2024	(156.395)	(90.504)

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

Αποσβέσεις χρήσης	(2.276)	-
31 Δεκεμβρίου 2024	(158.670)	(90.504)
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2023	182	-
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024	15.241	-

Τον Σεπτέμβριο του 2024 η Εταιρεία, μέσω ενδοομιλικής συναλλαγής, προχώρησε στην απόκτηση του συνόλου των μετοχών της εταιρείας «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», από την ΑΚΤΩΡ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΙΣ ΑΕ, ενισχύοντας το χαρτοφυλάκιό της πέρα από τη σύμβαση μελέτης και κατασκευής του έργου και με τη σύμβαση παραχώρησης.

Οι προσθήκες από απόκτηση θυγατρικής απορρέουν από λογισμικά που έχει στην ιδιοκτησία της η «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.».

8 Δικαιώματα χρήσης παγίων - ΔΠΧΑ 16 μισθώσεις

Τα Δικαιώματα χρήσης αναλύονται κατωτέρω:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		
	Οικόπεδα και κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
Κόστος			
1 Ιανουαρίου 2023	-	227.479	227.479
31 Δεκεμβρίου 2023	-	227.479	227.479
1 Ιανουαρίου 2024	-	227.479	227.479
Λοιπά	(14.203)	-	(14.203)
Απόκτηση θυγατρικής	69.365.224	-	69.365.224
31 Δεκεμβρίου 2024	69.351.021	227.479	69.578.499
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
1 Ιανουαρίου 2023	-	(223.640)	(223.640)
Αποσβέσεις περιόδου	-	(3.839)	(3.839)
31 Δεκεμβρίου 2023	-	(227.478)	(227.478)
1 Ιανουαρίου 2024	-	(227.478)	(227.478)
Αποσβέσεις περιόδου	(555.456)	-	(555.456)
31 Δεκεμβρίου 2024	(555.456)	(227.478)	(782.934)
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2023	-	-	-
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024	68.795.565	-	68.795.565

Στη χρήση 2024 το κονδύλι «Απόκτηση θυγατρικής» αφορά τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων της θυγατρικής εταιρείας «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», που αποκτήθηκε τον Σεπτέμβριο του 2024 από την «ΑΚΤΩΡ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.».

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

Ειδικότερα, κατόπιν διαγνωστικής διαδικασίας που διεξήχθη το 2019, το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ) παραχώρησε στην εταιρεία «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» το αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης και εκμετάλλευσης της Μαρίνας Αλίμου.

Η Σύμβαση Παραχώρησης υπεγράφη με το Ελληνικό Δημόσιο την 13^η Μαΐου 2020, ενώ η παραχώρηση ολοκληρώθηκε την 31^η Δεκεμβρίου 2020 με την υπογραφή του Πρωτοκόλλου Παράδοσης - Παραλαβής από το ΤΑΙΠΕΔ. Η διάρκεια της παραχώρησης έχει οριστεί σε σαράντα (40) έτη, από 01.01.2021 έως 31.12.2060, με το οικονομικό αντάλλαγμα να αποτελείται από σταθερό και μεταβλητό μίσθωμα.

Στα πλαίσια της σύμβασης:

- Στις 31.12.2020 η ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. προέβη σε εκταμίευση εφάπαξ αμοιβής παραχώρησης ύψους € 27.336.823 πλέον ΦΠΑ, όπως προβλέπεται από τη Σύμβαση.
- Επιπλέον, κατεβλήθη ποσό € 0,4 εκατ., το οποίο αφορά τη σταθερή αμοιβή παραχώρησης και την αμοιβή ελάχιστου εγγυημένου ανταλλάγματος.

Η Διοίκηση της ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. αξιολόγησε τη φύση της σύμβασης παραχώρησης και αποφάνθηκε ότι δεν εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της Διερμηνείας 12, καθώς χαρακτηρίζεται ως σύμβαση μίσθωσης. Ως εκ τούτου, από 01.01.2021 εφαρμόζεται το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») 16 σύμφωνα με το οποίο:

- Το σταθερό μέρος του ανταλλάγματος ενσωματώνεται στο δικαίωμα χρήσης και στην υποχρέωση μίσθωσης.
- Το μεταβλητό μέρος του τιμήματος αναγνωρίζεται στα λειτουργικά έξοδα της περιόδου που αφορά.

	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
	Μεταφορικά μέσα
Κόστος	
1 Ιανουαρίου 2023	96.866
31 Δεκεμβρίου 2023	96.866
1 Ιανουαρίου 2024	96.866
31 Δεκεμβρίου 2024	96.866
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	
1 Ιανουαρίου 2023	(92.836)
Αποσβέσεις περιόδου	(4.030)
31 Δεκεμβρίου 2023	(96.866)
1 Ιανουαρίου 2024	(96.866)
Αποσβέσεις περιόδου	-
31 Δεκεμβρίου 2024	(96.866)
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2023	-
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024	-

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων αναλύονται ως εξής:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		
	Οικόπεδα και κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Σύνολο
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2023	-	58.050	58.050
Χρεωστικοί τόκοι	-	127	127
Πληρωμές μισθωμάτων	-	(13.326)	(13.326)
Αποαναγνώριση μισθώσεων	-	(30.456)	(30.456)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023	-	14.394	14.394
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2024	-	14.394	14.394
Χρεωστικοί τόκοι	379.296	-	379.296
Χρεωστικοί τόκοι που κεφαλαιοποιήθηκαν	505.470	-	505.470
Πληρωμές μισθωμάτων	(213.375)	-	(213.375)
Απόκτηση θυγατρικής	57.710.290	-	57.710.290
Αποαναγνώριση μισθώσεων	-	(14.394)	(14.394)
Αναπροσαρμογή μισθώσεων	(15.227)	-	(15.227)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024	58.366.454	-	58.366.454
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	58.366.454	-	58.366.454
Σύνολο	58.366.454	-	58.366.454

Το ετήσιο σταθερό μίσθωμα αναπροσαρμόζεται σε ετήσια βάση με έναρξη κάθε μισθωτικού έτους κατά ποσοστό ίσο με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) του προηγούμενου μισθωτικού έτους πλέον μίας (1) ποσοστιαίας μονάδας.

Για τους σκοπούς της αποτίμησης των υποχρεώσεων που απορρέουν από τη μακροχρόνια σύμβαση παραχώρησης, το προεξοφλητικό επιτόκιο που εφαρμόστηκε ανήλθε σε 5,5%.

	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2023	27.593
Χρεωστικοί τόκοι	127
Πληρωμές μισθωμάτων	(13.326)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023	14.394
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2024	14.394
Αποαναγνώριση μισθώσεων	(14.394)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024	-
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	-
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-
Σύνολο	-

9 Επενδύσεις σε θυγατρικές

Οι εταιρείες του Ομίλου που ενοποιούνται με τη μέθοδο της Ολικής Ενοποίησης είναι οι εξής:

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	% Συμμετοχής ΑΜΕΣΟ	% Συμμετοχής ΕΜΜΕΣΟ	% Συμμετοχής ΣΥΝΟΛΙΚΟ	Αξία συμμετοχής 31.12.2024	Αξία συμμετοχής 31.12.2023	Έδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις
ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕ	100%	-	100%	13.334.500	13.334.500	ΕΛΛΑΔΑ	2019-2024
ΓΟΥΡΝΕΣ ΑΕ	100%	-	100%	40.200.000	40.200.000	ΕΛΛΑΔΑ	2023-2024
PMS PROPERTY MANAGEMENT SERVICES ΑΕ	100%	-	100%	248.296	244.296	ΕΛΛΑΔΑ	2019-2024
ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ ΑΕ	100%	-	100%	14.466.133	-	ΕΛΛΑΔΑ	2023*, 2024
ATHENS PROPERTIES BV	100%	-	100%	80.250.000	-	ΟΛΛΑΝΔΙΑ	2024
ATHENS I (ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ)	-	100%	100%	-	-	ΟΛΛΑΝΔΙΑ/ ΕΛΛΑΔΑ	2018-2024
ATHENS II (ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ)	-	100%	100%	-	-	ΟΛΛΑΝΔΙΑ/ ΕΛΛΑΔΑ	2018-2024
ATHENS III (ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ)	-	100%	100%	-	-	ΟΛΛΑΝΔΙΑ/ ΕΛΛΑΔΑ	2018-2024

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	% Συμμετοχής ΑΜΕΣΟ	% Συμμετοχής ΕΜΜΕΣΟ	% Συμμετοχής ΣΥΝΟΛΙΚΟ	Αξία συμμετοχής 31.12.2024	Αξία συμμετοχής 31.12.2023	Έδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις
ATHENS IV (ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ)	-	100%	100%	-	-	ΟΛΛΑΝΔΙΑ/ ΕΛΛΑΔΑ	2018-2024
ATHENS V (ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ)	-	100%	100%	-	-	ΟΛΛΑΝΔΙΑ/ ΕΛΛΑΔΑ	2018-2024
ATHENS VI (ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ)	-	100%	100%	-	-	ΟΛΛΑΝΔΙΑ/ ΕΛΛΑΔΑ	2019-2024
ATHENS VII (ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ)	-	100%	100%	-	-	ΟΛΛΑΝΔΙΑ/ ΕΛΛΑΔΑ	2019-2024
ATHENS VIII (ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ)	-	100%	100%	-	-	ΟΛΛΑΝΔΙΑ/ ΕΛΛΑΔΑ	2020-2024
ATHENS IX (ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ)	-	100%	100%	-	-	ΟΛΛΑΝΔΙΑ/ ΕΛΛΑΔΑ	2021-2024
ATHENS X (ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ)	-	100%	100%	-	-	ΟΛΛΑΝΔΙΑ/ ΕΛΛΑΔΑ	2020-2024
ATHENS XI (ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ)	-	100%	100%	-	-	ΟΛΛΑΝΔΙΑ/ ΕΛΛΑΔΑ	2021-2024
HESTIA MIKE	-	100%	100%	-	-	ΕΛΛΑΔΑ	2020-2024
SC CLH ESTATE SRL	100%	-	100%	4.295.920	4.295.920	ΡΟΥΜΑΝΙΑ	2006-2024
PROFIT CONSTRUCT SRL	100%	-	100%	6.004.901	6.004.901	ΡΟΥΜΑΝΙΑ	2006-2024
Σύνολο				158.799.750	64.079.617		

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

Με αστερίσκο (*) σημειώνονται οι χρήσεις για τις οποίες έλαβαν πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης οι εταιρίες του Ομίλου που ελέγχονται υποχρεωτικά από ελεγκτικά γραφεία.

ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΘΥΓΑΤΡΙΚΩΝ 2024

- Εξαγορά «ATHENS PROPERTIES BV»

Στις 05.12.2024 ολοκληρώθηκε από την Εταιρεία REDS η εξαγορά της ολλανδικής εταιρείας συμμετοχών ATHENS PROPERTIES BV, η οποία έχει στην ιδιοκτησία της το 100% των μετοχών δέκα εταιριών ειδικού σκοπού, οι οποίες είναι αποκλειστικές ιδιοκτήτριες δέκα αυτόνομων κτιρίων, καθώς και την εταιρεία διαχείρισης των ακινήτων HESTIA MIKE. Το συνολικό τίμημα της συναλλαγής ανέρχεται σε € 80.250 χιλ..

- Εξαγορά «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.»

Τον Σεπτέμβριο του 2024 η Εταιρεία, μέσω ενδοομιλικής συναλλαγής, προχώρησε στην απόκτηση του συνόλου των μετοχών της εταιρείας «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», από την ΑΚΤΩΡ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΙΣ ΑΕ, ενισχύοντας το χαρτοφυλάκιο της πέρα από τη σύμβαση μελέτης και κατασκευής του έργου και με τη σύμβαση παραχώρησης. Το τίμημα της συναλλαγής για τις μεταβιβαζόμενες μετοχές και για το σύνολο των δευτερογενών ομολογιών ποσού € 17.874 χιλ. ανήλθε σε € 31.009 χιλ..

Εντός της χρήσης 2024, μετά την εξαγορά της εταιρείας «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» από την Εταιρεία, διενεργήθηκαν αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου στην εν λόγω θυγατρική ως ακολούθως:

A/A	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΓΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ	€ / ΜΤΧ	ΠΟΣΟ ΑΜΚ (€)
1	27/09/2024	16.177	10	161.770
2	30/10/2024	16.160	10	161.600
3	26/11/2024	16.200	10	162.000
4	24/12/2024	108.322	10	1.083.220
	Σύνολο	156.859		1.568.590

ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΘΥΓΑΤΡΙΚΗΣ 2023

Τον Φεβρουάριο του 2023 ολοκληρώθηκε η υπογραφή του συμβολαίου αγοραπωλησίας του ακινήτου της πρώην αμερικανικής βάσης στις Γούρνες Ηρακλείου Κρήτης, που πλειοδοτήθηκε τον Δεκέμβριο του 2021 από την Εταιρεία REDS στην ηλεκτρονική δημοπρασία (e-Auction) του ΤΑΙΠΕΔ για την αγορά και την αξιοποίησή του. Για την πραγματοποίηση της αγοράς, συστάθηκε Εταιρεία ειδικού σκοπού (SPV) από το ΤΑΙΠΕΔ, η οποία εισέφερε (σε είδος) το εν λόγω ακίνητο για τη διαμόρφωση του αρχικού μετοχικού της κεφαλαίου. Η ολοκλήρωση της συναλλαγής έγινε με την αγορά των μετοχών της Εταιρείας (SPV) από την REDS.

Η απόκτηση λογιστικοποιήθηκε με τη μέθοδο της αγοράς περιουσιακών στοιχείων.

Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση της Εταιρείας ανήρθε στα € 40,2 εκατ.

ΠΩΛΗΣΗ ΘΥΓΑΤΡΙΚΗΣ 2023

Στις 10.10.2023, υπεγράφη συμφωνία της εταιρείας REDS AE με την εταιρεία με την επωνυμία TRADE ESTATES του Ομίλου Fourlis, για την πώληση του συνόλου των μετοχών της κατά 100% θυγατρική της εταιρείας ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε, η οποία έχει στην ιδιοκτησία της, διαχειρίζεται και εκμεταλλεύεται το εμπορικό πάρκο Smart Park.

Την 31.10.2023, εγκρίθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της REDS η συναλλαγή της πώλησης του συνόλου των μετοχών της εταιρείας ΓΥΑΛΟΥ ΜΟΝ ΑΕ, κυριότητας της Εταιρείας, προς την εταιρεία Trade Estates.

Η αξία του ακινήτου έχε συμφωνηθεί σε €110εκ., ενώ μετά τις αναπροσαρμογές με βάση την καθαρή δανειακή θέση της ΓΥΑΛΟΥ ΜΟΝ ΑΕ, καθώς και τα λοιπά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού της την 30.11.2023, ημερομηνία ολοκλήρωσης της πώλησης του συνόλου των μετοχών της θυγατρικής της, ΓΥΑΛΟΥ ΜΟΝ ΑΕ, το τίμημα της συναλλαγής διαμορφώθηκε στα €95,4εκατ. και το κέρδος στα €46,8εκατ.

Ισολογισμός ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝ ΑΕ

	30.11.2023
Στοιχεία ενεργητικού	
Ενσώματα πάγια	112.943
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	6.408
Επενδύσεις σε ακίνητα	65.093.301
Δεσμευμένες καταθέσεις	10.405.443
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	3.949.897
Απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	3.461.604
Συνολικά στοιχεία ενεργητικού	83.029.596
Στοιχεία παθητικού	
Δάνεια μακροπρόθεσμα	27.324.431
Δάνεια βραχυπρόθεσμα	1.062.491
Προμηθευτές	1.567.358
Λοιπά στοιχεία παθητικού	4.469.610
Συνολικά στοιχεία παθητικού	34.423.890

10 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων αφορούν εξ' ολοκλήρου τη συμμετοχή με ποσοστό 11,66% στην Εταιρεία ATHENS METROPOLITAN EXPO ΑΕ.

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΧΕΙΑ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
1 Ιανουαρίου 2023	1.166.612	1.166.612
(Πωλήσεις)	(1.166.612)	(1.166.612)
31 Δεκεμβρίου 2023	-	-
1 Ιανουαρίου 2024	-	-
31 Δεκεμβρίου 2024	-	-

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

Στις 12.12.2023 η Εταιρεία μεταβίβασε προς την εταιρεία ΡΟΤΑ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΕΚΘΕΣΕΩΝ Α.Ε., το σύνολο της συμμετοχής της στην εταιρεία με την επωνυμία ΑΘΗΝΣ ΜΕΤΡΟΠΟΛΙΤΑΝ ΕΧΡΟ Α.Ε., ήτοι 15.586 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ή 11,67% του συνόλου του μετοχικού της κεφαλαίου. Το τίμημα της συναλλαγής ανήλθε σε € 4,4 εκατ., ενώ προέκυψε κέρδος ποσού € 3,2 εκατ., το οποίο απεικονίζεται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της συγκριτικής χρήσης.

11 Πελάτες & λοιπές απαιτήσεις

Δεν υπάρχει συγκέντρωση του πιστωτικού κινδύνου σε σχέση με τις απαιτήσεις από πελάτες, καθώς αυτές αφορούν μεγάλο αριθμό πελατών που προέρχονται κυρίως από πωλήσεις βάσει συμβολαίων και αφορούν μισθωτές με καλή πιστοληπτική ικανότητα. Σε σημαντικά υπόλοιπα, έχουν ληφθεί εγγυήσεις ως εξασφάλιση για τη μείωση του πιστωτικού κινδύνου.

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Πελάτες	523.451	47.489	385	47.489
Πελάτες - συνδεδεμένα μέρη	749.213	360.247	2.079.037	1.086.301
	1.272.663	407.736	2.079.423	1.133.790
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	-	-	20.386.110	158.697
Λοιπές Απαιτήσεις	2.650.399	1.385.592	706.816	1.192.035
Λοιπές απαιτήσεις - συνδεδεμένα μέρη	29.100	-	1.057.479	-
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα συμβάσεων με πελάτες	-	-	1.016.561	-
Σύνολο	3.952.162	1.793.328	25.246.388	2.484.522
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	35.263	3.100	20.232.213	3.100
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	3.916.899	1.790.228	5.014.175	2.481.422
Σύνολο	3.952.162	1.793.328	25.246.388	2.484.522

Τα «Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη» αφορούν υποχρέωση που έχει αναλάβει η Εταιρεία κατά τη διάρκεια της περιόδου ανάπτυξης της Νέας Μαρίνας Αλίμου να καταβάλει ποσά δεσμευτικής επένδυσης όπως αυτά περιγράφονται στη σύμβαση παραχώρησης της θυγατρικής «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ Μ.Α.Ε.».

Κατά την 31.12.2024 τα «Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη» αφορούν ομολογιακό δάνειο σταθερού επιτοκίου, με εκδότη την «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ ΜΑΕ» και ομολογιούχο την Εταιρεία, ύψους € 20,7 εκατ. με ημερομηνία λήξης τον Δεκέμβριο του 2032 και σταθερό επιτόκιο 6%.

Κατά την 31.12.2024 τα «Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα συμβάσεων με πελάτες» της Εταιρείας αφορούν απαιτήσεις που απορρέουν από σύμβαση της Εταιρείας με τη θυγατρική «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ Μ.Α.Ε.» σχετικά με εργασίες κατασκευής της νέας μαρίνας Αλίμου.

Οι λογαριασμοί «Λοιπές απαιτήσεις» και «Λοιπές απαιτήσεις - συνδεδεμένα μέρη» αναλύονται ως εξής:

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Ελληνικό Δημόσιο: παρακρατούμενοι & προκαταβλητέοι φόροι	275.934	-	263.557	-
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο				
Χρεωστικό ΦΠΑ	1.751.569	87.806	588.492	-
Λοιπές απαιτήσεις από φορείς	30	-	-	-
Έξοδα επόμενων χρήσεων	307.402	-	-	-
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	583.390	-	154.735	-
Προκαταβολές προμηθευτών / πιστωτών	72.311	-	1.097.479	-
Απαίτηση από Δήμο Παλλήνης (*)	-	401.850	-	401.850
Λοιποί χρεώστες (**)	94.256	895.936	65.423	790.185
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης Λοιπών Απαιτήσεων	(405.392)	-	(405.392)	-
Σύνολο	2.679.499	1.385.592	1.764.295	1.192.035

(*) Στα πλαίσια των υποχρεώσεων που απορρέουν από τη με αριθμό 429/2023 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας, η Εταιρεία προέβη σε συμψηφισμό απαίτησης από τον Δήμο Παλλήνης ποσού € 402 χιλ. με σχετική πρόβλεψη που είχε αναγνωρισθεί. Στη Σημείωση 16 παρατίθενται περαιτέρω πληροφορίες.

