

ΕΤΗΣΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Για τη χρήση από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2025

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

REDS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΕΡΜΟΥ 25 - Ν. ΚΗΦΙΣΙΑ 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.Μ.Η.: 224701000

R.E.D.S.
ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΕΛΛΑΚΤΩΡ

Περιεχόμενα Ετήσιας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης

Α. Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου..... 03

Β. Έκθεση Ελέγχου του Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή 26

Γ. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2025 30

Οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας από τη σελίδα 30 έως και τη σελίδα 116 εγκρίθηκαν κατά τη συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου στις 31 Ιουλίου 2026.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	Η ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ	Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
ΕΥΘΥΜΙΟΣ ΜΠΟΥΛΟΥΤΑΣ	ΙΩΑΝΝΑ ΔΡΕΤΤΑ	ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΚΟΛΛΙΑΣ	ΙΩΑΝΝΑ ΑΡΓΥΡΗ
ΑΔΤ ΑΚ 638231	ΑΔΤ Α00208441	ΑΔΤ ΑΒ 278820	ΑΔΤ ΑΝ 530582 ΑΡ. ΑΔ. 0137696

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

Α. Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

Επί των Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

για τη χρήση από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2025.

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου αφορά στη χρήση των δώδεκα μηνών που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025 (01.01.2025-31.12.2025) και παρέχει συνοπτικές χρηματοοικονομικές και μη χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και τα αποτελέσματα της REDS ΑΕ (εφεξής η «Εταιρεία») και του ομίλου Εταιριών REDS (εφεξής ο «Όμιλος»). Στην Έκθεση περιγράφονται τα σημαντικότερα γεγονότα που έλαβαν χώρα κατά τη χρήση 2025 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 ΑΕ, είναι εκείνες που αναφέρονται στη σημείωση 10 των συνημμένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Ι. Εισαγωγή

Το 2025 το διεθνές οικονομικό περιβάλλον διαμορφώθηκε σε συνθήκες σταδιακής σταθεροποίησης της παγκόσμιας οικονομικής δραστηριότητας. Ο ρυθμός αύξησης του παγκόσμιου ΑΕΠ εκτιμάται ότι διαμορφώθηκε σε επίπεδα περί το 3,0% - 3,2%, αντανακλώντας τη σχετική ανθεκτικότητα των μεγάλων οικονομιών και τη σταδιακή εξομάλυνση των διαταραχών των προηγούμενων ετών. Οι πληθωριστικές πιέσεις παρουσίασαν αποκλιμάκωση, κυρίως λόγω της υποχώρησης των τιμών ενέργειας και της βελτίωσης των αλυσίδων εφοδιασμού, αν και ο δομικός πληθωρισμός παρέμεινε σε ορισμένες περιπτώσεις ανθεκτικός.

Στο πλαίσιο αυτό, οι κεντρικές τράπεζες διεθνώς διατήρησαν προσεκτική νομισματική στάση, με τα βασικά επιτόκια να κινούνται σε επίπεδα συμβατά με τον στόχο της σταθερότητας των τιμών. Παρά τη σχετική βελτίωση των μακροοικονομικών δεικτών, οι γεωπολιτικές εξελίξεις συνέχισαν να επηρεάζουν το διεθνές περιβάλλον. Ιδιαίτερα, η κλιμάκωση της σύγκρουσης στη Μέση Ανατολή, αλλά και η πρόσφατη έναρξη πολεμικών επιχειρήσεων με επίκεντρο το Ιράν, ενίσχυσαν την αβεβαιότητα στις διεθνείς αγορές, επηρεάζοντας τις τιμές πετρελαίου και φυσικού αερίου και αυξάνοντας τη μεταβλητότητα στις χρηματοπιστωτικές αγορές. Η εξέλιξη αυτή άσκησε ανοδικές πιέσεις στο ενεργειακό κόστος και στο κόστος μεταφορών, επιβαρύνοντας τις πληθωριστικές προσδοκίες και επηρεάζοντας την επενδυτική εμπιστοσύνη διεθνώς.

Σε επίπεδο Ευρωπαϊκής Ένωσης και ζώνης του ευρώ, η οικονομική δραστηριότητα κινήθηκε σε ήπιους αλλά θετικούς ρυθμούς, με το πραγματικό ΑΕΠ να αυξάνεται κατά περίπου 1,1% - 1,4%, ενώ ο πληθωρισμός προσέγγισε σταδιακά τον στόχο του 2%. Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα διατήρησε ισορροπημένη προσέγγιση στη χάραξη της νομισματικής πολιτικής, επιδιώκοντας τη διασφάλιση της σταθερότητας των τιμών και τη στήριξη της οικονομικής δραστηριότητας. Ωστόσο, η επιβράδυνση της παγκόσμιας ζήτησης και οι γεωπολιτικοί κίνδυνοι συνέχισαν να επηρεάζουν τις επενδύσεις και την εξωστρέφεια της ευρωπαϊκής οικονομίας, ιδίως μέσω της ενεργειακής αγοράς.

Η ελληνική οικονομία κατέγραψε το 2025 ρυθμό ανάπτυξης υψηλότερο του μέσου όρου της Ευρωζώνης, με την αύξηση του πραγματικού ΑΕΠ να εκτιμάται σε 2,1% - 2,3%. Για το 2026, οι προβλέψεις της

Τράπεζας της Ελλάδος συγκλίνουν στη διατήρηση θετικού ρυθμού ανάπτυξης κοντά στο 2,0% - 2,2%, υποστηριζόμενου από την εγχώρια ζήτηση, τις επενδύσεις και τις εξαγωγές. Ο πληθωρισμός αναμένεται να συνεχίσει την αποκλιμάκωσή του, παραμένοντας ωστόσο ελαφρώς άνω του 2%, ενώ η αγορά εργασίας παρουσίασε περαιτέρω βελτίωση. Η συνεχιζόμενη όμως γεωπολιτική αβεβαιότητα με αφορμή τον πόλεμο στο Ιράν, ενδέχεται να προκαλέσει αναθεώρηση των βασικών μακροοικονομικών μεγεθών.

Στο πλαίσιο της ενισχυμένης μακροοικονομικής εικόνας, η δημιουργία δημοσιονομικού χώρου επέτρεψε την ανακοίνωση νέων παρεμβάσεων από την Κυβέρνηση κατά τη διάρκεια της Διεθνούς Έκθεσης Θεσσαλονίκης (Σεπτ. 2025), οι οποίες εντάσσονται σε στρατηγική ενίσχυσης της οικονομικής δραστηριότητας και της κοινωνικής συνοχής, με παράλληλη διατήρηση της δημοσιονομικής σταθερότητας.

Ιδιαίτερης σημασίας εξέλιξη αποτέλεσε η ανάκτηση της επενδυτικής βαθμίδας της Ελληνικής Δημοκρατίας από όλους τους κύριους οίκους πιστοληπτικής αξιολόγησης, συμπεριλαμβανομένης της Moody's το 2025, γεγονός που ενίσχυσε την εμπιστοσύνη των αγορών και βελτίωσε τους όρους χρηματοδότησης της οικονομίας.

Καθοριστικό ρόλο στη διατήρηση της αναπτυξιακής δυναμικής διαδραμάτισε το Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας «Ελλάδα 2.0», στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, μέσω της υλοποίησης επενδύσεων και μεταρρυθμίσεων που ενισχύουν την παραγωγικότητα, την ανταγωνιστικότητα και την ανθεκτικότητα της ελληνικής οικονομίας.

Συνολικά, το οικονομικό περιβάλλον του 2025 χαρακτηρίστηκε από μακροοικονομική σταθεροποίηση και βελτιωμένη πιστοληπτική εικόνα της χώρας, σε ένα διεθνές πλαίσιο που εξακολουθεί να περιβάλλεται από γεωπολιτικές και ενεργειακές προκλήσεις. Παρά τη σταδιακή εξομάλυνση των συνθηκών, οι εξωτερικοί κίνδυνοι διατηρήθηκαν αυξημένοι, διαμορφώνοντας ένα περιβάλλον που απαιτεί συνεχή προσαρμοστικότητα, προσεκτική παρακολούθηση των εξελίξεων και συνετή διαχείριση χρηματοοικονομικών και λειτουργικών κινδύνων. Ωστόσο, οι βελτιωμένες θεμελιώδεις προοπτικές της ελληνικής οικονομίας δημιουργούν συνθήκες σχετικής σταθερότητας και βάσεις για βιώσιμη μεσοπρόθεσμη ανάπτυξη.

Οι δραστηριότητες του Ομίλου REDS για το 2025 επικεντρώθηκαν στην Ελλάδα, με επενδύσεις σε αναπτυξιακά έργα που ενισχύουν εμπορικές και τουριστικές υποδομές. Ο Όμιλος ενίσχυσε περαιτέρω την παρουσία του στον τουριστικό κλάδο, επιβεβαιώνοντας τη στρατηγική του για αξιοποίηση ευκαιριών στον τομέα της φιλοξενίας και της διαμονής.

Ο κλάδος διαχείρισης ακινήτων του Ομίλου εστιάζει στην απόκτηση και αξιοποίηση ακινήτων με στόχο την αύξηση της αξίας τους. Παράλληλα, επενδύει σε ακίνητα τα οποία, μέσω επαναπροσδιορισμού της στρατηγικής αξιοποίησής τους, επανατοποθετούνται στην αγορά με βελτιωμένα χαρακτηριστικά και αυξημένη λειτουργικότητα.

Η επιχειρησιακή στρατηγική του Ομίλου βασίζεται στον εντοπισμό ακινήτων με υψηλές προοπτικές, στην ωρίμανση και ανάπτυξή τους, στην εύρεση κατάλληλων χρηστών και στη συνολική διαχείρισή τους, με σκοπό τη μεγιστοποίηση της αξίας τους. Επιπλέον, ο Όμιλος παρέχει υπηρεσίες και σε τρίτους, καλύπτοντας όλο το φάσμα της διαχείρισης ακίνητης περιουσίας και ανάπτυξης έργων, από το στάδιο της τεχνικής, νομικής και πολεοδομικής ωρίμανσης έως και τη λειτουργία των ακινήτων.

Αξιοποιώντας την πολυετή εμπειρία και τεχνογνωσία του ανθρώπινου δυναμικού του, ο Όμιλος REDS εστιάζει πλέον στην περαιτέρω ανάπτυξη και ενίσχυση των δραστηριοτήτων του στους τομείς των

ακινήτων και της φιλοξενίας, σε πλήρη εναρμόνιση με τις αξίες, το όραμα και τη στρατηγική του για βιώσιμη και υπεύθυνη ανάπτυξη.

Ο Όμιλος επενδύει διαχρονικά στον άνθρωπο, σε καινοτόμες πρακτικές και νέες τεχνολογίες που συμβάλλουν στη μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος των δραστηριοτήτων του, ενώ παράλληλα στηρίζει την κοινωνία μέσω στοχευμένων πρωτοβουλιών εταιρικής υπευθυνότητας, δημιουργώντας μακροπρόθεσμη αξία για τους μετόχους, τους εργαζομένους και την ελληνική οικονομία.

Ο Όμιλος REDS ενσωματώνει τη βιώσιμη ανάπτυξη ως βασικό άξονα της στρατηγικής του, τοποθετώντας την στο επίκεντρο του επιχειρησιακού του μοντέλου και των δραστηριοτήτων. Η διαμόρφωση ενός ασφαλούς και δίκαιου εργασιακού περιβάλλοντος, η ουσιαστική ενίσχυση της εθνικής οικονομίας, η υποστήριξη των τοπικών κοινωνιών και η συστηματική μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος αποτελούν θεμελιώδεις προτεραιότητες της φιλοσοφίας και της λειτουργίας του.

Σε ό,τι αφορά τα σημαντικά γεγονότα του Ομίλου REDS για τη χρήση του 2025 και μέχρι την έγκριση της παρούσας Έκθεσης σημειώνονται τα ακόλουθα:

- 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 ΑΕ από τη μητρική ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ, η μητρική ΕΛΛΑΚΤΩΡ κατέχει πλέον το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.
- Στις 11.04.2025 η μητρική ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε. και η Εταιρεία συμφώνησαν με τη DIMAND και εταιρείες του Ομίλου της, υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις, την πώληση ακινήτων στην Αττική (Καμπάς) και στην Κρήτη (Γούρνες), με συμφωνηθείσα αποτίμηση € 85,6 εκατ., ενώ το τελικό τίμημα θα καθοριζόταν κατά τη μεταβίβαση των μετοχών των εταιρειών που τα κατέχουν, βάσει της χρηματοοικονομικής τους κατάστασης.

  Στο πλαίσιο της συμφωνίας, στις 10.09.2025 ολοκληρώθηκε η μεταβίβαση του συνόλου των μετοχών της εταιρείας ΓΟΥΡΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε., ιδιοκτήτριας οικοπέδου 346.000 τ.μ. στις Γούρνες Ηρακλείου Κρήτης, προς την ARCELA INVESTMENTS LIMITED, θυγατρική της DIMAND, έναντι τιμήματος € 40,1 εκατ..

  Η συναλλαγή για τα ακίνητα στην Αττική (Καμπάς) ολοκληρώθηκε στις 24.02.2026, με τη μεταβίβαση ακινήτων συνολικής έκτασης 323,4 χιλ. τ.μ. στις θέσεις «Κτήμα Καμπά» και «Τρίγωνο Καμπά» στους Δήμους Παιανίας και Παλλήνης από τη REDS Μ.Α.Ε. προς θυγατρικές της DIMAND. Το συνολικό τίμημα ανήλθε σε € 45,8 εκατ. και προσδιορίστηκε βάσει της οικονομικής θέσης της εταιρείας ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Μ.Α.Ε. , ιδιοκτήτριας των ακινήτων κατά την ημερομηνία ολοκλήρωσης της συναλλαγής, σύμφωνα με τη μέθοδο της προσαρμοσμένης καθαρής θέσης, καθώς και της αξίας των σχετικών ακινήτων.
- Τον Μάιο του 2025, η REDS προχώρησε στην ίδρυση της 100% θυγατρικής REDS HOSPITALITY ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ με αρχικό κεφάλαιο € 2.000 χιλ.. Η νέα εταιρεία εισήλθε έναντι της REDS, στη μίσθωση του ακινήτου επί της λεωφόρου Κηφισίας στο Μαρούσι Αττικής, το οποίο μετά την ανακαίνισή του λειτουργεί ως σύγχρονη ξενοδοχειακή μονάδα.
- Εντός της χρήσης η θυγατρική PROFIT CONSTRUCT SRL προέβη σε επιστροφή μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού € 9.830 χιλ., εκ των οποίων ποσό € 3.350 χιλ. επεστράφη με μετρητά προς την εταιρεία REDS, ενώ για το ποσό των € 6.480 χιλ. διενεργήθηκε συμψηφισμός με δανειακή υποχρέωση της REDS προς την εν λόγω θυγατρική.

- Εφαρμογή ΔΠΧΑ 5:

  Κατόπιν αξιολόγησης, κρίθηκε ότι πληρούνται τα κριτήρια εφαρμογής του προτύπου ΔΠΧΑ 5 «Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση και διακοπείσες δραστηριότητες» και για το λόγο αυτό, στην απεικόνιση των αποτελεσμάτων της χρήσης 2025 (01.01.2025 έως 31.12.2025), οι δραστηριότητες που αναφέρονται κατωτέρω παρουσιάζονται για τον Όμιλο ως διακοπείσες δραστηριότητες και συγκεκριμένα:

  - των εταιρειών που κατέχουν τα ακίνητα στην Κρήτη, Γούρνες Ηρακλείου (έως 10.09.2025, ημερομηνία ολοκλήρωσης μεταβίβασης) και στην Αττική, ακίνητα Καμπάς, η πώληση των οποίων ολοκληρώθηκε εντός της τρέχουσας χρήσης 2026, ήτοι την 24.02.2026. Επίσης, η εταιρεία CLH Srl με έδρα στη Ρουμανία για την οποία υπογράφηκε προσύμφωνο συμφωνητικό πώλησης στις 20.10.2025.

  Συνεπώς οι προαναφερόμενες διακοπείσες δραστηριότητες / περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται διακριτά στην παρούσα Έκθεση για τη σωστή και πλήρη πληροφόρηση του επενδυτικού κοινού.

II. Επισκόπηση Αποτελεσμάτων Χρήσης 2025

Σχολιασμός Βασικών Μεγεθών Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης 2025

Τα ενοποιημένα έσοδα του Ομίλου για τη χρήση 2025 ανήλθαν σε €18,0 εκατ. έναντι εσόδων €3,7 εκατ. κατά τη χρήση του 2024 σημειώνοντας αύξηση της τάξης του 387% ή €14,3 εκατ.

Τα ενοποιημένα έσοδα του Ομίλου προέρχονται κυρίως από τη λειτουργία της Ανάπτυξης Νέας Μαρίνας Αλίμου και δευτερευόντως από τον ξενοδοχειακό τομέα και ειδικότερα, από τη θυγατρική HESTIA Μονοπρόσωπη ΙΚΕ.

Το EBITDA του Ομίλου στη χρήση του 2025 διαμορφώθηκε σε κέρδος ποσού €4,8 εκατ. έναντι ζημιάς ποσού -€1,6 εκατ. το 2024, παρουσιάζοντας αύξηση €6,4 εκατ. ή 406%.

Τα αποτελέσματα εκμετάλλευσης (EBIT) του Ομίλου για το 2025 διαμορφώθηκαν σε κέρδος ποσού €1,4 εκατ. έναντι ζημίας ποσού -€2,1 εκατ. την προηγούμενη χρήση.

Η ενσωμάτωση των αποτελεσμάτων της Μαρίνας Αλίμου και της Athens Properties BV και των θυγατρικών της για ολόκληρη τη χρήση έναντι περιορισμένου διαστήματος, σχεδόν 3,5 μηνών και 1 μήνα αντίστοιχα, κατά τη συγκριτική χρήση συνετέλεσαν στις προαναφερόμενες αυξήσεις.

Επιπλέον σημειώνεται ότι το ξενοδοχείο The Fiction Athens, το οποίο υπάγεται στη θυγατρική εταιρεία REDS Hospitality A.E., τέθηκε σε λειτουργία το Μάρτιο του 2026. Κατά συνέπεια, δεν περιλαμβάνεται συνεισφορά στα έσοδα του Ομίλου για τη χρήση 2025. Αντίθετα, τα αποτελέσματα της χρήσης περιλαμβάνουν δαπάνες προετοιμασίας της έναρξης λειτουργίας, καθώς και λοιπές λειτουργικές δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν στο πλαίσιο της προετοιμασίας του ξενοδοχείου για την έναρξη της εμπορικής του λειτουργίας.

Σε επίπεδο αποτελεσμάτων προ φόρων (ΚΠΦ), ο Όμιλος παρουσίασε ζημίες -€3,3 εκατ. για το 2025 έναντι ζημιών -€2,6 εκατ. για τη χρήση του 2024, ενώ τα μετά από φόρους αποτελέσματα (ΚΜΦ) του Ομίλου διαμορφώθηκαν επίσης σε ζημίες -€4,6 εκατ. έναντι ζημιών -€2,8 εκατ. κατά το 2024.

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου στις 31.12.2025 ανήλθαν σε €41,3 εκατ. (συμπεριλαμβανομένων προθεσμιακών καταθέσεων άνω των 3 μηνών ποσού €9,7 εκατ.) έναντι €53,9 εκατ. (δεσμευμένες καταθέσεις: €14,9 εκατ.) στις 31.12.2024. Τα ίδια κεφάλαια του Ομίλου διαμορφώθηκαν σε €141,1 εκατ. έναντι €146,4 εκατ. στις 31.12.2024.

Τα βασικά οικονομικά μεγέθη του Ομίλου στις 31.12.2025 και στις 31.12.2024, παρουσιάζονται συνοπτικά στον παρακάτω πίνακα.

Σύνολο Ομίλου

	1.1 - 31.12.2025	1.1 - 31.12.2024	Μεταβολή
Κύκλος εργασιών	18.010.838	3.699.448	386,9%
EBITDA	4.838.178	(1.581.825)	405,9%
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης EBIT	1.430.877	(2.114.317)	167,7%
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων	(3.332.355)	(2.596.733)	(28,3%)
Κέρδη / (ζημίες) μετά από φόρους	(4.593.085)	(2.787.969)	(64,7%)

Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες

	1.1 - 31.12.2025	1.1 - 31.12.2024	Μεταβολή
Κύκλος εργασιών	18.010.838	3.699.448	386,9%
EBITDA	5.120.334	(694.593)	837,2%
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης EBIT	1.828.540	(1.111.578)	264,5%
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων	(2.934.435)	(1.593.047)	(84,2%)
Κέρδη / (ζημίες) μετά από φόρους	(4.205.612)	(1.785.771)	(135,5%)

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 - 31.12.2025	1.1 - 31.12.2024	Επεξήγηση
Δείκτης περιθώριο EBITDA	26,86%	(42,76%)	EBITDA / Κύκλος Εργασιών

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

	31.12.2025	31.12.2024
Καθαρή Αξία ενεργητικού Ομίλου	141.414.242	146.538.407
Μεταβολή	(3,50%)	

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

	1.1 - 31.12.2025	1.1 - 31.12.2024	Επεξήγηση
Δείκτης αποδοτικότητας Ενεργητικού Ομίλου	(1,59%)	(0,87%)	Κέρδη μετά φόρων / Σύνολο Ενεργητικού

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

	1.1 - 31.12.2025	1.1 - 31.12.2024	Επεξήγηση
Δείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων Ομίλου	(3,26%)	(1,90%)	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, τις προθεσμιακές καταθέσεις άνω των 3 μηνών και τις δεσμευμένες καταθέσεις.

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

Ο καθαρός δανεισμός του Ομίλου στις 31.12.2025 και στις 31.12.2024 παρουσιάζεται αναλυτικά στον ακόλουθο πίνακα:

	ΟΜΙΛΟΣ	
	31.12.2025	**31.12.2024**
Βραχυπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός	39.869.600	10.840.353
Μακροπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός	16.167.658	80.186.879
Σύνολο δανείων	**56.037.258**	**91.027.231**
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα/Προθεσμιακές καταθέσεις άνω των 3 μηνών / Δεσμευμένες καταθέσεις	41.309.092	53.855.100
Καθαρός Δανεισμός	**14.728.166**	**37.172.131**
Σύνολο Καθαρής Θέσης	**141.072.207**	**146.399.970**
Σύνολο Απασχολούμενων Κεφαλαίων	**155.434.726**	**183.572.101**
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	**9,2%**	**20,2%**

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης ανήλθε στις 31.12.2025 σε 9,2% έναντι 20,2% στις 31.12.2024.

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. Από το εν λόγω δάνειο η Εταιρεία έως την 31.12.2025 έχει αποπληρώσει ποσό € 35.000 χιλ., ενώ τα εναπομείνοντα € 30.000 χιλ. αποπληρώθηκαν εντός του 1ου τριμήνου του 2026.

Αναπροσαρμοσμένος Καθαρός δανεισμός / Αξία επενδυτικού Χαρτοφυλακίου (NET LTV): Καθαρός δανεισμός (Σύνολο δανείων βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, τις προθεσμιακές καταθέσεις άνω των 3 μηνών και τις δεσμευμένες καταθέσεις) προς το σύνολο των επενδύσεων σε ακίνητα και των ενσώματων παγίων.

	ΟΜΙΛΟΣ	
	31.12.2025	**31.12.2024**
Σύνολο δανείων	56.037.258	91.027.231
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα / Δεσμευμένες καταθέσεις / Προθεσμιακές καταθέσεις άνω των 3 μηνών	41.309.092	53.855.100
Καθαρός Δανεισμός	**14.728.166**	**37.172.131**
Επενδύσεις σε ακίνητα / Ενσώματα πάγια	**109.880.572**	**186.348.978**
Σύνολο Κεφαλαίων	**124.608.738**	**223.521.110**
NET LTV	**11,8%**	**16,6%**

Οι χρηματοοικονομικός δείκτης καθαρός δανεισμός / αξία επενδυτικού χαρτοφυλακίου ανήλθε στις 31.12.2025 σε 11,8% έναντι 16,6% την 31.12.2024.

III. Προοπτικές

Η κύρια δραστηριότητα του Ομίλου εστιάζεται στην ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων, στην ανάπτυξη και εκμετάλλευση τουριστικών λιμένων, καθώς και στον τομέα της φιλοξενίας. Στους ανωτέρω τομείς ο Όμιλος επικεντρώνει τη στρατηγική του, υλοποιώντας στοχευμένες επενδύσεις και αναπτυξιακές πρωτοβουλίες.

Κατά τη χρήση 2025 συνεχίστηκε η πρόοδος του έργου ανάπτυξης της Νέας Μαρίνας Αλίμου, το οποίο αποτελεί βασικό πυλώνα της επενδυτικής στρατηγικής του Ομίλου. Μετά και την έκδοση της ΚΥΑ από τα σχετικά συναρμόδια Υπουργεία τον Ιούνιο του 2024, η REDS προχώρησε με εντατικό ρυθμό σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες που αφορούν στην έκδοση οικοδομικών αδειών. Τον Οκτώβριο του 2024 κατατέθηκαν στις αρμόδιες αρχές οι οριστικές μελέτες του έργου, ενώ το Μάιο του 2026 εκδόθηκαν οι απαιτούμενες οικοδομικές άδειες, με στόχο πλέον την έναρξη των κατασκευαστικών εργασιών εντός του 2026. Ο σχεδιασμός περιλαμβάνει τη δημιουργία μια σύγχρονης μαρίνας, με στοιχεία βιωσιμότητας και σεβασμό στο περιβάλλον. Στη χερσαία ζώνη έκτασης περίπου 210 στρεμμάτων, η ανάπτυξη θα περιλαμβάνει μεικτές χρήσεις, με χώρους εμπορικούς, εστίασης, γραφείων ενώ παράλληλα προβλέπεται και η κατασκευή πεζοδρόμων, ποδηλατοδρόμων και χώρων στάθμευσης.

Η εξαγορά της εταιρείας ATHENS PROPERTIES BV και των θυγατρικών της το 2024, εμπλούτισε το χαρτοφυλάκιο της REDS με 10 λειτουργικά ακίνητα σε προνομιακά σημεία στο κέντρο της Αθήνας. Τα ακίνητα είναι μεικτών χρήσεων ενώ τα 8 από αυτά τα διαχειρίζεται η θυγατρική εταιρεία της ATHENS PROPERTIES BV, HESTIA ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ λειτουργώντας, πολυτελή, εξυπηρετούμενα διαμερίσματα.

Επιπλέον, ολοκληρώθηκε η ανακαίνιση του ξενοδοχείου επί της λεωφόρου Κηφισίας στο Μαρούσι Αττικής, τη μίσθωση του οποίου έχει αναλάβει η νεοσυσταθείσα REDS HOSPITALITY ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ, 100% θυγατρική της REDS ΑΕ, για περίοδο 25 ετών με δικαίωμα ανανέωσης για επιπλέον 10 έτη. Το ακίνητο, έχει συνολική επιφάνεια 5.725τμ., βρίσκεται σε προνομιακή θέση επί της λεωφόρου Κηφισίας, στο κέντρο της επιχειρηματικής και εμπορικής αγοράς και μέσω της ολοκληρωθείσας ανακαίνισης των κτιριακών του εγκαταστάσεων έχει διαμορφωθεί σε μια σύγχρονη ξενοδοχειακή μονάδα ακολουθώντας τις αξίες της βιώσιμης ανάπτυξης. Η λειτουργία του ξενοδοχείου το οποίο φέρει την ονομασία «The Fiction Athens» ξεκίνησε το 1ο τρίμηνο του 2026 και σε συνδυασμό με τη λειτουργία των πολυτελών εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων στα οκτώ αυτοτελή ακίνητα στο κέντρο της Αθήνας, ενισχύει περαιτέρω την παρουσία του Ομίλου στον τομέα της φιλοξενίας, ενώ αναμένεται να ενισχύσει τα λειτουργικά της έσοδα, καθώς και τις λειτουργικές της ταμειακές ροές υποστηρίζοντας έτσι την υλοποίηση της επιχειρησιακής του στρατηγικής.

Επίσης, στις 10.09.2025, πραγματοποιήθηκε το χρηματοοικονομικό κλείσιμο (financial closing) της συναλλαγής για τη μεταβίβαση του συνόλου των μετοχών της εταιρείας ΓΟΥΡΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε., θυγατρικής της REDS Μ.Α.Ε., ιδιοκτήτριας του ακινήτου στις Γούρνες Ηρακλείου Κρήτης, στην ARCELA INVESTMENTS LIMITED, θυγατρική της DIMAND, έναντι τιμήματος €40,1 εκατ. Η συναλλαγή πώλησης της εταιρείας είχε αρνητική επίδραση για τον Όμιλο REDS στα αποτελέσματα της χρήσης 2025, ποσού ύψους €0,3 εκατ.

Τέλος, αναφορικά με το ακίνητο που κατέχει ο Όμιλος στην Ρουμανία, μέσω της ιδιοκτήτριας του ακινήτου θυγατρικής εταιρείας CLH Srl (με έδρα στη Ρουμανία), έχει υπογραφεί προσύμφωνο πώλησής του (Οκτώβριος 2025), ενώ κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων βρίσκεται σε εξέλιξη διαδικασία νομικού και τεχνικού ελέγχου (due diligence). Το ακίνητο βρίσκεται στο Βουκουρέστι, αποτελούμενο από οικόπεδο επιφανείας 8.530 τ.μ., επί του οποίου έχει ανεγερθεί κτιριακή κατασκευή.

IV. Κίνδυνοι και αβεβαιότητες

Τα έσοδα του Ομίλου προέρχονται κυρίως από υπηρεσίες ελλιμενισμού σκαφών, από υπηρεσίες μίσθωσης 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/νσης, 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:

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 ελεγμένης 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/νση 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 να ελαχιστοποιεί την έκθεσή του στον κίνδυνο επιτοκίου, επιλέγοντας, όπου είναι εφικτό, δανεισμό με σταθερό επιτόκιο, ενώ ο δανεισμός με κυμαινόμενο επιτόκιο συνδέεται με το Euribor πλέον σταθερού περιθωρίου (spread). 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/νση διαχειρίζεται την υπερβάλλουσα ρευστότητα κατά τρόπο που να διασφαλίζει την χρηματοπιστωτική σταθερότητα και την επιχειρησιακή συνέχεια.