(**) το ποσό αφορά κυρίως σε απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη του Ομίλου ΕΛΛΑΚΤΩΡ.

Η ανάλυση ενηλικίωσης των υπολοίπων στις 31 Δεκεμβρίου 2024 και 31 Δεκεμβρίου 2023 έχει ως εξής:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
0-3 μήνες	498.077	242.170	102.454	88.977
3-6 μήνες	22.832	6.575	2.881	2.502
6 μήνες - 1 έτος	177.236	9.905	62.132	53.959
1 - 2 έτη	466.545	9.466	48.632	42.235
2 - 3 έτη	509	579	-	-
Πάνω από 3 έτη	713.130	811.134	1.908.833	1.618.209
	1.878.328	1.079.828	2.124.933	1.805.882
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(605.665)	(672.092)	(45.510)	(672.092)
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	1.272.663	407.736	2.079.423	1.133.790

Από το σύνολο των εμπορικών απαιτήσεων του Ομίλου κατά την 31.12.2024 ύψους € 1.878.328 (31.12.2023: € 1.079.828), ποσό € 749.213 (31.12.2023: € 360.247) αφορά απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη, τα οποία η Διοίκηση εκτιμά ότι είναι πλήρως ανακτήσιμα.

Από το σύνολο των εμπορικών απαιτήσεων της Εταιρείας κατά την 31.12.2024 ύψους € 2.124.933 (31.12.2023: € 1.805.882), ποσό € 2.079.037 (31.12.2023: € 1.082.301) αφορά απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη, τα οποία η Διοίκηση εκτιμά ότι είναι πλήρως ανακτήσιμα.

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις του Ομίλου την 31.12.2024 ανέρχονταν σε ποσό € 3.952.162 εκ των οποίων ποσό € 291.067 ήταν σε RON Ρουμανίας. Την αντίστοιχη χρήση της 31.12.2023 από το ποσό των € 1.793.328 ποσό € 256.762 ήταν σε RON Ρουμανίας.

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Διαθέσιμα στο ταμείο	10.439	803	53	64
Καταθέσεις προθεσμίας	28.673.906	60.734.562	-	56.800.000
Καταθέσεις όψεως	10.288.619	711.838	2.465.826	409.317
Σύνολο	38.972.963	61.447.203	2.465.879	57.209.381

Ο Όμιλος διατηρεί καταθέσεις προθεσμίας σε διάφορες τράπεζες, με διάρκεια που κυμαίνεται από 3 έως 6 μήνες.

Ο ακόλουθος πίνακας απεικονίζει τα ποσοστά καταθέσεων ανά κλάση πιστοληπτικής αξιολόγησης από την Εταιρεία Standard & Poor (S&P) την 31.12.2024 και το 31.12.2023 αντίστοιχα.

Rating Χρηματοπιστωτικού Ιδρύματος (S&P)	Ποσοστό καταθέσεων όψεως και προθεσμίας την 31.12.2024	Ποσοστό καταθέσεων όψεως και προθεσμίας την 31.12.2023
BBB-	0,3%	0,0%
BB-	84,7%	0,8%
BB+	5,5%	92,8%
NR	9,5%	6,4%
Σύνολο	100,0%	100,0%

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται στα εξής νομίσματα:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
ΕΥΡΩ	35.266.696	57.425.365	2.465.879	57.209.381
ΛΕΟΥ ΡΟΥΜΑΝΙΑΣ (RON)	3.706.267	4.021.838	-	-
Σύνολο	38.972.963	61.447.203	2.465.879	57.209.381

13 Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι Δεσμευμένες Καταθέσεις του Ομίλου ανέρχονται στις 31.12.2024 σε € 14.882.137 και στις 31.12.2023 σε € 21.207.328.

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Βραχυπρόθεσμες Δεσμευμένες Καταθέσεις	7.842.524	7.069.109	7.842.524	7.069.109
Μακροπρόθεσμες Δεσμευμένες Καταθέσεις	7.039.613	14.138.219	7.039.613	14.138.219
Σύνολο	14.882.137	21.207.328	14.882.137	21.207.328

Το ποσό των δεσμευμένων καταθέσεων προέρχεται από την Εταιρεία και αφορά μελλοντική αποπληρωμή για την εξαγορά ακινήτου της πρώην Αμερικάνικης βάσης στις Γούρνες Ηρακλείου.

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

14 Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο

Στις 03.08.2023 η Εταιρεία REDS AE ανακοίνωσε ότι η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 7^{ης} Ιουλίου 2023 αποφάσισε, μεταξύ των άλλων, τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά το ποσό των €8.040.883,76, με μείωση της ονομαστικής αξίας εκάστης κοινής, ονομαστικής, μετά ψήφου μετοχής της Εταιρείας από € 1,31 σε € 1,17 προς ισόποσο συμψηφισμό ζημιών παρελθουσών χρήσεων. Μετά την ως άνω μείωση, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε € 67.198.814,28, διαιρούμενο σε 57.434.884 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας € 1,17 η κάθε μια.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31.12.2024 ανέρχεται στο ποσό των € 68.633.333 και διαιρείται σε 57.434.884 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 1,17 έκαστη. Η Εταιρεία την 31.12.2024 δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2023	57.434.884	1,31	75.239.698	1.434.519	76.674.217
31 Δεκεμβρίου 2023	57.434.884	1,17	67.198.814	1.434.519	68.633.333
1 Ιανουαρίου 2024	57.434.884	1,17	67.198.814	1.434.519	68.633.333
31 Δεκεμβρίου 2024	57.434.884	1,17	67.198.814	1.434.519	68.633.333

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

15 Λοιπά Αποθεματικά

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ							
	Τακτικό Αποθεματικό	Ειδικά & έκτακτα αποθεματικά	Αφορολόγητα αποθεματικά	Λοιπά αποθεματικά	Αποθεματικό Συν/κών διαφορών	Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 ^η Ιανουαρίου 2023	1.857.284	3.373.167	1.875.931	361.759	(3.380.011)	877.463	(3.964)	4.961.629
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	-	-	(74.305)	-	(12.596)	(86.902)
Πώληση θυγατρικής	(600.204)	-	(1.422.392)	-	-	(877.463)	2.450	(2.897.609)
Υπόλοιπο την 31 ^η Δεκεμβρίου 2023	1.257.080	3.373.167	453.540	361.759	(3.454.316)	-	(14.110)	1.977.119
Υπόλοιπο την 1 ^η Ιανουαρίου 2024	1.257.080	3.373.167	453.540	361.759	(3.454.316)	-	(14.110)	1.977.119
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	-	-	(668)	-	1.247	579
Μεταφορά από τα αποτελέσματα	1.031.666	-	65.675.994	-	-	-	-	66.707.660
Μεταβολή μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων	-	-	-	-	-	(929.942)	-	(929.942)
Λοιπά	-	-	-	(222.740)	-	-	-	(222.740)
Υπόλοιπο την 31 ^η Δεκεμβρίου 2024	2.288.745	3.373.167	66.129.534	139.019	(3.454.984)	(929.942)	(12.863)	67.532.676

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ					
	Τακτικό Αποθεματικό	Ειδικά & έκτακτα αποθεματικά	Αφορολόγητα αποθεματικά	Λοιπά αποθεματικά	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 ^η Ιανουαρίου 2023	1.240.002	3.387.277	453.540	359.600	(1.514)	5.438.905
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	-	-	(12.596)	(12.596)
Υπόλοιπο την 31 ^η Δεκεμβρίου 2023	1.240.002	3.387.277	453.540	359.600	(14.110)	5.426.309
Υπόλοιπο την 1 ^η Ιανουαρίου 2024	1.240.002	3.387.277	453.540	359.600	(14.110)	5.426.309
Μεταφορά από τα αποτελέσματα	1.031.666	-	65.675.994	-	-	66.707.660
Λοιπά	-	-	-	(222.740)	-	(222.740)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	-	-	3.130	3.130
Υπόλοιπο την 31 ^η Δεκεμβρίου 2024	2.271.667	3.387.277	66.129.534	136.860	(10.980)	71.914.358

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

(α) Τακτικό αποθεματικό

Από τις διατάξεις των άρθρων 158-160 του Ν. 4548/2018 ρυθμίζεται ο σχηματισμός και η χρησιμοποίηση του τακτικού αποθεματικού ως εξής: Το 5% τουλάχιστον των πραγματικών (λογιστικών) καθαρών κερδών κάθε χρήσεως κρατείται, υποχρεωτικά, για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού, μέχρις ότου το συσσωρευμένο ποσό του τακτικού αποθεματικού γίνει τουλάχιστον ίσο με το 1/3 του ονομαστικού μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, και ως εκ τούτου δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο λόγο.

(β) Έκτακτα αποθεματικά

Τα αποθεματικά αυτής της κατηγορίας, έχουν δημιουργηθεί με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης σε παλαιότερες χρήσεις, δεν έχουν ειδικό προορισμό και δύναται να χρησιμοποιηθούν για οποιοδήποτε σκοπό με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης.

(γ) Αφορολόγητα αποθεματικά

Τα αφορολόγητα αποθεματικά μπορούν να κεφαλαιοποιηθούν και να διανεμηθούν (αφού ληφθούν υπόψη οι περιορισμοί που μπορεί να ισχύουν κάθε φορά) με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Σε περίπτωση απόφασης διανομής η Εταιρεία θα κληθεί να καταβάλλει τον αναλογούντα φόρο. Το συνολικό έσοδο από την πώληση της ΓΥΑΛΟΥ ΜΟΝ. ΑΕ και της συμμετοχής στην ΑΘΕΝΣ ΜΕΤΡΟΠΟΛΙΤΑΝ ΕΧΡΟ ανήλθε σε € 65,7 εκατ.. Τη χρήση 2023 περιλήφθηκε στα κέρδη εις νέο της Εταιρείας και τη χρήση 2024 μεταφέρθηκε στα λοιπά αποθεματικά, καθώς με βάση την εκδοθείσα σχετική νομοθεσία λογίζεται αφορολόγητο και υπάγεται σε σχηματισμό αποθεματικού με βάση της διατάξεις του άρθρου 48Α του Ν.4172/2013.

(δ) Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών / (ζημιών)

Το αποθεματικό αυτό περιλαμβάνει τα αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) (και τη σχετική αναβαλλόμενη φορολογία) που προκύπτουν από τον επανυπολογισμό της παρούσας αξίας δέσμευσης καθορισμένων παροχών, τα οποία σύμφωνα με το αναθεωρημένο Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 19 αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων.

(ε) Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών

Το ανωτέρω αποθεματικό περιλαμβάνει την πραγματική επίδραση της αποτίμησης των παραγώγων αντιστάθμισης ταμειακών ροών. Την 31.12.2023 με την ολοκλήρωση της πώλησης της θυγατρικής ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝ ΑΕ δεν υφίσταται πλέον αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών. Ωστόσο, με την εξαγορά της ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ ΜΑΕ τον Σεπτέμβριο του 2024, ο Όμιλος απέκτησε εκ νέου παράγωγα αντιστάθμισης ταμειακών ροών.

Η ονομαστική αξία των δανείων που έχουν αντισταθμιστεί με συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων Interest Rate Swaps (IRS) στις 31.12.2024 είναι € 48,1 εκατ.. Οι συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων έχουν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία. Κατά την 31.12.2024, τα μεταβλητά επιτόκια μακροπρόθεσμων δανείων που καλύπτονται με χρηματοοικονομικά παράγωγα αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου κυμαίνονταν με βάση το επιτόκιο αναφοράς Euribor έξι (6) μηνών.

Η εύλογη αξία του παραγώγου που χρησιμοποιείται ως εργαλείο αντιστάθμισης μεταβολών των ταμειακών ροών καταχωρείται στο μη κυκλοφορούν παθητικό, εφόσον η εναπομείνουσα διάρκεια του αντισταθμιζόμενου στοιχείου είναι μεγαλύτερη των 12 μηνών.

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

Κατά την 31.12.2024 τμήμα της αντιστάθμισης ταμειακών ροών (cash flow hedge) κρίθηκε ως μη αποτελεσματικό και ως εκ τούτου ποσό ύψους € 35 χιλ. καταχωρήθηκε μέσω της Κατάστασης Αποτελεσμάτων.

(στ) Αποθεματικό συναλλαγματικών διαφορών

Το ανωτέρω αποθεματικό αφορά σε συναλλαγματικές διαφορές μετατροπής των χρηματοοικονομικών καταστάσεων των θυγατρικών εταιριών του εξωτερικού οι οποίες έχουν νόμισμα λειτουργίας διάφορο του Ευρώ.

16 Προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις & έξοδα

Το ποσό της πρόβλεψης αναγνωρίστηκε σε προηγούμενη χρήση και αφορά την καταβολή του ποσού ειδικής εισφοράς του Ν. 2947/2001, η οποία κατά το Δήμο Παλλήνης ανέρχεται στο ποσό των € 750 χιλ. Η υποχρέωση καταβολής του εν λόγω ποσού από την Εταιρεία κρίθηκε τελεσίδικα ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας κατόπιν της με αρ. κατ. Ε2084/2017 αίτησης αναίρεσης που έχει ασκηθεί από την Εταιρεία κατά της υπ' αριθμ. 327/2017 απόφασης του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών και εκδόθηκε η με αριθμό 429/2023 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας, βάσει της οποίας απορρίφθηκε η αίτηση αναίρεσης που είχε ασκηθεί από την Εταιρεία.

Στο πλαίσιο των υποχρεώσεων που απορρέουν από την ανωτέρω απόφαση, δεν προέκυψαν ουσιώδεις επιβαρύνσεις για την Εταιρεία καθώς είχε σχηματιστεί σχετική πρόβλεψη σε προηγούμενες χρήσεις. και η εναπομείνουσα υποχρέωση ποσού € 348 χιλ. ταξινομήθηκε στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
1 Ιανουαρίου 2023	750.000	750.000
31 Δεκεμβρίου 2023	750.000	750.000
1 Ιανουαρίου 2024	750.000	750.000
Κίνηση περιόδου	(401.850)	(401.850)
31 Δεκεμβρίου 2024	348.150	348.150

17 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Προμηθευτές	1.683.648	323.828	119.846	162.532
Δεδουλευμένοι τόκοι	24.378	-	10.907	-
Δεδουλευμένα έξοδα	1.906.100	-	-	-
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι / τέλη	920.485	393.201	160.931	53.656
Λοιπές υποχρεώσεις	16.614.237	20.345.462	13.602.528	20.297.481
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	1.173.733	327.213	1.140.064	327.214
Σύνολο	22.322.581	21.389.704	15.034.276	20.840.883

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.748.771	13.318.815	6.657.548	13.318.815
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	15.573.811	8.070.889	8.376.727	7.522.068
Σύνολο	22.322.582	21.389.704	15.034.276	20.840.883

Στα δεδουλευμένα έξοδα 31.12.2024 περιλαμβάνεται η εκκαθάριση μεταβλητού τιμήματος παραχώρησης ποσού € 1,4 εκατ. που απορρέουν από τη θυγατρική «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ Μ.Α.Ε.».

Ο λογαριασμός «Λοιπές υποχρεώσεις» αναλύεται ως εξής:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Λοιπές υποχρεώσεις				
Προκαταβολές πελατών	495.002	9.998	-	-
Αποδοχές προσωπικού πληρωτέες	8.293	-	-	-
Δικαιούχοι αμοιβών (παροχής υπηρεσιών)	10.087	388.717	-	388.717
Επιταγές (μεταχρονολογημένες) πληρωτέες	1.615	-	1.615	-
Υποχρεώσεις σε εργολάβους	211.243	-	59.290	-
Δικαιούχοι χρηματοοικονομικών εγγυήσεων	2.059.507	-	-	-
Λοιποί πιστωτές	470.418	272.503	183.551	234.520
ΤΑΙΠΕΔ	13.358.072	19.674.243	13.358.072	19.674.243
Σύνολο	16.614.237	20.345.462	13.602.528	20.297.481

Οι υποχρεώσεις της Εταιρείας και του Ομίλου από την εμπορική δραστηριότητα είναι ελεύθερες τόκων.

Η υποχρέωση προς το ΤΑΙΠΕΔ ποσού € 13,4 εκατ. την 31.12.2024 αφορά την αγορά της έκτασης στις Γούρνες Ηρακλείου Κρήτης.

Από το σύνολο των υποχρεώσεων της τρέχουσας χρήσης ποσό € 32.984 αφορά σε RON Ρουμανίας (2023: € 155.595).

Η λογιστική αξία των υποχρεώσεων δεν διαφέρει σημαντικά από την εύλογη αξία.

18 Δάνεια

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική του θέση και τις ταμειακές ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ή να μειώνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων διακυμάνσεων. Για το λόγο αυτό έχει επιλεγεί η χρήση παραγώγων και η λογιστική αντιστάθμιση ταμειακών ροών.

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Μακροπρόθεσμος δανεισμός				
Ομολογιακό δάνειο	20.186.879	-	-	-
Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	60.000.000	-	60.000.000	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	80.186.879	-	60.000.000	-

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

Βραχυπρόθεσμα δάνεια

Τραπεζικός δανεισμός	2.511.553	2.521.550	2.500.000	2.500.000
Ομολογιακό δάνειο	3.328.800	-	-	-
Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	5.000.000	-	11.480.000	6.490.000
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	10.840.353	2.521.550	13.980.000	8.990.000
Σύνολο δανείων	91.027.232	2.521.550	73.980.000	8.990.000

Τον Νοέμβριο του 2024, η Εταιρεία REDS AE εξέδωσε ομολογιακό δάνειο € 65.000 χιλ., σταθερού επιτοκίου και διάρκειας 7 ετών, με σκοπό τη μερική χρηματοδότηση για την απόκτηση νέων ακινήτων σύμφωνα με τους επιχειρηματικούς σκοπούς της και το επενδυτικό της πλάνο, το οποίο καλύφθηκε πλήρως από τη μητρική της εταιρεία ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ.

Κατά την 31.12.2024 το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου κυμαινόμενου επιτοκίου της ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ ΜΑΕ ανέρχεται σε € 23,5 εκατ. με ημερομηνία λήξης τον Δεκέμβριο του 2032 και επιτόκιο που προσδιορίζεται με βάση το Euribor έξι (6) μηνών προσαυξημένο με περιθώριο (spread) 3,75%. Στο εν λόγω ποσό περιλαμβάνονται αναπόσβεστα έξοδα έκδοσης ομολογιακού δανείου ποσού € 643 χιλ..

Την 23^η Μαΐου 2023 η Εταιρεία σύναψε σύμβαση πιστώσεως ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού με την Alpha Bank και μέχρι την 31.12.2024 έχει πραγματοποιήσει εκταμίευση ύψους € 2.500.000.

Στον πίνακα που ακολουθεί αναλύεται η ληκτότητα του μακροπρόθεσμου δανεισμού:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Μεταξύ 1 και 2 ετών	13.940.800	-	10.000.000	-
Μεταξύ 2 και 5 ετών	62.213.600	-	50.000.000	-
Πάνω από 5 έτη	4.032.479	-	-	-
Σύνολο	80.186.879	-	60.000.000	-

Η εύλογη αξία των δανείων υπολογίζεται προεξοφλώντας τις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές χρησιμοποιώντας επιτόκια προεξόφλησης που αντανakλούν τις τρέχουσες συνθήκες της τραπεζικής αγοράς και κατηγοριοποιείται σε «επίπεδο 2» στην ιεραρχία των εύλογων αξιών.

Η λογιστική αξία των μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων δανείων προσεγγίζει την εύλογη αξία. Λόγω του κυμαινόμενου χαρακτήρα των δανείων, τα επιτόκια δανεισμού τα οποία επαναπροσδιορίζονται σε τακτά χρονικά διαστήματα δεν διαφέρουν από τα επιτόκια προεξόφλησης σύμφωνα με τα στοιχεία της αγοράς.

Το σύνολο των δανείων του Ομίλου και της Εταιρείας είναι σε ευρώ.