Ελληνική & Διεθνής Αγορά

Το 2025 η διεθνής οικονομία κινήθηκε σε συνθήκες αυξημένης γεωοικονομικής αβεβαιότητας, καθώς ενισχύθηκαν οι τάσεις εμπορικού προστατευτισμού, ιδίως μέσω πρωτοβουλιών των Ηνωμένων Πολιτειών για επιβολή υψηλών δασμών σε ευρύ φάσμα εμπορικών εταίρων. Παρά τους αρχικούς φόβους για σημαντική επιβράδυνση της παγκόσμιας δραστηριότητας, η ανθεκτικότητα της διεθνούς οικονομίας αποδείχθηκε μεγαλύτερη των προβλέψεων. Σύμφωνα με τις προβλέψεις του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου (Οκτώβριος 2025) και του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (Δεκέμβριος 20252), ο ρυθμός αύξησης του παγκόσμιου ΑΕΠ διαμορφώνεται σε 3,2% το 2025, οριακά χαμηλότερα από το 2024 (3,3%), αλλά αναθεωρημένος προς τα πάνω σε σχέση με τις προηγούμενες εκτιμήσεις, λόγω ηπιότερων του αναμενομένου διαταραχών στο διεθνές εμπόριο. Στις προηγμένες οικονομίες η ανάπτυξη εκτιμάται σε 1,6%, ενώ στις αναδυόμενες και αναπτυσσόμενες οικονομίες σε 4,2%. Η προληπτική επίσπευση εισαγωγών κατά το πρώτο μέρος του έτους, ενόψει της επιβολής δασμών, προκάλεσε έντονες βραχυχρόνιες διακυμάνσεις στους τριμηνιαίους ρυθμούς μεταβολής του προϊόντος, χωρίς ωστόσο να αλλοιώσει ουσιωδώς τη συνολική δυναμική του παγκόσμιου εμπορίου. Οι διεθνείς αλυσίδες εφοδιασμού επέδειξαν αξιοσημείωτη προσαρμοστικότητα, ενώ οι χρηματοπιστωτικές συνθήκες παρέμειναν, σε γενικές γραμμές, υποστηρικτικές της οικονομικής δραστηριότητας.

Στη ζώνη του ευρώ, η οικονομική δραστηριότητα διατηρήθηκε σε θετική τροχιά, παρά τις συνεχιζόμενες εμπορικές και γεωπολιτικές εντάσεις. Η νομισματική πολιτική της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαρμόστηκε σταδιακά, με γνώμονα τη διατήρηση της σταθερότητας των τιμών και την εύρυθμη μετάδοση των αποφάσεών της στην πραγματική οικονομία. Ο πληθωρισμός συνέχισε να αποκλιμακώνεται, αν και η επιβράδυνση των ρυθμών αύξησης των τιμών παραμένει πιο αργή σε ορισμένους τομείς, ιδίως στις υπηρεσίες.

Μέσα σε αυτό το περιβάλλον, η ελληνική οικονομία εξακολούθησε να επιδεικνύει αξιοσημείωτη ανθεκτικότητα. Σύμφωνα με τις προβλέψεις της Τράπεζας της Ελλάδος, ο ρυθμός αύξησης του ΑΕΠ διαμορφώνεται σε 2,1% για το 2025, υπερβαίνοντας τον μέσο ρυθμό μεγέθυνσης της ευρωζώνης και διατηρώντας την οικονομία σε τροχιά πραγματικής σύγκλισης. Η ανάπτυξη στηρίζεται πρωτίστως στην ιδιωτική κατανάλωση, ενώ θετική παραμένει και η συμβολή των επενδύσεων και των εξαγωγών.

Ωστόσο, η έντονη επενδυτική κινητικότητα και το υψηλό εισαγωγικό περιεχόμενο της κατανάλωσης οδηγούν σε ταχύτερη αύξηση των εισαγωγών, με αποτέλεσμα αρνητική καθαρή συμβολή του εξωτερικού τομέα στο ΑΕΠ. Η εγχώρια ζήτηση αυξάνεται με ρυθμούς ταχύτερους της παραγωγικής ικανότητας της οικονομίας, δημιουργώντας θετικό παραγωγικό κενό και επιβραδύνοντας την ταχύτερη αποκλιμάκωση του πληθωρισμού. Αν και ο πληθωρισμός ακολουθεί πτωτική πορεία, εξακολουθεί να επηρεάζεται από πιέσεις στον τομέα των υπηρεσιών και από τη δυναμική της εσωτερικής ζήτησης. Παράλληλα, η αγορά εργασίας συνεχίζει να βελτιώνεται, με αύξηση της απασχόλησης και σταδιακή

μείωση της ανεργίας, αν και σε ορισμένους κλάδους καταγράφονται ελλείψεις εργατικού δυναμικού. Κατά τη διάρκεια του 2025 η ελληνική αγορά ακινήτων παρέμεινε ελκυστική για εγχώριους και διεθνείς επενδυτές, ιδίως στους τομείς της κατοικίας, της φιλοξενίας και των γραφείων υψηλών προδιαγραφών με βιοκλιματικά χαρακτηριστικά. Οι ανοδικές τάσεις στις τιμές και το επενδυτικό ενδιαφέρον αναμένεται να συνεχιστούν, με ηπιότερη ωστόσο ένταση, υπό την προϋπόθεση ότι δεν θα υπάρξουν δυσμενείς επιδράσεις από το διεθνές μακροοικονομικό και γεωπολιτικό περιβάλλον. Σε δημοσιονομικό επίπεδο, οι επιδόσεις παραμένουν ισχυρές, με διατήρηση υψηλών πρωτογενών πλεονασμάτων και συνεχιζόμενη αποκλιμάκωση του λόγου δημόσιου χρέους προς ΑΕΠ τα επόμενα έτη. Το 2026 αναμένεται να αποτελέσει έτος ιδιαίτερης σημασίας, καθώς το ποσοστό του δημόσιου χρέους εκτιμάται ότι θα συγκλίνει προς εκείνο άλλων μεγάλων οικονομιών της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Η περαιτέρω αξιοποίηση των διαθέσιμων πόρων του Μηχανισμού Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας αναμένεται να ενισχύσει βραχυπρόθεσμα τις επενδύσεις, δεδομένου ότι μέχρι σήμερα έχει απορροφηθεί περίπου το ένα τρίτο των συνολικών πόρων.

Περαιτέρω, οι κίνδυνοι που περιβάλλουν τις προβλέψεις της Τράπεζας της Ελλάδος για την ανάπτυξη είναι κυρίως καθοδικοί. Αναλυτικότερα, κινδύνους για τις μεσοπρόθεσμες προοπτικές της ελληνικής οικονομίας αποτελούν: α) ενδεχόμενη επιδείνωση της γεωπολιτικής κατάστασης στην Ουκρανία, καθώς και μια περαιτέρω αύξηση της οικονομικής αβεβαιότητας, που θα μπορούσε να επιδεινώσει το παγκόσμιο οικονομικό περιβάλλον, β) περαιτέρω ενίσχυση του εμπορικού προστατευτισμού διεθνώς, γ) ο επίμονος πληθωρισμός, δ) η στενότητα στην αγορά εργασίας και ενδεχόμενες μισθολογικές πιέσεις, ε) ενδεχόμενες φυσικές καταστροφές που συνδέονται με την κλιματική κρίση, στ) τυχόν χαμηλότερος του αναμενομένου ρυθμός απορρόφησης και αξιοποίησης των κονδυλίων του RRF, και ζ) βραδύτερη του αναμενομένου υλοποίηση των απαραίτητων μεταρρυθμίσεων, με δυσμενείς επιδράσεις στην παραγωγικότητα της ελληνικής οικονομίας. Τυχόν ανοδικοί κίνδυνοι σχετίζονται με: α) υψηλότερο από τον αναμενόμενο δημοσιονομικό πολλαπλασιαστή για το 2026 και το 2027 και β) καλύτερες από τις αναμενόμενες επιδόσεις του τουριστικού τομέα.

Συνολικά, παρά το περιβάλλον αυξημένης διεθνούς αβεβαιότητας, οι προοπτικές της ελληνικής οικονομίας παραμένουν ευνοϊκές, με ρυθμούς μεγέθυνσης ανώτερους του ευρωπαϊκού μέσου όρου. Η συνέχιση των διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων, η επιτάχυνση της πράσινης και ψηφιακής μετάβασης, η ενίσχυση της παραγωγικότητας και η διατήρηση της δημοσιονομικής πειθαρχίας αποτελούν κρίσιμες προϋποθέσεις για διατηρήσιμη ανάπτυξη και περαιτέρω σύγκλιση με την Ευρώπη.

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. Ο Όμιλος αναγνωρίζει ότι οι περιβαλλοντικοί και κλιματικοί παράγοντες, καθώς και οι ευρύτερες παράμετροι βιωσιμότητας, επηρεάζουν ολοένα και περισσότερο το επιχειρηματικό περιβάλλον, την αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων και τη μακροπρόθεσμη ανταγωνιστικότητά του.

Στο πλαίσιο αυτό, έχει ενσωματώσει κριτήρια περιβαλλοντικής απόδοσης και ενεργειακής αποδοτικότητας στον σχεδιασμό, την ανάπτυξη, την ανακαίνιση και τη διαχείριση των ακινήτων του, με στόχο τη μείωση του λειτουργικού κόστους, τον περιορισμό του περιβαλλοντικού αποτυπώματος και τη διατήρηση της επενδυτικής τους ελκυστικότητας.

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 αναπτύξεων 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,
- μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου και άλλων αέριων 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.

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.

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.

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 εμβάθυνση 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 (Υ&Α)

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.

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 Καταλληλόλητας 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.

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 δικλείδες 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:** Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει τον Κανονισμό Λειτουργίας της μητρικής Εταιρείας ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ, ο οποίος συντάχθηκε σύμφωνα με το άρθρο 14 ν. 4706/2020 και είναι αναρτημένος στο διαδικτυακό τόπο της μητρικής Εταιρείας ΕΛΛΑΚΤΩΡ και συγκεκριμένα στο σύνδεσμο https://ellaktor.com/etairiko-profil/etairiki-diakyvernisi/kanonismos-leitourgias/.
- **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 ο Όμιλος, 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 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 2025

Εταιρεία	Διεταιρικές συναλλαγές ποσά σε € Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών	Χρηματο-οικονομικά έσοδα	Αγορές αγαθών & υπηρεσιών	Χρηματο-οικονομικά έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Μητρική						
ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.	-	-	318.583	2.876.342	133.520	34.481.014
Θυγατρικές						
ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.	-	-	-	-	374	-
PMS PROPERTY MANAGEMENT SERVICES Α.Ε.	-	-	-	-	28.554	-
HESTIA MIKE	872.098	-	-	-	581.442	-
REDS HOSPITALITY ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	1.313.797	-	-	-	2.012.852	-
ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ Α.Ε.	2.708.127	1.275.002	-	1.457	23.004.789	736.574
CLH ESTATE Srl	-	-	-	-	358.697	-
ΣΥΝΟΛΟ ΘΥΓΑΤΡΙΚΩΝ	**4.894.022**	**1.275.002**	**-**	**1.457**	**25.986.707**	**736.574**
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη						
ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΛΚΗ Α.Ε.	30.000	-	-	-	379.792	-
ΓΥΑΛΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ Α.Ε.	24.000	-	-	-	122.040	-
ΚΑΝΤΖΑ Α.Ε.	24.000	-	-	-	241.944	-
ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟΣ Α.Ε.	-	-	-	-	608	-
ΛΟΙΠΑ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	-	-	629.078	-	-	60
ΣΥΝΟΛΟ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ	**78.000**	**-**	**629.078**	**-**	**744.384**	**60**

Ποσά χρήσης 2024

Εταιρεία	Διεταιρικές συναλλαγές ποσά σε €					
	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	-
CLH ESTATE Srl	-	-	-	-	158.697	-
ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ Α.Ε.	1.138.368	571.221	-	-	20.915.037	-
PROFIT CONSTRUCT Srl	-	-	-	-	-	6.480.000
ΓΟΥΡΝΕΣ Α.Ε.	-	-	-	-	900.775	-
P.M.S PARKING SYSTEMS Α.Ε.	-	-	-	-	14.973	-
ΣΥΝΟΛΟ ΘΥΓΑΤΡΙΚΩΝ	**1.138.368**	**571.221**	-	-	**22.744.313**	**6.480.000**
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη						
ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΛΚΗ Α.Ε.	30.000	-	-	-	342.592	-
ΚΑΝΤΖΑ ΑΕ	24.000	-	-	-	213.551	-
ΓΥΑΛΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ Α.Ε.	24.000	-	-	-	92.280	-
ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟΣ Α.Ε.	-	-	5.847	-	-	5.682
ΣΥΝΟΛΟ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ	**78.000**	-	**5.847**	-	**648.423**	**5.682**

Αναφορικά με τα ανωτέρω υπόλοιπα και συναλλαγές του 2025 διευκρινίζονται τα εξής:

Οι υποχρεώσεις της Εταιρείας αφορούν κυρίως δανειακή σύμβαση που έχει συνάψει με τη μητρική της ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ συνολικής αξίας €65 εκατ. εκ των οποίων στο τέλος της χρήσης οφείλεται ποσό €30 εκατ., ενώ οι απαιτήσεις της αφορούν κυρίως υπόλοιπα από χορηγηθέν δάνειο από την Εταιρεία προς τη θυγατρική Ανάπτυξη Νέας Μαρίνας Αλίμου Μ.Α.Ε. ποσού €22 εκατ..

Από τις πωλήσεις της Εταιρείας ποσό €2.708 χιλ. απορρέει από σύμβαση με τη θυγατρική «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ Μ.Α.Ε.» σχετικά με εργασίες συντήρησης της νέας μαρίνας Αλίμου, ποσό €1.314 χιλ. από εργασίες ανακαίνισης της ξενοδοχειακής μονάδας που ανήκει στη θυγατρική «REDS HOSPITALITY Μ.Α.Ε.» και τέλος, ποσό €878 χιλ. αφορούν υπηρεσίες παροχής προσωπικού και κοινόχρηστα έξοδα που επανατιμολογήθηκαν στη θυγατρική «HESTIA Μ.Ι.ΚΕ.».

Η Εταιρεία εντός της χρήσης προέβη στην πώληση επτά γεωτεμαχίων, πλήρους κυριότητας, νομής και κατοχής της έναντι συνολικού τιμήματος ποσού € 1.882 χιλ. προς την θυγατρική «ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Μ.Α.Ε.». Η λογιστική τους αξίας ανερχόταν σε € 235 χιλ., αναγνωρίζοντας κέρδος ποσού € 1.647 χιλ. από την πώληση, το οποίο σε επίπεδο ομίλου απαλείφεται.

Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών και μελών της Διοίκησης του Ομίλου, κατά τη χρήση 01.01.2025-31.12.2025 ανήλθαν σε €272 χιλ. έναντι €622 χιλ. το 2024.

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 01.01.2025-31.12.2025.

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

VIII. Σημαντικά γεγονότα κατά τη χρήση του 2025

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 ΑΕ από τη μητρική ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ, η μητρική ΕΛΛΑΚΤΩΡ κατέχει πλέον το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.
2. Στις 11.04.2025 η ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε. και η Εταιρεία συμφώνησαν με τη DIMAND και εταιρείες του Ομίλου της, υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις, την πώληση ακινήτων στην Αττική (Καμπάς) και στην Κρήτη (Γούρνες), με συμφωνηθείσα αποτίμηση €85,6 εκατ., ενώ το τελικό τίμημα θα καθοριζόταν κατά τη μεταβίβαση των μετοχών των εταιρειών που τα κατέχουν, βάσει της χρηματοοικονομικής τους κατάστασης.

   Στο πλαίσιο της συμφωνίας, στις 10.09.2025 ολοκληρώθηκε η μεταβίβαση του συνόλου των μετοχών της εταιρείας ΓΟΥΡΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε., ιδιοκτήτριας οικοπέδου 346.000 τ.μ. στις Γούρνες Ηρακλείου Κρήτης, προς την ARCELA INVESTMENTS LIMITED, θυγατρική της DIMAND, έναντι τιμήματος € 40,1 εκατ..

   Η συναλλαγή για τα ακίνητα στην Αττική (Καμπάς) ολοκληρώθηκε στις 24.02.2026, με τη μεταβίβαση ακινήτων συνολικής έκτασης 323,4 χιλ. τ.μ. στις θέσεις «Κτήμα Καμπά» και «Τρίγωνο Καμπά» στους Δήμους Παιανίας και Παλλήνης από τη REDS Μ.Α.Ε. προς θυγατρικές της DIMAND. Το συνολικό τίμημα ανήλθε σε €45,8 εκατ. και προσδιορίστηκε βάσει της οικονομικής θέσης της εταιρείας ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Μ.Α.Ε. , ιδιοκτήτριας των ακινήτων κατά την ημερομηνία ολοκλήρωσης της συναλλαγής, σύμφωνα με τη μέθοδο της προσαρμοσμένης καθαρής θέσης, καθώς και της αξίας των σχετικών ακινήτων.
3. Τον Μάιο του 2025, η REDS προχώρησε στην ίδρυση της 100% θυγατρικής REDS HOSPITALITY ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ με αρχικό κεφάλαιο € 2.000 χιλ.. Η νέα εταιρεία εισήλθε έναντι της REDS, στη μίσθωση του ακινήτου επί της λεωφόρου Κηφισίας στο Μαρούσι Αττικής, το οποίο μετά την ανακαίνισή του λειτουργεί ως σύγχρονη ξενοδοχειακή μονάδα.

4. Εντός της χρήσης η θυγατρική PROFIT CONSTRUCT SRL προέβη σε επιστροφή μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού € 9.830 χιλ., εκ των οποίων ποσό € 3.350 χιλ. επεστράφη με μετρητά προς την εταιρεία REDS, ενώ για το ποσό των € 6.480 χιλ. διενεργήθηκε συμψηφισμός με δανειακή υποχρέωση της REDS προς την εν λόγω θυγατρική.

IX. Σημαντικά γεγονότα μετά την 31.12.2025

1. Στις 24.02.2026 ολοκληρώθηκε η μεταβίβαση από την εταιρεία REDS M.A.E. σε θυγατρικές εταιρείες της DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ («DIMAND»), ακινήτων συνολικής έκτασης 323,4 χιλ. τ.μ. στην Αττική, στις θέσεις «Κτήμα Καμπά» και «Τρίγωνο Καμπά», στους Δήμους Παιανίας και Παλλήνης. Συγκεκριμένα, ολοκληρώθηκε η μεταβίβαση:

   - Του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Μ.Α.Ε. (με μοναδικό μέτοχο τη REDS M.A.E.), ιδιοκτήτριας οικοπέδων συνολικού εμβαδού περίπου 319 χιλ. τ.μ., στη θέση «Κτήμα Καμπά», στους Δήμους Παιανίας και Παλλήνης, προς την ARCELA LTD (100% θυγατρική της DIMAND).
   - Δύο επιπλέον οικοπέδων, επιφανείας περίπου 4,4 χιλ. τ.μ. και 1,3 χιλ. τ.μ., εκ των οποίων το δεύτερο φέρει διατηρητέο οίκημα επιφάνειας περίπου 0,7 χιλ. τ.μ., προς την εταιρεία ΘΩΜΑΪΣ ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε. (100% θυγατρική της DIMAND). Τα δύο οικόπεδα ιδιοκτησίας REDS M.A.E. βρίσκονται στη θέση «Τρίγωνο Καμπά» του Δήμου Παλλήνης.

   Το συνολικό τίμημα της συναλλαγής ανήλθε σε € 45,8 εκατ. και προσδιορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική θέση της εταιρείας ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Μ.Α.Ε., ιδιοκτήτριας των ακινήτων, κατά την ολοκλήρωση της συναλλαγής, σύμφωνα με τη μέθοδο της προσαρμοσμένης καθαρής θέσης καθώς και την αξία των προαναφερόμενων ακινήτων της REDS M.A.E.

2. Στις 02.03.2026, η Εταιρεία προχώρησε στην πλήρη αποπληρωμή του υπολειπόμενου ποσού του ομολογιακού δανείου, ύψους €30.000 χιλ., με αποτέλεσμα την ολοσχερή εξόφληση του δανείου που είχε εκδοθεί για τη μερική χρηματοδότηση της απόκτησης της Athens Properties BV και είχε καλυφθεί εξ ολοκλήρου από τη μητρική εταιρεία ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.

Πέραν των ήδη αναφερθέντων γεγονότων, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων γεγονότα, τα οποία να αφορούν στην Εταιρεία και για τα οποία να επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 01.01.2025-31.12.2025 έχει αναρτηθεί στο διαδίκτυο, στην ηλεκτρονική διεύθυνση http://www.reds.gr.

Κηφισιά, 31 Ιουλίου 2026

ΓΙΑ ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ
Η ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

ΙΩΑΝΝΑ ΔΡΕΤΤΑ

Grant Thornton

Β. Έκθεση Ελέγχου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τον Μέτοχο 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 31ης Δεκεμβρίου 2025, 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 31η Δεκεμβρίου 2025, 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.

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.

©2026 Grant Thornton Ορκωτοί Ελεγκτές Σύμβουλοι Επιχειρήσεων | Α. Κατεχάκη 58, Αθήνα, Τ.Κ. 11525 | +30 210 7280000 Φ: +30 210 7212222 | www.grant-thornton.gr

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:

©2026 Grant Thornton Ορκωτοί Ελεγκτές Σύμβουλοι Επιχειρήσεων | Α. Κατεχάκη 58, Αθήνα | Τ.Κ. 11525 | Τ: +30 210 7280000 Φ: +30 210 7212222 | www.grant-thornton.gr

- 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.

©2026 Grant Thornton Ορκωτοί Ελεγκτές Σύμβουλοι Επιχειρήσεων | Α. Κατεχάκη 58, Αθήνα, Τ.Κ. 11525 | Γ: +30 210 7280000 Φ: +30 210 7212222 | www.grant-thornton.gr

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 31.12.2025.

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, 31.07.2026

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

©2026 Grant Thornton Ορκωτοί Ελεγκτές Σύμβουλοι Επιχειρήσεων | Λ. Κατεχάκη 58, Αθήνα, Τ.Κ. 11525 | Τ: +30 210 7280000 Φ: [illegible] | www.grant-thornton.gr

Γ. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

(Ενοποιημένες & Εταιρικές)

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

<u>όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση</u>

για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025

Περιεχόμενα Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης **33**
Κατάσταση Αποτελεσμάτων **34**
Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων **36**
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων **38**
Κατάσταση Ταμειακών Ροών **40**
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων (Ενοποιημένων & Εταιρικών) **42**
1 Γενικές πληροφορίες **42**
2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών **42**
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων 42
2.1.1. Συνέχιση Δραστηριότητας 43
2.1.2. Μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα 44
2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες 45
2.3 Ενοποίηση 48
2.4 Συναλλαγματικές μετατροπές 49
2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα 50
2.6 Μισθώσεις 51
2.7 Ενσώματες Ακινητοποιήσεις 52
2.8 Ασώματες Ακινητοποιήσεις 53
2.9 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων 54
2.10 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 54
2.11 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις 55
2.12 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα 56
2.13 Δεσμευμένες καταθέσεις 56
2.14 Μετοχικό κεφάλαιο 56
2.15 Δανεισμός 56
2.16 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία 57
2.17 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία 58
2.18 Παροχές στο προσωπικό 59
2.19 Προβλέψεις 60
2.20 Αναγνώριση εσόδων 60
2.21 Διανομή μερισμάτων 62
2.22 Προμηθευτές και λοιποί πιστωτές 62
2.23 Κόστη δανεισμού 62
2.24 Έσοδα και Έξοδα από Τόκους 63
2.25 Αναταξινομήσεις και στρογγυλοποιήσεις Κονδυλίων 63
3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου **64**
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου 64
3.2 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών 67
3.3 Διαχείριση κεφαλαίων 68

4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως 69
4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές 69
4.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών 71
5 Διακοπείσες Δραστηριότητες και περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση 72
6 Επενδύσεις σε ακίνητα 75
7 Ενσώματες ακινητοποιήσεις 78
8 Ασώματες ακινητοποιήσεις 79
9 Δικαιώματα χρήσης παγίων - ΔΠΧΑ 16 μισθώσεις 80
10 Επενδύσεις σε θυγατρικές 84
11 Δεσμευμένες καταθέσεις 88
12 Πελάτες & λοιπές απαιτήσεις 88
13 Προθεσμιακές καταθέσεις άνω των 3 μηνών 90
14 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 90
15 Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο 91
16 Λοιπά αποθεματικά 92
17 Δάνεια 95
18 Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα 96
19 Αναβαλλόμενη φορολογία 98
20 Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού 101
21 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 103
22 Προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις & έξοδα 104
23 Πωλήσεις 105
24 Έξοδα ανά κατηγορία 106
25 Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης 107
26 Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) 108
27 Παροχές σε εργαζομένους 109
28 Φόρος εισοδήματος 109
29 Κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή 111
30 Μερίσματα ανά μετοχή 112
31 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις 112
32 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 112
33 Λοιπά πληροφοριακά στοιχεία 115
34 Γεγονότα μετά την ημερομηνία κατάρτισης της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης 116

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	83.712.355	169.940.578	8.455.007	8.353.694
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	7	26.168.218	16.408.400	7.270	2.825
Ασώματες ακινητοποιήσεις	8	15.551	15.241	-	-
Δικαιώματα χρήσης παγίων	9	75.645.671	68.795.565	-	-
Επενδύσεις σε θυγατρικές	10	-	-	96.960.428	158.799.749
Παράγωγα	18	5.563.672	4.993.826	-	-
Δεσμευμένες καταθέσεις	11	-	7.039.613	-	7.039.613
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	12	37.107	35.263	22.076.758	20.232.213
		191.142.573	**267.228.486**	**127.499.463**	**194.428.095**
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	12	6.848.045	3.916.899	6.719.745	5.014.175
Παράγωγα	18	646.017	764.921	-	-
Δεσμευμένες καταθέσεις	11	-	7.842.524	-	7.842.524
Προθεσμιακές καταθέσεις άνω των 3 μηνών	13	9.672.000	-	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	14	31.637.092	38.972.963	4.859.280	2.465.879
		48.803.154	**51.497.307**	**11.579.024**	**15.322.577**
Στοιχεία ενεργητικού περιουσιακών στοιχείων κατεχόμενων προς πώληση	5	48.197.904	-	24.083.135	-
		97.001.058	**51.497.307**	**35.662.159**	**15.322.577**
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		**288.143.631**	**318.725.793**	**163.161.622**	**209.750.672**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό κεφάλαιο	15	67.198.814	67.198.814	67.198.814	67.198.814
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	15	1.434.520	1.434.520	1.434.519	1.434.519
Λοιπά αποθεματικά	16	66.658.000	67.532.677	71.929.237	71.914.358
Κέρδη εις νέον		5.780.873	10.233.958	(22.301.024)	(20.240.458)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**141.072.207**	**146.399.970**	**118.261.547**	**120.307.234**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια μακροπρόθεσμα	17	16.167.658	20.186.879	-	-
Δάνεια μακροπρόθεσμα από συνδεδεμένα μέρη	17	-	60.000.000	-	60.000.000
Υποχρέωση μισθώσεων	9	67.337.560	58.366.454	-	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	19	342.034	138.438	4.213	39.975
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού	20	76.524	52.968	46.364	41.038
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	21	91.420	6.748.771	-	6.657.548
		84.015.197	**145.493.509**	**50.576**	**66.738.561**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	21	22.001.409	15.573.811	14.474.639	8.376.727
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	27	427.430	70.000	-	-
Δάνεια βραχυπρόθεσμα	17	9.869.600	5.840.353	-	2.500.000
Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	17	30.000.000	5.000.000	30.000.000	11.480.000
Υποχρέωση μισθώσεων	9	243.152	-	-	-
Προβλέψεις για λοιπές υποχρεώσεις & έξοδα	22	374.860	348.150	374.860	348.150
		62.916.451	**26.832.314**	**44.849.499**	**22.704.877**
Στοιχεία παθητικού σχετιζόμενα με περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση	5	139.776	-	-	-
Σύνολο υποχρεώσεων		**147.071.424**	**172.325.824**	**44.900.075**	**89.443.439**
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		**288.143.631**	**318.725.793**	**163.161.622**	**209.750.672**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 42 έως 116 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

	Σημ.	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ					
		1.1 - 31.12.2025			1.1 - 31.12.2024		
		Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες	Διακοπείσες Δραστηριότητες	Σύνολο	Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες	Διακοπείσες Δραστηριότητες	Σύνολο
Πωλήσεις	23	18.010.838	-	18.010.838	3.699.448	-	3.699.448
Μείον: Κόστος πωληθέντων	24	(5.832.828)	-	(5.832.828)	(2.094.394)	-	(2.094.394)
Μικτό αποτέλεσμα		**12.178.009**	**-**	**12.178.009**	**1.605.054**	**-**	**1.605.054**
Λειτουργικά έξοδα	24	(8.717.616)	(398.001)	(9.115.617)	(3.050.792)	(981.615)	(4.032.407)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	25	(1.631.854)	338	(1.631.515)	334.161	(21.124)	313.037
Λειτουργικά κέρδη / (ζημίες)		**1.828.540**	**(397.663)**	**1.430.877**	**(1.111.578)**	**(1.002.739)**	**(2.114.317)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	26	801.052	-	801.052	1.575.955	-	1.575.955
Χρηματοοικονομικά έξοδα	26	(5.564.027)	(257)	(5.564.285)	(2.057.424)	(947)	(2.058.371)
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων		**(2.934.435)**	**(397.920)**	**(3.332.355)**	**(1.593.047)**	**(1.003.686)**	**(2.596.733)**
Φόρος εισοδήματος	27	(1.271.177)	10.446	(1.260.730)	(192.724)	1.488	(191.236)
Κέρδη / (ζημίες) χρήσης		**(4.205.612)**	**(387.474)**	**(4.593.085)**	**(1.785.771)**	**(1.002.198)**	**(2.787.969)**
Κατανέμονται σε:							
-Μετόχους της μητρικής		(4.205.612)	(387.474)	(4.593.085)	(1.785.771)	(1.002.198)	(2.787.969)
-Μη ελέγχουσες συμμετοχές		-	-	-	-	-	-
Κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)							
Βασικά & προσαρμοσμένα	29	**(0,0732)**	**(0,0067)**	**(0,0800)**	**(0,0311)**	**(0,0174)**	**(0,0485)**