Οι μεταβολές στον Δανεισμό έχουν ως εξής:

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
	Δανεισμός	Δανεισμός
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2023	30.463.632	4.137.500
Ταμειακές ροές	(1.134.383)	6.842.500
Πώληση θυγατρικής	(26.807.700)	-
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	-	(1.990.000)
Υπόλοιπο την 31^η Δεκεμβρίου 2023	2.521.549	8.990.000
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2024	2.521.549	8.990.000
Ταμειακές ροές	64.705.000	65.000.000
Κεφαλαιοποιηθέντες τόκοι	558.819	-
Απόκτηση θυγατρικής	23.171.312	-
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	70.553	(10.000)
Υπόλοιπο την 31^η Δεκεμβρίου 2024	91.027.232	73.980.000

19 Παράγωγα Χρηματοοικονομικά Προϊόντα

Με την εξαγορά της ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ ΜΑΕ τον Σεπτέμβριο του 2024, ο Όμιλος απέκτησε παράγωγα αντιστάθμισης ταμειακών ροών.

Η εν λόγω θυγατρική χρησιμοποιεί παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα για τη διαχείριση των κινδύνων που προκύπτουν από τις μεταβολές στις συναλλαγματικές ισοτιμίες, τα επιτόκια και τις τιμές των πρώτων υλών. Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους και καταχωρούνται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης είτε ως περιουσιακά στοιχεία είτε ως υποχρεώσεις.

Η αποτίμηση και η λογιστική απεικόνιση των παραγώγων γίνεται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») και συγκεκριμένα, ο ΔΛΠ 39 / ΔΠΧΑ 9 ανάλογα με τη φύση και τον σκοπό χρήσης των μέσων αυτών. Τα κέρδη ή η ζημία από τις μεταβολές στην εύλογη αξία αναγνωρίζονται είτε στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων είτε απευθείας στα Ίδια Κεφάλαια, ανάλογα με το αν τα παράγωγα έχουν χαρακτηριστεί ως μέτρα αντιστάθμισης και τον τύπο της αντιστάθμισης.

Η ονομαστική αξία των δανείων που έχουν αντισταθμιστεί με συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων Interest Rate Swaps (IRS) στις 31.12.2024 είναι € 48,1 εκατ.. Οι συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων έχουν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία. Κατά την 31.12.2024, τα μεταβλητά επιτόκια μακροπρόθεσμων δανείων που καλύπτονται με χρηματοοικονομικά παράγωγα αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου κυμαίνονταν με βάση το επιτόκιο αναφοράς Euribor έξι (6) μηνών.

Η εύλογη αξία του παραγώγου που χρησιμοποιείται ως εργαλείο αντιστάθμισης μεταβολών των ταμειακών ροών καταχωρείται στο μη κυκλοφορούν παθητικό, εφόσον η εναπομείνουσα διάρκεια του αντισταθμιζόμενου στοιχείου είναι μεγαλύτερη των 12 μηνών.

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
	31.12.2024		31.12.2023	
Ποσά σε €	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Παράγωγα Αντιστάθμισης Ταμειακών Ροών (IRS)	5.758.746	-	-	-
Σύνολο	5.758.746	-	-	-
Μη κυκλοφορούν	4.993.826	-	-	-
Κυκλοφορούν	764.921	-	-	-
Σύνολο	5.758.746	-	-	-

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Ποσά σε €				
Παράγωγα Αντιστάθμισης Ταμειακών Ροών (IRS) Αποτίμηση	(6.915.644)	-	-	-
(Κέρδη) / ζημίες αποτίμησης που χρεώνονται στην Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων	1.192.234	-	-	-
Σύνολο (πίστωσης) / χρέωσης στα αποτελέσματα	(35.335)	-	-	-
Σύνολο	(5.758.746)	-	-	-

20 Αναβαλλόμενη φορολογία

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:	(138.439)	(32.958)	(39.975)	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:	-	5.824	-	5.824
Σύνολο	(138.439)	(27.134)	(39.975)	5.824

Τα υπόλοιπα των αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων/απαιτήσεων που απεικονίζονται στον παραπάνω πίνακα συμψηφίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης σε επίπεδο Εταιρείας.

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο αρχής χρήσης	27.135	2.429.350	(5.824)	(3.103)
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης αποτελεσμάτων	(297.791)	202.307	44.916	831
Χρέωση / (πίστωση) στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων	(261.940)	(314.693)	883	(3.553)
Απόκτηση θυγατρικής	671.035	-	-	-
Πώληση θυγατρικής	-	(2.289.829)	-	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	138.440	27.135	39.975	(5.824)

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

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

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ					
	Διαφορετικές φορολογικές αποσβέσεις	Πάγια με χρηματοδοτικές μισθώσεις	Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών	Λοιπά	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2023	2.432.453	-	-	-	2.432.453
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	124.437	-	-	-	124.437
Πώληση θυγατρικής	(2.523.931)	-	-	-	(2.523.931)
31 Δεκεμβρίου 2023	32.958	-	-	-	32.958
1 Ιανουαρίου 2024	32.958	-	-	-	32.958
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	8.372	(273.601)	7.774	620.688	363.233
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια	-	-	(262.291)	-	(262.291)
Απόκτηση θυγατρικής	-	9.995.934	1.521.442	1.678.092	13.195.468
31 Δεκεμβρίου 2024	41.331	9.722.333	1.266.924	2.298.779	13.329.367

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ						
	Διαφορετικές φορολογικές αποσβέσεις	Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/ (ζημιών)	Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	Προβλέψεις απαιτήσεων	Λοιπά
1 Ιανουαρίου 2023	50.882	(51.770)	1.287	-	-	2.703
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-	(77.870)	-	-	-	-
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια	-	314.693	-	-	-	-
Πώληση θυγατρικής	(234.101)	-	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2023	(183.219)	185.053	1.287	-	-	2.703
1 Ιανουαρίου 2024	(183.219)	185.053	1.287	-	-	2.703
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-	-	-	671.201	(22.919)	12.741
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια	-	-	(352)	-	-	-
Απόκτηση θυγατρικής	-	-	(328)	12.334.639	113.300	76.822
31 Δεκεμβρίου 2024	(183.219)	185.053	607	13.005.841	90.381	92.266

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:

	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
	Λοιπά
1 Ιανουαρίου 2023	-
31 Δεκεμβρίου 2023	-
1 Ιανουαρίου 2024	-
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(49.003)
31 Δεκεμβρίου 2024	(49.003)

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:

	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ		
	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	Λοιπά	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2023	1.366	1.737	3.103
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(831)	-	(831)
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια	3.553	-	3.553
31 Δεκεμβρίου 2023	4.087	1.737	5.824
1 Ιανουαρίου 2024	4.087	1.737	5.824
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	4.087	-	4.087
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια	(883)	-	(883)
31 Δεκεμβρίου 2024	7.291	1.737	9.029

Το μεγαλύτερο ποσοστό των αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων και απαιτήσεων είναι ανακτήσιμο μετά από 12 μήνες, διότι αφορά κατά κύριο λόγο προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με μισθώσεις, διαφορές αποσβέσεων, μεταβολές εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα και των αποθεμάτων και προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού.

21 Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης είναι:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Συνταξιοδοτικές παροχές	52.968	26.474	41.038	26.474
Σύνολο	52.968	26.474	41.038	26.474

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

Τα ποσά που αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσεως έχουν ως ακολούθως:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2023	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2023
Συνταξιοδοτικές παροχές	26.225	(3.778)	18.577	(3.778)
Σύνολο	26.225	(3.778)	18.577	(3.778)

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων είναι τα παρακάτω:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2023	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2023
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	10.312	15.962	5.753	15.899
Χρηματοοικονομικό κόστος	1.219	592	942	592
Απορρόφηση / (Μετακίνηση) Προσωπικού	4.317	692	4.317	692
Κόστος προϋπηρεσίας	7.565	-	7.565	64
Ζημιές από περικοπές	5.220	100.888	-	100.888
Καταβληθείσες Αποζημιώσεις	(2.407)	(121.913)	-	(121.913)
Σύνολο	26.225	(3.778)	18.577	(3.778)

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης είναι ως ακολούθως:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης	26.474	22.564	26.474	14.103
Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις	(2.407)	(121.913)	-	(121.913)
Πώληση θυγατρικής	-	(5.320)	-	-
Απόκτηση θυγατρικής	9.007	-	-	-
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημιές (remeasurements) που χρεώνονται στη Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων	(1.599)	13.008	(4.013)	16.149
Σύνολο χρέωσης στα αποτελέσματα	21.493	118.135	18.577	118.135
Υπόλοιπο τέλους	52.968	26.474	41.038	26.474

Η ανάλυση ευαισθησίας των συνταξιοδοτικών παροχών από μεταβολές στις κυριότερες παραδοχές είναι:

	Επίδραση στις συνταξιοδοτικές παροχές		
	Μεταβολή στην παραδοχή κατά	Αύξηση στην παραδοχή	Μείωση στην παραδοχή
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,50%	(3,04%)	3,19%

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για λογιστικούς σκοπούς είναι οι εξής:

	31.12.2024	31.12.2023
Προεξοφλητικό επιτόκιο	3,18%	3,56%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	3,00%	2,20%
Μέσος ετήσιος ρυθμός μακροχρόνιας αύξησης πληθωρισμού	2,00%	2,10%

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

Αναλυτικά τα (κέρδη) / ζημιές που αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων είναι:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2023	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2023
(Κέρδη) / ζημιές από τη μεταβολή στις οικονομικές παραδοχές	3.042	1.409	2.644	1.409
Εμπειρία (κέρδη) / ζημιές	(6.355)	14.740	(6.657)	14.740
Λοιπά	1.713	-	-	-
Σύνολο	(1.600)	16.149	(4.013)	16.149

22 Πωλήσεις

Οι πωλήσεις για τον Όμιλο ανέρχονται για τη χρήση 2024 σε € 3,7 εκατ., ενώ για τη χρήση 2023 ανήλθαν σε € 10,4 εκατ..

Την τρέχουσα χρήση οι πωλήσεις αφορούν κυρίως έσοδα ελλειμνισμού ποσού € 2,8 εκατ. που αναγνωρίστηκαν από την Ανάπτυξη Νέας Μαρίνας Αλίμου, η οποία εξαγοράστηκε πλήρως από την Εταιρεία τον Σεπτέμβριο του 2024.