	Σημ.	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ 1.1 - 31.12.2025	1.1 - 31.12.2024
Πωλήσεις	23	2.306.207	1.016.561
Μείον: Κόστος πωληθέντων	24	(1.810.373)	(952.735)
Μικτά αποτελέσματα		**495.835**	**63.825**
Λειτουργικά έξοδα	24	(5.396.250)	(2.754.920)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	25	5.437.884	689.267
Λειτουργικά κέρδη / (ζημίες)		**537.468**	**(2.001.828)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	26	1.342.387	1.537.709
Χρηματοοικονομικά έξοδα	26	(4.115.520)	(1.694.642)
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων		**(2.235.665)**	**(2.158.762)**
Φόρος εισοδήματος	27	35.099	(44.916)
Κέρδη / (ζημίες) χρήσης		**(2.200.566)**	**(2.203.678)**
Κατανέμονται σε:			
-Μετόχους της μητρικής		(2.200.566)	(2.203.678)
-Μη ελέγχουσες συμμετοχές		-	-
Κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)			
Βασικά & προσαρμοσμένα	30	**(0,0383)**	**(0,0384)**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 42 έως 116 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων

		ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ					
		1.1 - 31.12.2025			1.1 - 31.12.2024		
	Σημ.	Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες	Διακοπείσες Δραστηριότητες	Σύνολο	Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες	Διακοπείσες Δραστηριότητες	Σύνολο
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης		**(4.205.612)**	**(387.474)**	**(4.593.085)**	**(1.785.771)**	**(1.002.198)**	**(2.787.969)**
Στοιχεία που μπορούν να ανακαταταχθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα							
Συναλλαγματικές διαφορές	16	(100.183)	(172.190)	(272.373)	3.154	(3.822)	(668)
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	16	(614.731)	-	(614.731)	(929.942)	-	(929.942)
Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα							
Λοιπά		157.229	-	157.229	(222.740)	-	(222.740)
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες)	16	(4.801)	-	(4.801)	1.247	-	1.247
Λοιπά συνολικά έσοδα / (Έξοδα) χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)		**(562.487)**	**(172.190)**	**(734.677)**	**(1.148.281)**	**(3.822)**	**(1.152.103)**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα / (Έξοδα) μετά από φόρους		**(4.768.099)**	**(559.664)**	**(5.327.762)**	**(2.934.052)**	**(1.006.020)**	**(3.940.072)**
Κατανέμονται σε:							
-Μετόχους της μητρικής		(4.768.099)	(559.664)	(5.327.762)	(2.934.052)	(1.006.020)	(3.940.072)
-Μη ελέγχουσες συμμετοχές		-	-	-	-	-	-

	Σημ.	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ 1.1 - 31.12.2025	1.1 - 31.12.2024
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) χρήσης		**(2.200.566)**	**(2.203.678)**
Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα			
Λοιπά		157.229	(222.740)
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες)	16	(2.350)	3.130
Λοιπά συνολικά έσοδα / (Εξοδα) χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)		**154.879**	**(219.610)**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα / (Εξοδα) μετά από φόρους		**(2.045.687)**	**(2.423.288)**
Κατανέμονται σε:			
-Μετόχους της μητρικής		(2.045.687)	(2.423.288)
-Μη ελέγχουσες συμμετοχές		-	-

Οι σημειώσεις στις σελίδες 42 έως 116 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
01.01.2024		**67.198.814**	**1.434.520**	**1.977.121**	**80.719.520**	**151.329.975**
Καθαρό κέρδος / (ζημίες) χρήσης Συνεχιζόμενες Δ.		-	-	-	(1.785.771)	(1.785.771)
Καθαρό κέρδος / (ζημίες) χρήσης Διακοπείσες Δ.		-	-	-	(1.002.198)	(1.002.198)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα						
Συναλλαγματικές διαφορές	16	-	-	(668)	-	(668)
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	16	-	-	(929.942)	-	(929.942)
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες)	16	-	-	1.247	-	1.247
Λοιπά		-	-	(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**
01.01.2025		**67.198.814**	**1.434.520**	**67.532.677**	**10.233.958**	**146.399.970**
Καθαρό κέρδος / (ζημίες) χρήσης Συνεχιζόμενες Δ.		-	-	-	(4.205.612)	(4.205.612)
Καθαρό κέρδος/(ζημίες) περιόδου Διακοπείσες Δραστηριότητες		-	-	-	(387.474)	(387.474)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα						
Συναλλαγματικές διαφορές	16	-	-	(272.373)	-	(272.373)
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	16	-	-	(614.731)	-	(614.731)
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες)	16	-	-	(4.801)	-	(4.801)
Λοιπά		-	-	157.229	-	157.229
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)		**-**	**-**	**(734.677)**	**-**	**(734.677)**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**-**	**-**	**(734.677)**	**(4.593.085)**	**(5.327.762)**
Μεταφορά σε αποθεματικά	16	-	-	(140.000)	140.000	-
31.12.2025		**67.198.814**	**1.434.520**	**66.658.000**	**5.780.873**	**141.072.207**

		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ				
	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
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)	16	-	-	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	15	-	-	66.707.660	(66.707.660)	-
31.12.2024		**67.198.814**	**1.434.519**	**71.914.358**	**(20.240.458)**	**120.307.233**
01.01.2025		**67.198.814**	**1.434.519**	**71.914.358**	**(20.240.458)**	**120.307.233**
Καθαρό κέρδος / (ζημίες) χρήσης		-	-	-	(2.200.566)	(2.200.566)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα						
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες)	16	-	-	(2.350)	-	(2.350)
Λοιπά	16	-	-	157.229	-	157.229
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)		-	-	**154.879**	-	**154.879**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	**154.879**	**(2.200.566)**	**(2.045.687)**
Μεταφορά σε αποθεματικά	16	-	-	(140.000)	140.000	-
31.12.2025		**67.198.814**	**1.434.519**	**71.929.237**	**(22.301.024)**	**118.261.546**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 42 έως 116 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 1.1 - 31.12.2025	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 1.1 - 31.12.2024	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ 1.1 - 31.12.2025	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ 1.1 - 31.12.2024
Λειτουργικές δραστηριότητες					
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων από Συνεχιζόμενες Δ.		(2.934.435)	(1.593.047)	(2.235.665)	(2.158.762)
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων από Διακοπείσες Δ.		(397.920)	(1.003.686)	-	-
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων		**(3.332.355)**	**(2.596.733)**	**(2.235.665)**	**(2.158.762)**
Πλέον / (μείον) προσαρμογές για:					
Αποσβέσεις	6,7,8,9	3.291.794	416.985	13.164	12.716
Απομειώσεις		288.527	-	292.527	-
Προβλέψεις	17,20	164.123	(577.884)	26.709	(623.040)
Συναλλαγματικές διαφορές		13.492	-	-	-
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη & ζημίες) επενδυτικής δραστηριότητας	10	(945.703)	(35.335)	(515.928)	-
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		6.002.034	516.476	2.773.133	156.934
Αναστροφή ζημίας απομείωσης θυγατρικής	10	-	-	(3.825.099)	-
Ζημίες από διαγραφή παγίων		182	-	-	-
Λοιπές μη ταμειακές κινήσεις		3.240	-	-	-
Πλέον / (μείον) προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:					
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	12	(2.335.831)	198.669	(666.737)	(2.821.352)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	21	(3.648.965)	(203.936)	(3.351.042)	(6.497.980)
(Μείωση) / αύξηση προβλέψεων		17.401	29.586	2.314	18.578
Μείον:					
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(2.426.492)	(2.658.086)	(1.271.144)	(746.316)
Καταβεβλημένοι φόροι		(509.299)	(219.403)	-	-
Διακοπείσες δραστηριότητες	5	40.873	(125.877)	-	-
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		**(3.376.977)**	**(5.255.540)**	**(8.757.769)**	**(12.659.222)**
Επενδυτικές δραστηριότητες					
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών	10	-	-	(9.434.495)	(1.568.590)
Απόκτηση θυγατρικών	10	-	(70.665.651)	-	(93.147.542)
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων και επενδύσεων σε ακίνητα	6,7,8	(7.422.536)	(1.557.633)	(642.099)	(3.635)
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών, ενσώματων και άυλων παγίων		1.947	2.432	1.882.270	-
Εισπράξεις από πωλήσεις θυγατρικών	10	40.050.089	-	40.050.089	-
Δάνεια χορηγηθέντα σε συνδεδεμένα μέρη		-	-	(2.779.118)	(2.352.876)
Τόκοι εισπραχθέντες		675.009	2.147.176	1.342.387	1.537.709

	Σημ.	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
		1.1 - 31.12.2025	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2025	1.1 - 31.12.2024
Συναλλαγματικές διαφορές επί χορηγηθέντων δανείων		-	(88.468)	-	-
Τίμημα για Μεταβιβαζόμενες Δευτερογενείς Ομολογίες προς ΑΠ		-	(17.874.537)	-	(17.874.537)
Εισπράξεις από μείωση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής	10	-	-	3.350.000	-
(Τοποθετήσεις) / Εισπράξεις προθεσμιακών καταθέσεων άνω των 3 μηνών	13	(9.672.000)	-	-	-
Διακοπείσες δραστηριότητες	5	(3.672.725)	-	-	-
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		**19.959.784**	**(88.036.682)**	**33.769.033**	**(113.409.472)**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες					
Δάνεια αναληφθέντα	17	2.600.000	65.000.000	-	65.000.000
Αποπληρωμή δανεισμού	17	(37.658.750)	(295.000)	(37.500.000)	-
Δεσμευμένες καταθέσεις	11	14.882.137	6.325.191	14.882.137	6.325.191
Πληρωμές κεφαλαίου υποχρεώσεων μίσθωσης	9	(3.312.299)	(213.375)	-	-
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		**(23.488.912)**	**70.816.816**	**(22.617.863)**	**71.325.191**
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα χρήσης (α)+(β)+(γ)		**(6.906.105)**	**(22.475.406)**	**2.393.401**	**(54.743.503)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης - Συνεχιζόμενες Δ.	14	38.829.418	61.447.203	2.465.879	57.209.381
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης - Διακοπείσες Δ.	5	143.545	-	-	-
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα - Διακοπείσες Δ.	5	(376.922)	-	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές στα ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα - Συνεχιζόμενες Δ.		(52.502)	1.167	-	
Συναλλαγματικές διαφορές στα ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα - Διακοπείσες Δ.		(343)	-	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	14	**31.637.092**	**38.972.963**	**4.859.280**	**2.465.879**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 42 έως 116 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων (Ενοποιημένων & Εταιρικών)

1 Γενικές πληροφορίες

Η REDS Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης Ακινήτων και Υπηρεσιών Μ.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 31.12.2025 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 31 Ιουλίου 2026. 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 εφαρμόσθηκαν 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 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 1η Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2025 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 2025 στην υλοποίηση του επιχειρηματικού του πλάνου.

Συγκεκριμένα:

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 ΑΕ από τη μητρική ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ, η μητρική ΕΛΛΑΚΤΩΡ κατέχει πλέον το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

2. Στις 11.04.2025 η ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε. και η Εταιρεία συμφώνησαν με τη DIMAND και εταιρείες του Ομίλου της, υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις, την πώληση ακινήτων στην Αττική (Καμπάς) και στην Κρήτη (Γούρνες), με συμφωνηθείσα αποτίμηση €85,6 εκατ., ενώ το τελικό τίμημα θα καθοριζόταν κατά τη μεταβίβαση των μετοχών των εταιρειών που τα κατέχουν, βάσει της χρηματοοικονομικής τους κατάστασης.

   Στο πλαίσιο της συμφωνίας, στις 10.09.2025 ολοκληρώθηκε η μεταβίβαση του συνόλου των μετοχών της εταιρείας ΓΟΥΡΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε., ιδιοκτήτριας οικοπέδου 346.000 τ.μ. στις Γούρνες Ηρακλείου Κρήτης, προς την ARCELA INVESTMENTS LIMITED, θυγατρική της DIMAND, έναντι τιμήματος € 40,1 εκατ..

   Η συναλλαγή για τα ακίνητα στην Αττική (Καμπάς) ολοκληρώθηκε στις 24.02.2026, με τη μεταβίβαση ακινήτων συνολικής έκτασης 323,4 χιλ. τ.μ. στις θέσεις «Κτήμα Καμπά» και «Τρίγωνο Καμπά» στους Δήμους Παιανίας και Παλλήνης από τη REDS Μ.Α.Ε. προς θυγατρικές της DIMAND. Το συνολικό τίμημα ανήλθε σε €45,8 εκατ. και προσδιορίστηκε βάσει της οικονομικής θέσης της εταιρείας ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Μ.Α.Ε. , ιδιοκτήτριας των ακινήτων κατά την ημερομηνία ολοκλήρωσης της συναλλαγής, σύμφωνα με τη μέθοδο της προσαρμοσμένης καθαρής θέσης, καθώς και της αξίας των σχετικών ακινήτων.

3. Τον Μάιο του 2025, η REDS προχώρησε στην ίδρυση της 100% θυγατρικής REDS HOSPITALITY ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ με αρχικό κεφάλαιο € 2.000 χιλ.. Η νέα εταιρεία εισήλθε έναντι της REDS, στη μίσθωση του ακινήτου επί της λεωφόρου Κηφισίας στο Μαρούσι Αττικής, το οποίο μετά την ανακαίνισή του λειτουργεί ως σύγχρονη ξενοδοχειακή μονάδα.

4. Εντός της χρήσης η θυγατρική PROFIT CONSTRUCT SRL προέβη σε επιστροφή μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού € 9.830 χιλ., εκ των οποίων ποσό € 3.350 χιλ. επεστράφη με μετρητά προς την εταιρεία REDS, ενώ για το ποσό των € 6.480 χιλ. διενεργήθηκε συμψηφισμός με δανειακή υποχρέωση της REDS προς την εν λόγω θυγατρική.

Το κεφάλαιο κίνησης του Ομίλου κατά την 31.12.2025 έχει καταστεί αρνητικό και ανέρχεται σε € (14.113) χιλ. (31.12.2024: θετικό€ 24.665 χιλ.), ενώ για την Εταιρεία διαμορφώθηκε σε αρνητικό € (33.270) χιλ. (31.12.2024: αρνητικό € (7.382) χιλ.). Σημειώνεται ότι οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας, οι οποίες επιβαρύνουν το κεφάλαιο κίνησης κατά την 31.12.2025, περιλαμβάνουν ποσό €30.000 χιλ. που αφορά το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου το οποίο είχε καλυφθεί πλήρως από τη μητρικής εταιρεία ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ. Το εν λόγω υπόλοιπο αποπληρώθηκε ολοσχερώς στις 02.03.2026 μετά την πώληση των ακινήτων που περιλαμβάνονται στο Project Cambas, συνολικού τιμήματος €45,8 εκατ. Ως εκ τούτου, το αρνητικό κεφάλαιο κίνησης κατά την ημερομηνία αναφοράς επηρεάζεται ουσιωδώς από την ταξινόμηση της συγκεκριμένης υποχρέωσης ως βραχυπρόθεσμης και δεν αντικατοπτρίζει ζήτημα ρευστότητας για τον Όμιλο ή την Εταιρεία.

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 ήδη από το 2024 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 τέσσερεις 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

Παρά το ασταθές διεθνές οικονομικό περιβάλλον, το οποίο επηρεάζεται από γεωπολιτικούς κινδύνους που απορρέουν από τη συνεχιζόμενη σύγκρουση στην Ουκρανία, καθώς και από άλλες εστίες έντασης σε παγκόσμιο επίπεδο – με ιδιαίτερη έμφαση στις περιοχές της Μέσης Ανατολής και της Ασίας Ειρηνικού - εκτιμάται ότι οι περιφερειακές αστάθειες θα συνεχίσουν να προκαλούν κυρίως προσωρινές διαταραχές στο διεθνές οικονομικό σύστημα, με σχετικά περιορισμένο αντίκτυπο στην καθημερινή λειτουργία των χρηματοπιστωτικών και νομισματικών αγορών.

Η στάση των μεγάλων κεντρικών τραπεζών επιβεβαιώνει αυτή την εκτίμηση. Κατά τη διάρκεια του 2025, οι νομισματικές αρχές των ανεπτυγμένων οικονομιών προχώρησαν σταδιακά σε πιο υποστηρικτική νομισματική πολιτική, με στόχο την ενίσχυση της οικονομικής δραστηριότητας και τη διατήρηση βιώσιμων ρυθμών ανάπτυξης. Στο πλαίσιο αυτό, η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα συνέχισε τη στρατηγική αποκλιμάκωσης των επιτοκίων, μειώνοντας τα βασικά επιτόκια περίπου στο 2% τον Ιούνιο του 2025, σε συνέχεια σημαντικών μειώσεων από το δεύτερο τρίμηνο του 2024. Η πολιτική αυτή αποσκοπεί στην ενίσχυση της οικονομικής δραστηριότητας στην Ευρωζώνη, όπου αρκετές μεγάλες οικονομίες όπως η Γερμανία και η Γαλλία - παρουσίασαν χαμηλούς ρυθμούς ανάπτυξης ή στασιμότητα τα τελευταία έτη.

Παρόμοια κατεύθυνση ακολουθεί και η Ομοσπονδιακή Τράπεζα των Ηνωμένων Πολιτειών, επιδιώκοντας τη διατήρηση της ανταγωνιστικότητας της αμερικανικής οικονομίας σε ένα περιβάλλον έντονου διεθνούς ανταγωνισμού, ιδίως στο πλαίσιο της οικονομικής και τεχνολογικής αντιπαράθεσης μεταξύ ΗΠΑ και Κίνας. Παράλληλα, οι πρόσφατες προσαρμογές στις εμπορικές και δασμολογικές πολιτικές των Ηνωμένων Πολιτειών έχουν οδηγήσει σε σχετική αποκλιμάκωση των αρχικών εντάσεων που είχαν δημιουργηθεί στο διεθνές εμπόριο.

Η αποκλιμάκωση των πληθωριστικών πιέσεων που καταγράφεται διεθνώς τα τελευταία δύο έτη δημιουργεί προϋποθέσεις σταδιακής ομαλοποίησης της οικονομικής δραστηριότητας. Στην Ελλάδα, η οικονομία συνέχισε να εμφανίζει ανθεκτικότητα κατά τη διάρκεια του 2025 και στις αρχές του 2026, παρά το ασταθές διεθνές περιβάλλον.

Σύμφωνα με πρόσφατες εκτιμήσεις διεθνών οργανισμών και της Τράπεζας της Ελλάδος, ο ρυθμός ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας για το 2025 εκτιμάται περίπου στο 2,3%, με βασικούς μοχλούς την ιδιωτική κατανάλωση, τις επενδύσεις και τις εξαγωγές υπηρεσιών. Ο πληθωρισμός (βάσει του Εναρμονισμένου Δείκτη Τιμών Καταναλωτή) εκτιμάται ότι διαμορφώθηκε περίπου στο 2,5% για το 2025, παρουσιάζοντας τάσεις περαιτέρω αποκλιμάκωσης τα επόμενα έτη.

Παράλληλα, η αγορά εργασίας εμφανίζει σταδιακή βελτίωση, με το ποσοστό ανεργίας να εκτιμάται περίπου στο 9,3% για το 2025, συνεχίζοντας τη μακροχρόνια πτωτική του πορεία. Ταυτόχρονα, η δημοσιονομική θέση της χώρας παρουσιάζει σταθεροποίηση, καθώς ο λόγος δημόσιου χρέους προς ΑΕΠ εκτιμάται περίπου στο 147,6% για το 2025, με προοπτική περαιτέρω μείωσης τα επόμενα έτη, ως αποτέλεσμα της οικονομικής ανάπτυξης και της επίτευξης πρωτογενών πλεονασμάτων.

Τέλος, με αφορμή τις γεωπολιτικές εξελίξεις και την πρόσφατη έναρξη πολεμικών επιχειρήσεων με επίκεντρο το Ιράν και σε συνέχεια σχετικής ενημέρωσης των εποπτικών αρχών (επιστολή της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς προς τις εισηγμένες εταιρείες με αρ. πρωτ. 555/13.03.2026), η Διοίκηση της Εταιρείας επισημαίνει ότι η Εταιρεία δεν διατηρεί επιχειρηματική δραστηριότητα, εμπορικές συναλλαγές ή άλλα οικονομικά συμφέροντα στις εμπλεκόμενες χώρες. Ως εκ τούτου, οι εν λόγω εξελίξεις δεν αναμένεται να έχουν άμεση επίδραση στον κύκλο εργασιών, στα αποτελέσματα ή στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου. Ωστόσο η εξέλιξη αυτή άσκησε ανοδικές πιέσεις στο ενεργειακό κόστος και στο κόστος μεταφορών, επιβαρύνοντας τις πληθωριστικές προσδοκίες και επηρεάζοντας την επενδυτική εμπιστοσύνη διεθνώς.

Η Διοίκηση του Ομίλου παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις στο διεθνές και εγχώριο οικονομικό περιβάλλον και προσαρμόζει τον επιχειρηματικό σχεδιασμό της, προκειμένου να διασφαλίσει τη βιωσιμότητα, τη σταθερότητα και τη μακροπρόθεσμη ανάπτυξη των δραστηριοτήτων του Ομίλου.

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 1η Ιανουαρίου 2025 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

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από την 01.01.2025 ή μεταγενέστερα.

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι επιδράσεις των μεταβολών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες»: 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. Το ανωτέρω έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01.01.2025. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις εταιρικές και ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

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

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), αλλά είτε δεν έχουν ακόμη τεθεί σε ισχύ είτε δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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)

Τον 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 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. 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 01.01.2026.

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 1η Ιανουαρίου 2026, με την πρόωρη υιοθέτησή τους να επιτρέπεται. 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 01.01.2026.

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 Ιανουαρίου 2026. 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 01.01.2026.

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 οικονομικών καταστάσεων. Συγκεκριμένα, το Πρότυπο θα βελτιώσει την ποιότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης λόγω: α) της απαίτησης καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων, β) της απαίτησης να γνωστοποιούνται σε ξεχωριστή σημείωση των οικονομικών 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. Το ανωτέρω έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01.01.2027.

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 οικονομικών 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 1η Ιανουαρίου 2027, με την πρόωρη 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.

Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2027)

Το ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις» αναπτύχθηκε με βάση τις απαιτήσεις γνωστοποίησης άλλων ΔΠΧΑ όπως ίσχυαν την 28η Φεβρουαρίου 2021. Κατά τον χρόνο έκδοσής του, το ΔΠΧΑ 19 δεν περιλάμβανε μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης για πρότυπα που εισήχθησαν ή τροποποιήθηκαν μετά από αυτήν την ημερομηνία. Τον Αύγουστο 2025, το IASB τροποποίησε το ΔΠΧΑ 19 ώστε να συμπεριληφθούν μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης για νέα ή τροποποιημένα ΔΠΧΑ που εκδόθηκαν μεταξύ Φεβρουαρίου 2021 και Μαΐου 2024. Το ΔΠΧΑ 19 θα συνεχίσει να ενημερώνεται με την έκδοση νέων ή τροποποιημένων ΔΠΧΑ. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Χρηματοοικονομικές του Καταστάσεις. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι επιδράσεις των μεταβολών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες»: Μετατροπή σε νόμισμα παρουσίασης υπερπληθωριστικής οικονομίας (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2027)

Το Νοέμβριο του 2025, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποιήσεις στο IAS 21 «Οι επιδράσεις των μεταβολών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες», με σκοπό να διευκρινίσει τον τρόπο με τον οποίο οι οντότητες θα πρέπει να μετατρέπουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις από ένα λειτουργικό νόμισμα που δεν είναι υπερπληθωριστικό σε νόμισμα παρουσίασης υπερπληθωριστικής οικονομίας. Σύμφωνα με τις τροποποιήσεις, όλα τα ποσά των οικονομικών καταστάσεων (περιουσιακά στοιχεία, υποχρεώσεις, ίδια κεφάλαια, έσοδα και έξοδα, συμπεριλαμβανομένων των συγκριτικών στοιχείων) θα πρέπει να μετατρέπονται με την ισοτιμία κλεισίματος κατά την ημερομηνία της πιο πρόσφατης κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης. Προηγουμένως, τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις μετατρέπονταν με την ισοτιμία κλεισίματος, ενώ τα έσοδα και τα έξοδα μετατρέπονταν με τις ισοτιμίες των ημερομηνιών συναλλαγής. Επιπλέον, όταν μια οντότητα εφαρμόζει το IAS 29 «Χρηματοοικονομική πληροφόρηση σε υπερπληθωριστικές οικονομίες» για μια αλλοδαπή δραστηριότητα της οποίας το λειτουργικό νόμισμα δεν είναι υπερπληθωριστικό, τα συγκριτικά ποσά για την εν λόγω αλλοδαπή δραστηριότητα αναπροσαρμόζονται με τη χρήση γενικού δείκτη τιμών αντί της ισοτιμίας κλεισίματος. Οι τροποποιήσεις εισάγουν επίσης πρόσθετες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων, που περιλαμβάνουν γνωστοποιήσεις σχετικά με την εφαρμογή των νέων απαιτήσεων μετατροπής, τις περιπτώσεις κατά τις οποίες το νόμισμα παρουσίασης παύει να είναι υπερπληθωριστικό, καθώς και την παροχή συνοπτικών χρηματοοικονομικών πληροφοριών για τις επηρεαζόμενες αλλοδαπές δραστηριότητες. 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 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.

(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.

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 αντανακλά 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.

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 αντανακλά το χρηματοοικονομικό κόστος επί της υποχρέωσης μίσθωσης,

(β) μειώνοντας την λογιστική αξία, προκειμένου να αντανακλά τα μισθώματα που έχουν καταβληθεί, και

(γ) επιμετρώντας εκ νέου την λογιστική αξία, προκειμένου να αντανακλά 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. 2.5). Η Σημ. 2.20 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 επιρριπτέες 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:

-	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 ζημίες 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 Ακινητοποιήσεις

(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 ακινητοποιήσεις. 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 ζημίες 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 χρηματοροών που αναμένεται να δημιουργηθούν με βάση 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 2.11)
- Ταμειακά διαθέσιμα, δεσμευμένες καταθέσεις και προθεσμιακές καταθέσεις άνω των 3 μηνών (Σημειώσεις 2.12 και 2.13)
- 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 ουσιωδώς 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.

Επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους

Ο Όμιλος επιμετρά όλους τους συμμετοχικούς τίτλους στην εύλογη αξία. Όταν ο Όμιλος επιλέγει να αναγνωρίζει τυχόν κέρδη/ζημίες 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
- Προθεσμιακές καταθέσεις άνω των 3 μηνών
- 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 2.9 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 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 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 ζημίες.

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 χρησιμοποίηση 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.

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 αντανακλά 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 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 βάσει 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 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 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 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.

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

Για τη χρήση 2024, τα συγκριτικά κονδύλια της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και των Ταμειακών Ροών παρουσιάζονται σύμφωνα με τα οριζόμενα του ΔΠΧΑ 5. Για περισσότερες πληροφορίες, δείτε την Σημείωση 5 «Διακοπείσες Δραστηριότητες και περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση». Δεν έχουν γίνει άλλες αναταξινομήσεις στα συγκριτικά κονδύλια της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης, της Κατάστασης Αποτελεσμάτων ή της Κατάστασης Ταμειακών Ροών, παρά μόνο σε πίνακες των επιμέρους σημειώσεων, έτσι ώστε οι παρεχόμενες πληροφορίες στις σημειώσεις αυτές να είναι συγκρίσιμες με αυτές της τρέχουσας χρήσης.

Οι παραπάνω αναταξινομήσεις δεν έχουν επίπτωση στην καθαρή θέση και τα αποτελέσματα.

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 31.12.2025 και την 31.12.2024 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 2025 θα ήταν αυξημένα/(μειωμένα) κατά € 44.700 και € (40.444). Για το 2024 τα κέρδη προ φόρων του Ομίλου θα ήταν αυξημένα/(μειωμένα) κατά € 554.992 και € (502.138) 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.

	31.12.2025						
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού	Ποσά σε RON	*Συναλλ. Ισοτιμία* **31.12.2025**	Ποσά σε €	(5%)	5%	Διαφορά σε € (5%)	Διαφορά σε € +5%
Απαιτήσεις	3.506.105	5,10	687.903	724.109	655.146	36.205	(32.757)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.248.436	5,10	244.945	257.837	233.281	12.892	(11.664)
Σύνολο	**4.754.541**		**932.848**	**981.946**	**888.427**	**49.097**	**(44.421)**
Χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού							
Προμηθευτές / Λοιπές υποχρεώσεις	425.768	5,10	83.535	87.933	79.558	4.398	(3.977)
Σύνολο	**425.768**		**83.535**	**87.933**	**79.558**	**4.398**	**(3.977)**

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

			31.12.2024				
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού	Ποσά σε RON	*Συναλλ. Ισοτιμία* **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							
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)**

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

Ο Όμιλος έχει στο ενεργητικό του σημαντικά έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως, βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις και προθεσμιακές καταθέσεις άνω των 3 μηνών. Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται κυρίως από τραπεζικά δάνεια, δεδομένου ότι στα επιτόκια δανεισμού καταγράφονται άμεσα οι αυξητικές τάσεις. Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική του θέση καθώς και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού μεταβάλλεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και δημιουργούνται κέρδη ή ζημιές. Τα τελευταία χρόνια, η διακύμανση των επιτοκίων οφειλόταν κυρίως στη μεταβολή του περιθωρίου δανεισμού (spread), με τις αλλαγές στα επιτόκια βάσης (όπως το Euribor) να έχουν δευτερεύουσα επίδραση. Ωστόσο, από το 2022 και μετά, η κατάσταση έχει διαφοροποιηθεί σημαντικά, καθώς η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ) προχώρησε σε σημαντική αύξηση των επιτοκίων, με συνέπεια την αναμόρφωση της επιβάρυνσης τόκων δανεισμού τόσο για τα δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο όσο και για τα νέα δάνεια με σταθερό επιτόκιο.