Την προηγούμενη χρήση οι πωλήσεις αφορούσαν τα έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων της περιόδου 01.01 - 30.11.2023, ημερομηνία κατά την οποία ολοκληρώθηκε η πώληση της ΓΥΑΛΟΥ ΜΟΝ. ΑΕ (εμπορικό κέντρο Smart Park).

Κατά τη χρήση 2024 τα έσοδα της Εταιρείας απορρέουν από σύμβαση με τη θυγατρική «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ Μ.Α.Ε.» σχετικά με εργασίες κατασκευής της νέας μαρίνας Αλίμου. Σε επίπεδο ομίλου τα εν λόγω έσοδα απαλείφονται.

23 Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2023	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2023
Χρηματοοικονομικά έσοδα				
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων - Συνεχιζόμενες	1.575.955	289.450	1.537.709	144.031
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων - Διακοπείσες	-	102.125	-	-
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	1.575.955	391.576	1.537.709	144.031
Χρηματοοικονομικά έξοδα				
Έξοδα τόκων που αφορούν Τραπεζικά δάνεια	51.824	(118.769)	(193.568)	(118.769)
Έξοδα τόκων που αφορούν δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	(234.510)	-	(234.510)	(1.129.039)
Έξοδα τόκων που αφορούν Χρηματοδοτικές μισθώσεις	(434.832)	(118.592)	-	(127)
Σύνολο	(617.518)	(237.360)	(428.078)	(1.247.935)

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα

Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	(585.889)	(110.316)	(569.656)	(110.316)
Χρηματοοικονομικό κόστος (ΤΑΙΠΕΔ)	(680.466)	(593.084)	(680.466)	(593.084)
Διάφορα έξοδα τραπεζών	(12.789)	(336.479)	(5.351)	(336.248)
Λοιπά	(196.696)	-	(11.093)	-
Σύνολο	(1.475.841)	(1.039.878)	(1.266.565)	(1.039.648)

 Καθαρά κέρδη / (ζημίες) από
 συναλλαγματικές διαφορές δανείων
 Κέρδη / (ζημίες) από συμβάσεις ανταλλαγής
 επιτοκίων για αντιστάθμιση ταμειακών ροών -
 Μεταφορά από αποθεματικό

	(348)	-	-	-
	35.335	-	-	-
Σύνολο	34.988	-	-	-

 Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων -
 Συνεχιζόμενες
 Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων -
 Διακοπείσες

	(2.058.371)	(1.277.239)	(1.694.642)	(2.287.583)
	-	(4.506.739)	-	-
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	(2.058.371)	(5.783.978)	(1.694.642)	(2.287.583)

Σύνολο Εξόδων	2.058.371	5.783.978	1.694.642	2.287.583
----------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

24 Έξοδα ανά κατηγορία

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ				
	1.1 - 31.12.2024			1.1 - 31.12.2023	
	Κόστος πωληθέντων	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο
Συνεχιζόμενες					
Δραστηριότητες					
Παροχές σε εργαζομένους	280.394	1.716.510	1.996.904	1.966.970	1.966.970
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης παγίων	267.366	12.770	280.137	16.055	16.055
Αποσβέσεις ασώματων παγίων	2.276	-	2.276	-	-
Αποσβέσεις επενδυτικών ακινήτων	-	250.079	250.079	121.007	121.007
Ενοίκια μισθώσεων	7.947	55.876	63.823	113.341	113.341
Λοιπές παροχές τρίτων	546.519	430.506	977.026	17.009	17.009
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	255.075	953.671	1.208.746	141.210	141.210
Αμοιβές τεχνικών	2.658	-	2.658	486.768	486.768
Αμοιβές υπεργολάβων	245.566	-	245.566	9.500	9.500
Έξοδα προβολής & διαφήμισης	5.762	182.768	188.530	235.751	235.751
Φόροι - Τέλη	30.253	219.280	249.534	196.631	196.631
Υλικά άμεσης ανάλωσης και έξοδα κοινοχρήστων	23.999	1.207	25.206	-	-
Λοιπά έξοδα	426.578	209.739	636.318	112.849	112.849
Σύνολο	2.094.394	4.032.407	6.126.801	3.417.089	3.417.089

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2023		
	Σύνολο	Κόστος πωληθέντων	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο
Διακοπείσες				
Δραστηριότητες				
Παροχές σε εργαζομένους	-	-	185.772	185.772
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης παγίων	-	55.029	22.277	77.306
Αποσβέσεις ασώματων παγίων	-	9.757	-	9.757
Αποσβέσεις επενδυτικών ακινήτων	-	1.389.710	-	1.389.710
Ενοίκια μισθώσεων	-	-	962	962
Λοιπές παροχές τρίτων	-	-	37.083	37.083
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	-	-	209.459	209.459
Αμοιβές τεχνικών	-	-	132.781	132.781
Έξοδα προβολής & διαφήμισης	-	-	47.485	47.485
Φόροι - Τέλη	-	354.544	44.955	399.498
Υλικά άμεσης ανάλωσης και έξοδα κοινοχρήστων	-	-	75	75
Λοιπά έξοδα	-	237	9.652	9.889
Σύνολο	-	1.809.277	690.501	2.499.778

	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ				
	1.1 - 31.12.2024			1.1 - 31.12.2023	
	Κόστος πωληθέντων	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο
Παροχές σε εργαζομένους	-	1.623.295	1.623.295	1.949.822	1.949.822
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης παγίων	-	12.716	12.716	16.055	16.055
Ενοίκια μισθώσεων	-	47.296	47.296	105.286	105.286
Λοιπές παροχές τρίτων	27.249	344.613	371.862	15.313	15.313
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	922.645	332.513	1.255.158	48.705	48.705
Αμοιβές τεχνικών	-	-	-	415.799	415.799
Αμοιβές υπεργολάβων	-	-	-	9.500	9.500
Έξοδα προβολής & διαφήμισης	-	179.498	179.498	235.303	235.303
Φόροι - Τέλη	55	68.248	68.303	64.613	64.613
Υλικά άμεσης ανάλωσης και έξοδα κοινοχρήστων	2.787	1.198	3.984	-	-
Λοιπά έξοδα	-	145.545	145.545	92.939	92.939
Σύνολο	952.735	2.754.920	3.707.655	2.953.334	2.953.334

25 Παροχές σε εργαζομένους

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2023	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2023
Μισθοί και ημερομίσθια - Συνεχιζόμενες	1.398.961	1.678.691	1.098.375	1.661.543
Μισθοί και ημερομίσθια - Διακοπείσες	-	154.166	-	-
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	237.362	201.751	176.894	170.145
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	21.493	118.135	18.577	118.135
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	339.088	-	329.448	-
Σύνολο	1.996.904	2.152.742	1.623.295	1.949.822

26 Φόρος εισοδήματος

Με βάση το άρθρο 22 του νόμου 4646/2019, ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα ορίζεται για το έτος 2024 σε 22%.

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2023	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2023
Φόρος χρήσης - Συνεχιζόμενες	489.027	619.880	-	-
Φόρος χρήσης - Διακοπείσες	-	631.955	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος - Συνεχιζόμενες	(297.791)	(657)	44.916	831
Αναβαλλόμενος φόρος - Διακοπείσες	-	202.964	-	-
Σύνολο	191.236	1.454.142	44.916	831

Για τις χρήσεις 2011 έως και 2015, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρίες των οποίων οι ετήσιες Χρηματοοικονομικές τους Καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά από τους νόμιμους ελεγκτές, υποχρεούνταν σε φορολογικό έλεγχο από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που έλεγχε τις ετήσιες Χρηματοοικονομικές τους Καταστάσεις και λάμβαναν «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» όπως προβλεπόταν στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994 και στο άρθρο 65Α του Ν.4174/2013. Για τις χρήσεις 2016 και εντεύθεν, ο φορολογικός έλεγχος και η έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης», ισχύουν σε προαιρετική βάση. Ο Όμιλος επέλεξε τη συνέχιση του φορολογικού ελέγχου από τους νόμιμους ελεγκτές, που πλέον ισχύει σε προαιρετική βάση, για τις θυγατρικές του. Σημειώνεται ότι κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2024, οι χρήσεις έως και το 2018 θεωρούνται παραγεγραμμένες. Στη Σημείωση 9 παρατίθενται αναλυτικοί πίνακες για τις ανέλεγκτες χρήσεις όλων των εταιριών που ενοποιούνται και οι χρήσεις για τις οποίες έλαβαν πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης οι εταιρίες του Ομίλου που ελέγχονται από ελεγκτικά γραφεία.

Κατά την 31.12.2024 και 31.12.2023, υπάρχει πρόβλεψη ποσού € 70 χιλ. για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις σε ενοποιημένο επίπεδο.

Ο φορολογικός συντελεστής για τις θυγατρικές στη Ρουμανία είναι 16%, ενώ για την Ολλανδία ανέρχεται σε 20%.

Ο φόρος επί των κερδών προ φόρων της Εταιρείας διαφέρει από το θεωρητικό ποσό το οποίο θα πρόκυπτε αν χρησιμοποιούσαμε τον μέσο σταθμικό φορολογικό συντελεστή της χώρας προέλευσης της Εταιρείας, ως εξής:

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2023	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2023
Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες				
Λογιστικά κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	(2.596.733)	51.430.225	(2.158.762)	86.427.464
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες τοπικούς φορολογικούς συντελεστές για τα κέρδη στις αντίστοιχες χώρες	571.281	(11.314.649)	474.928	(19.014.042)
Αναμορφώσεις				
Εισόδημα που δεν υπόκειται σε φόρο	-	11.010.551	-	19.919.252
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(103.953)	(123.285)	(92.171)	(62.347)
Χρήση φορολογικών ζημιών προηγούμενων χρήσεων	318.591	-	-	-
ορολογικές ζημιές χρήσης για τις οποίες δεν έχει αναγνωριστεί αναβαλλόμενος φόρος	(557.586)	1.046.606	(337.841)	(842.032)
Διαφορά φόρου προηγούμενων χρήσεων	(37.097)	-	-	-
Φόροι	191.236	619.223	44.916	831
Διακοπείσες Δραστηριότητες				
Λογιστικά κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	-	3.604.115	-	-
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες τοπικούς φορολογικούς συντελεστές για τα κέρδη στις αντίστοιχες χώρες	-	(792.905)	-	-
Αναμορφώσεις				
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	-	(79)	-	-
Φορολογικές ζημιές χρήσης για τις οποίες δεν έχει αναγνωριστεί αναβαλλόμενος φόρος	-	1.627.903	-	-
Φόροι	-	834.919	-	-

27 Έσοδα από συμμετοχές

Στη χρήση του 2024 δεν υπάρχουν έσοδα από συμμετοχές ενώ κατά την προηγούμενη χρήση τα έσοδα ανήλθαν σε πόσο €135.326 και αφορούσαν σε μέρος της ATHENS METROPOLITAN EXPO AE, η οποία εντός του 2023 πωλήθηκε σε τρίτους εκτός Ομίλου.

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

28 Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2023	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2023
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	29.256	251.852	305.515	893.519
Έσοδα ομολογιών ελληνικών δανείων	571.221	-	571.221	-
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	234.149	10.623	231.757	10.623
Λοιπά (έξοδα) εκμετάλλευσης	(521.589)	(56.310)	(419.226)	(57.173)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης Συνεχιζόμενες	313.037	206.166	689.267	846.969
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης Διακοπείσες	-	151.544	-	-
Κέρδη / (ζημιές) από την πώληση θυγατρικών	-	46.814.488	-	87.308.584
Κέρδη / (ζημιές) από την πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	-	3.233.472	-	3.233.472
Κέρδη / (ζημιές) από την πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	5.445.650	-	-
Σύνολο	313.037	55.851.320	689.267	91.389.025

Τα «Έσοδα ομολογιών ελληνικών δανείων» της χρήσης 2024 για την Εταιρεία απορρέουν από ομολογιακό δάνειο σταθερού επιτοκίου, με εκδότη την «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ ΜΑΕ» και ομολογιούχο την Εταιρεία, ύψους € 20,7 εκατ. με ημερομηνία λήξης τον Δεκέμβριο του 2032 και σταθερό επιτόκιο 6%.

Τα κέρδη από την πώληση θυγατρικών της χρήσης του 2023 περιλαμβάνουν ποσό € 46,8 εκατ. που αφορά στο κέρδος από την πώληση της θυγατρικής εταιρείας ΓΥΑΛΟΥ ΜΟΝ. ΑΕ στην TRADE ESTATES του ομίλου Fourlis, η οποία ολοκληρώθηκε την 30.11.2023.

Στη γραμμή κέρδη από την πώληση επενδυτικών ακινήτων περιλαμβάνεται ποσό € 5,5 εκατ. που αφορά στο αποτέλεσμα από την πώληση των ακινήτων στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας.

29 Κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται με διαίρεση του κέρδους που αναλογεί στους μετόχους της μητρικής με τον σταθμισμένο μέσο αριθμό των κοινών μετοχών στην διάρκεια της περιόδου, εξαιρουμένων των ιδίων κοινών μετοχών που κατέχονται από θυγατρικές (ίδιες μετοχές). Σε περίπτωση που ο αριθμός των μετοχών έχει αυξηθεί με έκδοση δωρεάν μετοχών, ο νέος αριθμός μετοχών εφαρμόζεται και στα συγκριτικά στοιχεία.

Η Εταιρεία δεν κατέχει τίτλους μετατρέψιμους σε κοινές μετοχές που είναι μειωτικοί των κερδών. Για το λόγο αυτό τα αναπροσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή είναι ίσα με τα βασικά κέρδη ανά μετοχή.

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2023	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2023
(Ζημίες) / Κέρδη που αναλογούν στους ιδιοκτήτες της Μητρικής (ποσά σε €) από Συνεχιζόμενες	(2.787.969)	50.811.002	(2.203.678)	86.426.633
(Ζημίες) / Κέρδη που αναλογούν στους ιδιοκτήτες της Μητρικής (ποσά σε €) από Διακοπείσες	-	2.769.196	-	-
(Ζημίες) / Κέρδη που αναλογούν στους ιδιοκτήτες της Μητρικής (ποσά σε €)	(2.787.969)	53.580.197	(2.203.678)	86.426.633
Σταθμισμένος μέσος αριθμός των κοινών μετοχών	57.434.884	57.434.884	57.434.884	57.434.884
(Ζημίες) / Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά (σε €) από Συνεχιζόμενες	(0,0485)	0,8847	(0,0384)	1,5048
(Ζημίες) / Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά (σε €) από Διακοπείσες	-	0,0482	-	-
(Ζημίες) / Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά (σε €)	(0,0485)	0,9329	(0,0384)	1,5048

30 Μερίσματα ανά μετοχή

Η Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, που πραγματοποιήθηκε στις 30.10.2024, αποφάσισε τη μη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2023 λόγω των συσσωρευμένων ζημιών προηγούμενων χρήσεων.

31 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Ο Όμιλος έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητάς του, πέρα από τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις για τις οποίες υπάρχουν σχηματισμένες προβλέψεις. Δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις επιβαρύνσεις από τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις, εκτός από αυτές που έχουν σχηματιστεί.

Για τις χρήσεις 2011 έως και 2015, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρίες των οποίων οι ετήσιες Χρηματοοικονομικές τους Καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά από τους νόμιμους ελεγκτές, υποχρεούνταν σε φορολογικό έλεγχο από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που έλεγχε τις ετήσιες Χρηματοοικονομικές τους Καταστάσεις και λάμβαναν «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» όπως προβλεπόταν στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994 και στο άρθρο 65Α του Ν.4174/2013. Για τις χρήσεις 2016 και εντεύθεν, ο φορολογικός έλεγχος και η έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης», ισχύουν σε προαιρετική βάση. Ο Όμιλος επέλεξε τη συνέχιση του φορολογικού ελέγχου από τους νόμιμους ελεγκτές, που πλέον ισχύει σε προαιρετική βάση, για τις θυγατρικές του. Σημειώνεται ότι κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2024, οι χρήσεις έως και το 2018 θεωρούνται παραγεγραμμένες.

Στη Σημείωση 9 παρατίθενται αναλυτικοί πίνακες για τις ανέλεγκτες χρήσεις όλων των εταιριών που ενοποιούνται και οι χρήσεις για τις οποίες έλαβαν πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης οι εταιρίες του Ομίλου που ελέγχονται από ελεγκτικά γραφεία. Οι φορολογικές υποχρεώσεις του Ομίλου για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές και κατά συνέπεια υπάρχει το ενδεχόμενο να προκύψουν επιπρόσθετες επιβαρύνσεις όταν διενεργηθούν οι σχετικοί έλεγχοι από τις φορολογικές αρχές. Η πρόβλεψη που έχει σχηματίσει ο Όμιλος για τις φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις ανέρχεται σε

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

ποσό € 70 χιλ. Η μητρική Εταιρεία ελέγχθηκε φορολογικά βάσει του Ν.2238/1994 για τις χρήσεις 2011, 2012 και 2013 και βάσει του Ν.4174/2013 για τις χρήσεις 2015 έως 2023 και έλαβε πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης από την PricewaterhouseCoopers A.E. χωρίς επιφύλαξη, ενώ ο έλεγχος για τη χρήση 2024 είναι σε εξέλιξη, χωρίς να αναμένονται ευρήματα που να επηρεάζουν τα ποσά που εμφανίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

32 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Τα ποσά των πωλήσεων και αγορών σωρευτικά από την έναρξη της χρήσης, καθώς επίσης και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και υποχρεώσεων στη λήξη της χρήσης, που έχουν προκύψει από συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη σύμφωνα με το ΔΛΠ 24, έχουν ως εξής:

		ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
		1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2023	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2023
(α)	Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών	84.932	158.700	1.787.589	800.367
	Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς την μητρική	-	-	-	-
	Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς τις θυγατρικές	-	-	1.709.589	641.667
	Πωλήσεις	-	-	1.016.561	-
	Λοιπά έσοδα	-	-	121.807	641.667
	Χρηματοοικονομικά έσοδα	-	-	571.221	-
	Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη	84.932	158.700	78.000	158.700
	Πωλήσεις	5.221	-	-	-
	Λοιπά έσοδα	78.000	158.700	78.000	158.700
	Λοιπά κέρδη	1.711	-	-	-
(β)	Αγορές αγαθών & υπηρεσιών	1.627.490	545.598	895.440	108.488
	Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από την μητρική	889.593	232.205	889.593	103.042
	Έξοδα διοίκησης	655.083	232.205	655.083	103.042
	Χρηματοοικονομικά έξοδα	234.510	-	234.510	-
	Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από τις θυγατρικές	-	-	-	-
	Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	737.897	313.392	5.847	5.446
	Κόστος πωληθέντων	30.483	-	-	-
	Έξοδα διοίκησης	197.279	313.392	5.847	5.446
	Χρηματοοικονομικά έξοδα	510.134	-	-	-
(γ)	Έσοδα από μερίσματα	-	135.326	-	135.326
(δ)	Αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης	622.205	728.604	622.205	728.604

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

		ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
(α)	Απαιτήσεις	778.313	360.247	23.522.626	1.244.998
	Απαιτήσεις από την μητρική	129.890	129.890	-	129.890
	Πελάτες	129.890	129.890	129.890	129.890
	Απαιτήσεις από θυγατρικές	-	-	22.744.313	1.111.448
	Πελάτες	-	-	1.329.825	952.751
	Λοιπές απαιτήσεις	-	-	1.028.379	-
	Δάνεια βραχυπρόθεσμα	-	-	158.697	158.697
	Δάνεια μακροπρόθεσμα	-	-	20.227.413	-
	Απαιτήσεις από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	648.423	230.357	648.423	3.660
	Πελάτες	619.323	230.357	619.323	3.660
	Λοιπές απαιτήσεις	29.100	-	29.100	-
(β)	Υποχρεώσεις	66.173.733	337.214	72.620.064	6.817.214
	Υποχρεώσεις προς την μητρική	66.134.383	226.935	66.134.383	226.935
	Προμηθευτές	629.347	226.935	629.347	226.935
	Λοιπές υποχρεώσεις	505.036	-	505.036	-
	Χρηματοδοτήσεις - Δάνεια βραχυπρόθεσμα	5.000.000	-	5.000.000	-
	Χρηματοδοτήσεις - Δάνεια μακροπρόθεσμα	60.000.000	-	60.000.000	-
	Υποχρεώσεις προς θυγατρικές	-	-	6.480.000	6.480.000
	Χρηματοδοτήσεις - Δάνεια βραχυπρόθεσμα	-	-	6.480.000	6.480.000
	Υποχρεώσεις προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη	39.350	110.278	5.682	110.278
	Προμηθευτές	39.350	100.278	5.682	100.278
	Χρηματοδοτήσεις - Δάνεια βραχυπρόθεσμα	-	10.000	-	10.000