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

Εντός της χρήσης 2025 η θυγατρική εταιρεία «REDS HOSPITALITY ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ» έλαβε βραχυπρόθεσμο δάνειο ποσού € 2.600 χιλ. κυμαινόμενου επιτοκίου με σκοπό τη χρηματοδότηση του έργου ανακατασκευής και ανακαίνισης της ξενοδοχειακής μονάδας.

Τον Νοέμβριο του 2024, η Εταιρεία REDS ΑΕ, 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. Την 31.12.2025 η Εταιρεία έχει αποπληρώσει ποσό € 35.000 χιλ., ενώ ποσό € 30.000 χιλ. περιλαμβάνεται στις βραχυπρόθεσμες δανειακές της υποχρεώσεις.

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 στα διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα, στις προθεσμιακές και τις δεσμευμένες καταθέσεις. Στις περιπτώσεις αυτές, ο κίνδυνος μπορεί να προκύψει από αδυναμία του αντισυμβαλλόμενου να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις του προς τον Όμιλο. Για τη διαχείριση αυτού του πιστωτικού κινδύνου, ο Όμιλος, στο πλαίσιο εγκεκριμένων πολιτικών από το Διοικητικό Συμβούλιο, θέτει όρια στο βαθμό έκθεσης σε κάθε μεμονωμένο χρηματοοικονομικό ίδρυμα. Ο πιστωτικός κίνδυνος των κατηγοριών αυτών θεωρείται περιορισμένος.

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

	31.12.2025	31.12.2024
Λοιπές Απαιτήσεις	6.885.152	3.952.162
Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα / Δεσμευμένες καταθέσεις / Προθεσμιακές καταθέσεις άνω των 3 μηνών	41.309.092	53.855.100

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Για τη διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας, ο Όμιλος προϋπολογίζει και παρακολουθεί τακτικά την εξέλιξη των χρηματοοικονομικών και λοιπών ταμειακών υποχρεώσεών του και των χρηματοροών 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 και αξιολογείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Το κεφάλαιο κίνησης του Ομίλου κατά την 31.12.2025 έχει καταστεί αρνητικό και ανέρχεται σε € (14.113) χιλ. (31.12.2024: θετικό κατά € 24.665 χιλ.), έναντι αρνητικού κατά ποσό € (33.270) χιλ. για την Εταιρεία (31.12.2024: αρνητικό κατά € (7.382) χιλ.). Η Διοίκηση της Εταιρείας, ωστόσο, αναλογιζόμενη την πορεία της χρήσης 2025, εκτιμάει ότι το παραπάνω γεγονός είναι προσωρινό λόγω του ομολογιακού δανείου ποσού € 65.000 χιλ. που εξέδωσε τη συγκριτική χρήση η Εταιρεία με μοναδικό ομολογιούχο τη μητρική της ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε. για την κάλυψη των αναγκών της. Ποσό € 30.000 χιλ. των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων απορρέουν από το προαναφερθέν δάνειο.

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2025 και την 31η Δεκεμβρίου 2024 αντίστοιχα:

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	31.12.2025				
	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	21.168.338	-	-	-	**21.168.338**
Δανεισμός	39.869.600	7.905.600	8.262.058	-	**56.037.258**
Υποχρεώσεις μισθώσεων	243.152	252.312	815.406	66.269.843	**67.580.712**

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**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	31.12.2025				
	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	14.234.471	-	-	-	**14.234.471**
Δανεισμός	30.000.000	-	-	-	**30.000.000**

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**

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.

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων που δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές χρηματαγορές (π.χ. συμβόλαια παραγώγων εκτός της αγοράς παραγώγων) προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης, οι οποίες βασίζονται ως επί το πλείστον σε διαθέσιμες πληροφορίες για συναλλαγές που διενεργούνται σε ενεργές αγορές ενώ χρησιμοποιούν κατά το δυνατό λιγότερο εκτιμήσεις της οικονομικής οντότητας. Αυτά τα χρηματοοικονομικά εργαλεία περιλαμβάνονται στο επίπεδο 2.

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

Τεχνικές που χρησιμοποιεί ο Όμιλος για να επιμετρήσεις 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

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού του Ομίλου που αποτιμώνται στην εύλογη αξία την 31η Δεκεμβρίου 2025 και την 31η Δεκεμβρίου 2024, τα οποία προέρχονται από τη θυγατρική «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ ΜΟΝ. Α.Ε.».

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	31.12.2025			
	ΚΑΤΗΓΟΡΙΟΠΟΙΗΣΗ			
	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Παράγωγα εργαλεία ως μέσο αντιστάθμισης	-	6.209.688	-	**6.209.688**

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	31.12.2024			
	ΚΑΤΗΓΟΡΙΟΠΟΙΗΣΗ			
	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Παράγωγα εργαλεία ως μέσο αντιστάθμισης	-	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. 18).

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, τις δεσμευμένες καταθέσεις και τις προθεσμιακές καταθέσεις άνω των 3 μηνών).

Ο καθαρός δανεισμός του Ομίλου και της Εταιρείας την 31.12.2025 σε σχέση με την 31.12.2024, παρουσιάζεται αναλυτικά στον ακόλουθο πίνακα:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	39.869.600	10.840.353	30.000.000	13.980.000
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	16.167.658	80.186.879	-	60.000.000
Σύνολο δανείων	**56.037.258**	**91.027.231**	**30.000.000**	**73.980.000**
Μείον:				
Δεσμευμένες καταθέσεις	-	14.882.137	-	14.882.137
Προθεσμιακές καταθέσεις άνω των 3 μηνών	9.672.000	-	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	31.637.092	38.972.963	4.859.280	2.465.879
Ταμειακά διαθέσιμα και άμεσα ρευστοποιήσιμα στοιχεία ενεργητικού	**41.309.092**	**53.855.100**	**4.859.280**	**17.348.016**
Καθαρός Δανεισμός / (Διαθέσιμα)	**14.728.166**	**37.172.131**	**25.140.720**	**56.631.984**
Πλέον:				
Καθαρός Δανεισμός στοιχείων κατεχομένων προς πώληση	(365.647)	-	-	-
Συνολικός Καθαρός Δανεισμός / (Διαθέσιμα)	**14.362.519**	**37.172.131**	**118.261.547**	**120.307.234**
Σύνολο Καθαρής Θέσης	**141.072.207**	**146.399.970**	**118.261.547**	**120.307.234**
Σύνολο Απασχολούμενων Κεφαλαίων	**155.434.726**	**183.572.101**	**143.402.267**	**176.939.218**
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	**9,2%**	**20,2%**	**17,5%**	**32,0%**

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31.12.2025 για τον Όμιλο υπολογίζεται σε 9,2% (31.12.2024: 20,2%), αντίστοιχα για την Εταιρεία ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31.12.2025 υπολογίζεται σε 17,5% (31.12.2024: 32,0%). 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 31η Δεκεμβρίου 2025 και την 31η Δεκεμβρίου 2024 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 επαναποτίμησης περιορίζονται σε μία μέγιστη περίοδο επαναποτίμησης διάρκειας 6 μηνών.

Εντός της χρήσης 2025 η θυγατρική εταιρεία «REDS HOSPITALITY ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ» έλαβε βραχυπρόθεσμο δάνειο ποσού € 2.600 χιλ. κυμαινόμενου επιτοκίου με σκοπό τη χρηματοδότηση του έργου ανακατασκευής και ανακαίνισης της ξενοδοχειακής μονάδας , για το οποίο έχει παρασχεθεί η εταιρική εγγύηση της REDS M.A.E.

4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως

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.

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 6.

(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 19 και 28.

(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 10.

(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 12 και 22.

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 Διακοπείσες Δραστηριότητες και περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5 «Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση και διακοπείσες δραστηριότητες», τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ταξινομούνται ως κατεχόμενα προς πώληση, εάν η λογιστική τους αξία θα ανακτηθεί μέσω πώλησής τους και όχι μέσω συνεχιζόμενης χρήσης. Αυτός ο όρος θεωρείται ότι πληρούται μόνο όταν η πώληση είναι πολύ πιθανή και το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο για άμεση πώληση στην παρούσα κατάσταση.

Η διοίκηση πρέπει να δεσμεύεται για την πώληση, η οποία αναμένεται να αναγνωριστεί ως ολοκληρωμένη εντός ενός έτους από την ημερομηνία ταξινόμησης. Όταν ο Όμιλος δεσμεύεται σε σχέδιο πώλησης που συνεπάγεται απώλεια ελέγχου θυγατρικής, όλα τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις της θυγατρικής αυτής ταξινομούνται ως κατεχόμενα προς πώληση όταν πληρούνται τα κριτήρια που περιγράφονται παραπάνω ανεξάρτητα από το αν ο Όμιλος θα διατηρήσει κάποια μειοψηφία στην πρώην θυγατρική του μετά την πώληση.

Από την ημερομηνία κατά την οποία ένα μακροπρόθεσμο στοιχείο του ενεργητικού ταξινομείται ως κατεχόμενο προς πώληση, δεν λογίζονται αποσβέσεις επί των εν λόγω μακροπρόθεσμων στοιχείων του ενεργητικού.

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5, μία διακοπείσα δραστηριότητα αποτελεί ένα συστατικό μέρος του Ομίλου που έχει είτε διατεθεί είτε ταξινομηθεί ως κατεχόμενη προς πώληση και

- αντιπροσωπεύει ένα ξεχωριστό μεγάλο τμήμα επιχειρηματικών δραστηριοτήτων ή μία γεωγραφική περιοχή εκμεταλλεύσεων,
- είναι μέρος ενός ενιαίου, συντονισμένου προγράμματος διάθεσης ενός μεγάλου τμήματος δραστηριοτήτων ή μιας γεωγραφικής περιοχής εκμεταλλεύσεων ή
- είναι θυγατρική που αποκτήθηκε αποκλειστικά με προοπτική να επαναπωληθεί.

Εταιρείες ΓΟΥΡΝΕΣ ΑΕ, ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕ & CLH Srl - Διακοπείσες δραστηριότητες

Α. Ολοκλήρωση μεταβίβασης ΓΟΥΡΝΕΣ ΑΕ στις 10.09.2025 - Διακοπείσες δραστηριότητες

Στις 11.04.2025 η ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε. και η Εταιρεία συμφώνησαν με τη DIMAND και εταιρείες του Ομίλου της, υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις, την πώληση ακινήτων στην Αττική (Καμπάς) και στην Κρήτη (Γούρνες), με συμφωνηθείσα αποτίμηση €85,6 εκατ., ενώ το τελικό τίμημα θα καθοριζόταν κατά τη μεταβίβαση των μετοχών των εταιρειών που τα κατέχουν, βάσει της χρηματοοικονομικής τους κατάστασης.

Στο πλαίσιο της συμφωνίας, στις 10.09.2025 ολοκληρώθηκε η μεταβίβαση του συνόλου των μετοχών της εταιρείας ΓΟΥΡΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε., ιδιοκτήτριας οικοπέδου 346.000 τ.μ. στις Γούρνες Ηρακλείου Κρήτης, προς την ARCELA INVESTMENTS LIMITED, θυγατρική της DIMAND, έναντι τιμήματος € 40,1 εκατ., με ζημία για τον Όμιλο € 293 χιλ..

	Σημ.	ΓΟΥΡΝΕΣ Α.Ε. 10-Σεπ-2025
Στοιχεία Ενεργητικού		
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	40.200.000
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα & Δεσμευμένες καταθέσεις		844
Απαιτήσεις πελατών		144.421
Συνολικά στοιχεία ενεργητικού		**40.345.304**

Στοιχεία παθητικού κατεχόμενα προς πώληση	
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.860
Συνολικά στοιχεία παθητικού κατεχόμενα προς πώληση	**1.860**
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία	**40.433.444**
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	-
Λογιστική αξία καθαρών περιουσιακών στοιχείων	**40.433.444**
Συνολικό τίμημα για τη μεταβίβαση	40.050.089
Μείον: Λογιστική αξία καθαρών περιουσιακών στοιχείων	(40.433.444)
Ζημία από την πώληση της ΓΟΥΡΝΕΣ Α.Ε.	**(293.355)**

Β. ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕ (Καμπάς) - Διακοπείσες δραστηριότητες

Η συναλλαγή για τα ακίνητα στην Αττική (Καμπάς) ολοκληρώθηκε στις 24.02.2026, με τη μεταβίβαση ακινήτων συνολικής έκτασης 323,4 χιλ. τ.μ. στις θέσεις «Κτήμα Καμπά» και «Τρίγωνο Καμπά» στους Δήμους Παιανίας και Παλλήνης από τη REDS M.A.E. προς θυγατρικές της DIMAND. Το συνολικό τίμημα ανήλθε σε € 45,8 εκατ. και προσδιορίστηκε βάσει της χρηματοοικονομικής θέσης της εταιρείας ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Μ.Α.Ε., ιδιοκτήτριας των ακινήτων κατά την ημερομηνία ολοκλήρωσης της συναλλαγής, σύμφωνα με τη μέθοδο της προσαρμοσμένης καθαρής θέσης, καθώς και της αξίας των σχετικών ακινήτων.

Γ. CLH Srl - Διακοπείσες δραστηριότητες

Για την εταιρεία CLH Srl, με έδρα στη Ρουμανία, έχει υπογραφεί προσύμφωνο πώλησης (Οκτώβριος 2025), ενώ κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων βρίσκεται σε εξέλιξη διαδικασία νομικού και τεχνικού ελέγχου (due diligence). Η εταιρεία κατέχει ακίνητο το οποίο βρίσκεται στο Βουκουρέστι, αποτελούμενο από οικόπεδο επιφανείας 8.530 τ.μ., επί του οποίου έχει ανεγερθεί κτιριακή κατασκευή.

Δ. Απεικόνιση των Κατεχόμενων προς πώληση/Διακοπεισών δραστηριοτήτων

Βάσει των ανωτέρω και σύμφωνα με τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 5, η Διοίκηση του Ομίλου αποφάσισε την κατάταξη των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού των δύο εταιρειών ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΑΕ και CLH Srl ως κατεχόμενα προς πώληση περιουσιακά στοιχεία στις ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Κατά συνέπεια, παρουσιάζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου στις γραμμές «Στοιχεία ενεργητικού σχετιζόμενα με περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση» και «Στοιχεία παθητικού σχετιζόμενα με περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση».

Κατά την ημερομηνία της ταξινόμησης, ο Όμιλος αποτίμησε τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού των 2 εταιρειών στη χαμηλότερη αξία μεταξύ της λογιστικής τους αξίας και της εύλογης αξίας (μείον τα έξοδα που σχετίζονται με τη μεταβίβαση), σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5, παρ.15 και δεν προέκυψε για τον Όμιλο ζημιά απομείωσης.