Αναφορικά με τα ανωτέρω υπόλοιπα και συναλλαγές του 2024 διευκρινίζονται τα εξής:

- Οι υποχρεώσεις της Εταιρείας αφορούν κυρίως δανειακή σύμβαση που έχει συνάψει με τη μητρική της ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ ποσού € 65 εκατ..
- Οι απαιτήσεις της Εταιρείας αφορούν κυρίως υπόλοιπα από χορηγηθέν δάνειο της Εταιρείας προς τη θυγατρική Ανάπτυξη Νέας Μαρίνας Αλίμου Μ.Α.Ε. ποσού € 21 εκατ..
- Από τις πωλήσεις της Εταιρείας ποσό € 1.016 χιλ. απορρέει από σύμβαση με τη θυγατρική «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ Μ.Α.Ε.» σχετικά με εργασίες κατασκευής της νέας μαρίνας Αλίμου και ποσό € 122 χιλ. αφορά παροχή λοιπών υπηρεσιών.
- Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών και μελών της Διοίκησης του Ομίλου, κατά τη χρήση 01.01.2024-31.12.2024 ανήλθαν σε € 622 χιλ. έναντι € 729 χιλ. το 2023.
- Δεν έχουν χορηγηθεί δάνεια σε μέλη του Δ.Σ. ή σε λοιπά διευθυντικά στελέχη του Ομίλου (και τις οικογένειες αυτών).
- Εκτός των παραπάνω, δεν υπάρχουν άλλες συναλλαγές μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτήν προσώπων, οι οποίες θα μπορούσαν να έχουν ουσιαστικές συνέπειες στη χρηματοοικονομική θέση και τις επιδόσεις της Εταιρείας για τη χρήση 01.01.2024-31.12.2024.

Τον Δεκέμβριο του 2024, στα πλαίσια της ευρύτερης στρατηγικής της, η Εταιρεία REDS προχώρησε σε εξαγορά από συνδεδεμένο της μέρος της εταιρείας Athens Properties BV στην ιδιοκτησία της οποίας, μέσω θυγατρικών εταιρειών, ανήκουν 10 λειτουργικά, αυτοτελή ακίνητα, μικτών χρήσεων, στο κέντρο της Αθήνας. Στα 8 ακίνητα λειτουργούν πολυτελή εξυπηρετούμενα διαμερίσματα και εμπορικοί χώροι και τη διαχείρισή τους έχει η θυγατρική εταιρεία της Athens Properties BV, Hestia Μονοπρόσωπη ΙΚΕ. Τα 2 ακίνητα είναι μισθωμένα με χρήσεις ξενοδοχειακές, εμπορικές και γραφειακές. Το κόστος της εξαγοράς ανήλθε σε € 80.250 χιλ.

Τον Σεπτέμβριο του 2024 η Εταιρεία, μέσω ενδοομιλικής συναλλαγής, προχώρησε στην απόκτηση του συνόλου των μετοχών της εταιρείας Ανάπτυξη Νέας Μαρίνας Αλίμου ΜΑΕ, από την ΑΚΤΩΡ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΙΣ ΑΕ, ενισχύοντας το χαρτοφυλάκιό της πέρα από τη σύμβαση μελέτης και κατασκευής του έργου και με τη σύμβαση παραχώρησης. Το τίμημα της συναλλαγής για τις μεταβιβαζόμενες μετοχές και για το σύνολο των δευτερογενών ομολογιών ποσού € 17.874 χιλ. ανήλθε σε € 31.009 χιλ..

Όλες οι συναλλαγές που περιγράφονται ανωτέρω έχουν πραγματοποιηθεί με τους συνήθεις όρους της αγοράς.

33 Λοιπά πληροφοριακά στοιχεία

- Το απασχολούμενο προσωπικό την 31.12.2024 ανέρχεται στον Όμιλο σε 82 άτομα και στην Εταιρεία σε 13 άτομα. Αντίστοιχα την 31.12.2023 ανερχόταν στον Όμιλο σε 15 άτομα και στην Εταιρεία σε 14 σε άτομα.
- Οι συνολικές αμοιβές των νόμιμων ελεγκτών του Ομίλου για τον υποχρεωτικό έλεγχο των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για το οικονομικό έτος 2024 ανήλθαν σε € 102.748 (2023: € 85.000).

Η Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας την 30.10.2024, ενέκρινε την εκλογή της ελεγκτικής εταιρείας Grant Thornton, για τον έλεγχο των ετήσιων εταιρικών και ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση 01.01.2024 έως 31.12.2024, την επισκόπηση των εταιρικών και ενοποιημένων ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για την ίδια χρήση και την έκδοση φορολογικού πιστοποιητικού, καθώς και την αμοιβή της για την παροχή των ως άνω υπηρεσιών.

Συγκεκριμένα, για τον Όμιλο για το οικονομικό έτος 2024, οι συνολικές αμοιβές προς εταιρείες του ορκωτών λογιστών στην Ελλάδα ανέρχονται σε ποσό € 69 χιλ. (2023 € 52 χιλ.) για τον υποχρεωτικό έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, σε ποσό € 33 χιλ. (2023: € 20 χιλ.) για την Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης και σε ποσό € 2 χιλ. (2023: € 13 χιλ.) για λοιπές μη ελεγκτικές υπηρεσίες.

Για την Εταιρεία για το οικονομικό έτος 2024, οι συνολικές αμοιβές προς εταιρείες του δικτύου της Grant Thornton στην Ελλάδα ανέρχονται σε ποσό € 45 χιλ. (2023 (PwC): € 52 χιλ.) για τον υποχρεωτικό έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, σε ποσό € 23 χιλ. (2023 (PwC): € 20 χιλ.) για την Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης, ενώ δεν της παρασχέθηκαν λοιπές μη ελεγκτικές υπηρεσίες την τρέχουσα χρήση, έναντι ποσού € 13 χιλ. το 2023 (PwC).

34 Γεγονότα μετά την ημερομηνία κατάρτισης της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης

1. Κατόπιν της από 08.01.2025 (46/2025) απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών και ακολούθως, της από 17.01.2025 δημοσίευσης της Δημόσιας Δήλωσης εξαγοράς των μετόχων μειοψηφίας της REDS AE από τη μητρική ΕΛΛΑΚΤΩΡ AE, η μητρική ΕΛΛΑΚΤΩΡ κατέχει πλέον το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.
2. Στις 11.04.2025, αφ' ενός η μητρική ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε. και η Εταιρεία, και αφετέρου η DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ («DIMAND») και εταιρείες του Ομίλου της, συμφώνησαν την υπό προϋποθέσεις αγοραπωλησία ακινήτων στην Αττική και στην Κρήτη (η «Συναλλαγή») ως εξής: α) την πώληση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου των εταιρειών ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Μ.Α.Ε., (με μοναδικό μέτοχο την REDS Α.Ε.), και ΚΑΝΤΖΑ Μ.Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, (με μοναδικό μέτοχο την ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.), ιδιοκτήτριες οικοπέδων συνολικού εμβαδού περίπου 319 χιλ. τ.μ. που βρίσκονται στη θέση κτήμα Καμπά, στους Δήμους Παιανίας και Παλλήνης, β) την πώληση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ΓΟΥΡΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε., (με μοναδικό μέτοχο την REDS Α.Ε.), ιδιοκτήτριας οικοπέδου εμβαδού 346 χιλ. τ.μ. που βρίσκεται στην περιοχή Γούρνες του Δήμου Χερσονήσου, στο Ηράκλειο Κρήτης και γ) την πώληση ενός οικοπέδου επιφάνειας περίπου 4,4 χιλ. τ.μ. και ενός οικοπέδου επιφάνειας περίπου 1,3 χιλ. τ.μ. επί του οποίου βρίσκεται διατηρητέο οίκημα 0,7 χιλ. τ.μ. Τα δύο οικόπεδα βρίσκονται στη θέση Τρίγωνο Καμπά του Δήμου Παλλήνης. Το τελικό συνολικό τίμημα για τη Συναλλαγή θα προσδιοριστεί κατά την ημερομηνία μεταβίβασης των μετοχών, ενώ η συμφωνηθείσα αξία των ακινήτων ανέρχεται σε €85,6 εκατ. Το τίμημα για την πώληση των εταιρειών, θα υπολογιστεί λαμβάνοντας υπόψιν την οικονομική τους θέση κατά την ημερομηνία ολοκλήρωσης της Συναλλαγής. Ήδη με το από 10.09.2025 συμφωνητικό, ολοκληρώθηκε η πώληση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ΓΟΥΡΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε με συνολικό τίμημα €40,05 εκατ. ενώ το υπόλοιπο μέρος της συναλλαγής υπόκειται σε συνήθεις όρους και προϋποθέσεις και εκτιμάται ότι θα υλοποιηθεί εντός του Οκτωβρίου 2025.

3. Τον Μάιο του 2025, η REDS προχώρησε στην ίδρυση της 100% θυγατρικής REDS HOSPITALITY ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ. Η νέα εταιρεία εισήλθε, έναντι της REDS, στη μίσθωση του ακινήτου επί της λεωφόρου Κηφισίας στο Μαρούσι Αττικής, το οποίο μετά την ανακαίνισή του θα λειτουργήσει ως σύγχρονη ξενοδοχειακή μονάδα.

Κηφισιά, 29 Σεπτεμβρίου 2025

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥΗ ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΕΥΘΥΜΙΟΣ
ΜΠΟΥΛΟΥΤΑΣΙΩΑΝΝΑ
ΔΡΕΤΤΑΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΚΟΛΛΙΑΣΔΗΜΟΣΘΕΝΗΣ
ΘΕΡΙΑΝΟΣ

ΑΔΤ ΑΚ 638231

ΑΔΤ Α00208441

ΑΔΤ ΑΒ 278820

ΑΔΤ Α00504853
ΑΡ.ΑΔ. 0115509