Οι λογιστικές αξίες στοιχείων ενεργητικού και παθητικού των εταιρειών που ταξινομήθηκαν ως κατεχόμενα προς πώληση κατά την 31.12.2025 αναλύονται ως εξής:

	Σημ.	ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε. (Καμπάς)	SC CLH ESTATE SRL	ΣΥΝΟΛΟ
			31-Δεκ-2025	
Στοιχεία Ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση				
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	42.716.936	5.043.201	47.760.137
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		346.674	30.247	376.922
Απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις		31.163	29.681	60.845
Συνολικά στοιχεία ενεργητικού σχετιζόμενα με περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση		**43.094.773**	**5.103.130**	**48.197.904**
Στοιχεία παθητικού κατεχόμενα προς πώληση				
Δάνεια βραχυπρόθεσμα		-	11.275	11.275
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		58.379	48.098	106.478
Λοιπά στοιχεία παθητικού		22.023	-	22.023
Συνολικά στοιχεία παθητικού κατεχόμενα προς πώληση		**80.403**	**59.374**	**139.776**
Καθαρών περιουσιακά στοιχεία		**43.014.371**	**5.043.757**	**48.058.128**

Για την περίοδο 01.01.2025 έως 31.12.2025, τα έσοδα και τα έξοδα, τα κέρδη και οι ζημιές που σχετίζονται με τις περιγραφείσες Διακοπείσες Δραστηριότητες παρουσιάζονται ως ξεχωριστή στήλη στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων με τίτλο «Διακοπείσες Δραστηριότητες», ενώ ο υπόλοιπος Όμιλος που δεν επηρεάζεται από την εν λόγω συναλλαγή παρουσιάζεται στη στήλη «Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες». Το άθροισμα των Διακοπεισών και Συνεχιζόμενων Δραστηριοτήτων στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων αποτελούν το σύνολο του Ομίλου.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται οι καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές, επενδυτικές και χρηματοδοτικές δραστηριότητες που αφορούν στις διακοπείσες δραστηριότητες:

	ΓΟΥΡΝΕΣ, ΚΑΜΠΑΣ & CLH	
	1.1-31.12.2025	1.1-31.12.2024
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης από Διακοπείσες Δ.	**143.888**	**301.152**
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων από Διακοπείσες Δ.	**(397.920)**	**(1.003.686)**
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες	40.873	(125.877)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες	(3.672.725)	-
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές στα ταμειακά διαθέσιμα διακοπεισών δραστηριοτήτων	(343)	-
Καθαρές ενδοομιλικές εισροές / (εκροές) μεταξύ συνεχιζόμενων και διακοπεισών δραστηριοτήτων μέσα στη χρήση	4.263.148	972.300
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης από Διακοπείσες Δ.	**376.922**	**143.888**

6 Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι Επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας έχουν ως ακολούθως:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
Κόστος		
1 Ιανουαρίου 2024	**94.304.329**	**8.660.875**
Συναλλαγματικές διαφορές	(2.539)	-
Απόκτηση θυγατρικής	78.518.831	-
31 Δεκεμβρίου 2024	**172.820.621**	**8.660.875**
1 Ιανουαρίου 2025	**172.820.621**	**8.660.875**
Συναλλαγματικές διαφορές	(203.193)	-
Προσθήκες	4.313.965	636.344
Μεταφορά σε στοιχεία ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση	(50.541.280)	-
Πώληση θυγατρικής	(40.200.000)	-
Πωλήσεις	-	(234.651)
Απομείωση	(288.527)	(288.527)
31 Δεκεμβρίου 2025	**85.901.585**	**8.774.042**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2024	**(2.623.140)**	**(295.275)**
Συναλλαγματικές διαφορές	5.083	-
Αποσβέσεις περιόδου	(261.985)	(11.906)
31 Δεκεμβρίου 2024	**(2.880.043)**	**(307.181)**
1 Ιανουαρίου 2025	**(2.880.043)**	**(307.181)**
Αποσβέσεις περιόδου	(2.090.331)	(11.854)
Μεταφορά σε στοιχεία ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση	2.781.143	-
31 Δεκεμβρίου 2025	**(2.189.231)**	**(319.035)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024	**169.940.578**	**8.353.694**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025	**83.712.355**	**8.455.007**

Στις 10.09.2025 ολοκληρώθηκε η μεταβίβαση του συνόλου των μετοχών της εταιρείας ΓΟΥΡΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε., θυγατρικής της REDS Μ.Α.Ε., ιδιοκτήτριας οικοπέδου 346.000 τ.μ. στην περιοχή Γούρνες Ηρακλείου Κρήτης. Η μεταβίβαση πραγματοποιήθηκε στην εταιρεία ARCELA INVESTMENTS LIMITED, θυγατρική της DIMAND. Το συνολικό τίμημα για τη συγκεκριμένη συναλλαγή ανήλθε σε € 40,1 εκατ.

Στη γραμμή «Μεταφορά σε στοιχεία ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση» περιλαμβάνονται ακίνητα συνολικής έκτασης 323,4 χιλ. τ.μ. στις θέσεις «Κτήμα Καμπά» και «Τρίγωνο Καμπά» στους Δήμους Παιανίας και Παλλήνης που πουλήθηκαν στις 24.02.2026 σε θυγατρικές της DIMAND, καθώς επίσης και ακίνητο ιδιοκτησίας της θυγατρικής CLH Srl το οποίο βρίσκεται στο Βουκουρέστι, αποτελούμενο από

οικόπεδο επιφανείας 8.530 τ.μ. επί του οποίου έχει ανεγερθεί κτιριακή κατασκευή. Η αναπόσβεστη αξία των ανωτέρω ακινήτων την 31.12.2025 ανέρχεται σε 47.760 χιλ..

Από τις «Προσθήκες» της χρήσης, ποσό € 3.315 χιλ. αφορά προσθήκες της θυγατρικής «ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» και συγκεκριμένα την απόκτηση οικοπέδων συνολικού εμβαδού περίπου 40 χιλ. τ.μ., που βρίσκονται στη θέση κτήμα Καμπά, στους Δήμους Παιανίας και Παλλήνης, ιδιοκτησίας της συνδεδεμένης «ΚΑΝΤΖΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.».

Κατά την προηγούμενη χρήση και συγκεκριμένα τον Δεκέμβριο του 2024 ολοκληρώθηκε από την REDS η εξαγορά της ολλανδικής εταιρείας συμμετοχών ATHENS PROPERTIES BV, η οποία έχει στην ιδιοκτησία της το 100% των μετοχών δέκα εταιρειών 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.. Για την ανωτέρω συναλλαγή, στην γραμμή του κόστους «Απόκτηση θυγατρικής» της συγκριτικής χρήσης 2024 συμπεριλαμβάνεται αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία ποσού € 39.051 χιλ..

Επί των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη.

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

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Α/Α	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	5.041	5.930	6.820	Συγκριτική μέθοδος και διαδικασία αναπροσαρμογής	Οικόπεδα: 250 - 350€/τμ για ΣΔ=1,6 Οικόπεδα: 225 - 400€/τμ για ΣΔ=3
2	Ελλάδα	Άγιος Στέφανος	Οικόπεδο	5	6	7	Συγκριτική μέθοδος και διαδικασία αναπροσαρμογής	Οικόπεδα εκτός σχεδίου άρτια και οικοδομήσιμα: 20 - 40€/τμ
3	Ελλάδα	Δ. Σπατών	Οικόπεδο	172	202	232	Συγκριτική μέθοδος και διαδικασία αναπροσαρμογής	Οικόπεδα: 298 - 327€/τμ
4	Ελλάδα	Δ. Σπατών	Αγροτεμάχια	3.489	4.105	4.721	Συγκριτική μέθοδος και διαδικασία αναπροσαρμογής	Αγροτεμάχια άρτια και οικοδομήσιμα κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση: 36,7 - 48,1€/τμ Οικόπεδα άρτια και οικοδομήσιμα: 59 - 75€/τμ
5	Ελλάδα	Δ. Παλλήνης	Αγροτεμάχιο	8	9	10	Συγκριτική μέθοδος και διαδικασία αναπροσαρμογής	Οικόπεδα εκτός σχεδίου μη άρτια και οικοδομήσιμα: 31 - 44€/τμ
6	Ελλάδα	Δ. Αθηναίων	Κτίρια μικτής χρήσης	67.099	78.730	90.781	Συγκριτική μέθοδος και μέθοδος προεξόφλησης ταμειακών ροών	Καταστήματα: 9,4 - 78 €/τμ/μήνα, Γραφεία: 25 - 36 €/τμ, Serviced apartments: 4.200 - 10.200 €/τμ και ADR: 98 - 150 €/δωμάτιο

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

Α/Α	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 €)
7	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
				80.362	**94.332**	**108.724**		

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Α/Α	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	5.041	5.930	6.820	Συγκριτική μέθοδος και διαδικασία αναπροσαρμογής	Οικόπεδα: 250 - 350€/τμ για ΣΔ=1,6 Οικόπεδα: 225 - 400€/τμ για ΣΔ=3
2	Ελλάδα	Άγιος Στέφανος	Οικόπεδο	5	6	7	Συγκριτική μέθοδος και διαδικασία αναπροσαρμογής	Οικόπεδα εκτός σχεδίου άρτια και οικοδομήσιμα: 20 - 40€/τμ
3	Ελλάδα	Δ. Σπατών	Αγροτεμάχια	3.489	4.105	4.721	Συγκριτική μέθοδος και διαδικασία αναπροσαρμογής	Αγροτεμάχια άρτια και οικοδομήσιμα κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση: 36,7 - 48,1€/τμ Οικόπεδα άρτια και οικοδομήσιμα: 59 - 75€/τμ
4	Ελλάδα	Δ. Παλλήνης	Αγροτεμάχιο	8	9	10	Συγκριτική μέθοδος και διαδικασία αναπροσαρμογής	Οικόπεδα εκτός σχεδίου μη άρτια και οικοδομήσιμα: 31 - 44€/τμ
				8.543	**10.050**	**11.558**		

7 Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Οι Ενσώματες ακινητοποιήσεις του Ομίλου αναλύονται κατωτέρω:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ				
	Μεταφορικά μέσα	**Μηχ/κός εξοπλισμός**	**Έπιπλα και εξαρτήματα**	**Ακιν/σεις υπό εκτέλεση**	**Σύνολο**
Κόστος					
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**
1 Ιανουαρίου 2025	**44.141**	**74.303**	**1.108.691**	**16.152.511**	**17.379.645**
Προσθήκες	-	-	44.292	9.790.262	**9.834.554**
Διαγραφές	-	-	(1.948)	-	**(1.948)**
31 Δεκεμβρίου 2025	**44.141**	**74.303**	**1.151.035**	**25.942.772**	**27.212.252**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
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)**
1 Ιανουαρίου 2025	**(12.913)**	**(70.462)**	**(887.870)**	**-**	**(971.245)**
Αποσβέσεις χρήσης	(2.700)	(547)	(69.543)	-	**(72.789)**
31 Δεκεμβρίου 2025	**(15.612)**	**(71.009)**	**(957.413)**	**-**	**(1.044.034)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024	**31.228**	**3.841**	**220.820**	**16.152.511**	**16.408.400**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025	**28.528**	**3.294**	**193.623**	**25.942.772**	**26.168.217**

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 «Προσθήκες» στις ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση της τρέχουσας χρήσης ποσού ύψους € 9.790 χιλ. αφορούν κυρίως τη Μαρίνα Αλίμου και το νέο ξενοδοχείο «The Fiction Athens».

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

Οι Ενσώματες ακινητοποιήσεις της Εταιρείας αναλύονται κατωτέρω:

	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ			
	Μεταφορικά μέσα	Μηχ/κός Εξοπλισμός	Έπιπλα και εξαρτήματα	Σύνολο
Κόστος				
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**
1 Ιανουαρίου 2025	**11.465**	**103**	**460.459**	**472.027**
Προσθήκες	-	-	5.755	**5.755**
31 Δεκεμβρίου 2025	**11.465**	**103**	**466.214**	**477.782**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
1 Ιανουαρίου 2024	**(11.464)**	**(103)**	**(456.824)**	**(468.391)**
Αποσβέσεις χρήσης	-	-	(810)	**(810)**
31 Δεκεμβρίου 2024	**(11.464)**	**(103)**	**(457.634)**	**(469.201)**
1 Ιανουαρίου 2025	**(11.464)**	**(103)**	**(457.634)**	**(469.201)**
Αποσβέσεις χρήσης	-	-	(1.310)	**(1.310)**
31 Δεκεμβρίου 2025	**(11.464)**	**(103)**	**(458.944)**	**(470.511)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024	**-**	**-**	**2.825**	**2.825**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025	**-**	**-**	**7.270**	**7.270**

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

8 Ασώματες ακινητοποιήσεις

Οι Ασώματες ακινητοποιήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
	Λογισμικό	Λογισμικό
Κόστος		
1 Ιανουαρίου 2024	**156.578**	**90.504**
Απόκτηση θυγατρικής	17.334	-
31 Δεκεμβρίου 2024	**173.912**	**90.504**
1 Ιανουαρίου 2025	**173.912**	**90.504**
Προσθήκες	9.750	-
Διαγραφή	(182)	-
31 Δεκεμβρίου 2025	**183.480**	**90.504**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου 2024	**(156.395)**	**(90.504)**
Αποσβέσεις χρήσης	(2.276)	-
31 Δεκεμβρίου 2024	**(158.670)**	**(90.504)**

1 Ιανουαρίου 2025	**(158.670)**	**(90.504)**
Αποσβέσεις χρήσης	(9.258)	-
31 Δεκεμβρίου 2025	**(167.929)**	**(90.504)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024	**15.241**	**-**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025	**15.551**	**-**

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 της συγκριτικής χρήσης απορρέουν από λογισμικά που είχε στην ιδιοκτησία της η «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.».

9 Δικαιώματα χρήσης παγίων - ΔΠΧΑ 16 μισθώσεις

Τα Δικαιώματα χρήσης αναλύονται κατωτέρω:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		
	Οικόπεδα και κτίρια	**Μεταφορικά μέσα**	**Σύνολο**
Κόστος			
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**
1 Ιανουαρίου 2025	**69.351.021**	**227.479**	**69.578.499**
Προσθήκες	9.218.201	-	**9.218.201**
Λοιπά	(82.129)	-	**(82.129)**
31 Δεκεμβρίου 2025	**78.487.092**	**227.479**	**78.714.571**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
1 Ιανουαρίου 2024	**-**	**(227.478)**	**(227.478)**
Αποσβέσεις χρήσης	(555.456)	-	**(555.456)**
31 Δεκεμβρίου 2024	**(555.456)**	**(227.478)**	**(782.934)**
1 Ιανουαρίου 2025	**(555.456)**	**(227.478)**	**(782.934)**
Αποσβέσεις χρήσης	(2.285.966)	-	**(2.285.966)**
31 Δεκεμβρίου 2025	**(2.841.421)**	**(227.478)**	**(3.068.900)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024	**68.795.565**	**-**	**68.795.565**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025	**75.645.671**	**-**	**75.645.671**

Οι «Προσθήκες» της χρήσης 2025 ύψους € 9.218 χιλ. αφορούν μίσθωση ακινήτου επί της λεωφόρου Κηφισίας στο Μαρούσι Αττικής, το οποίο μετά την ανακαίνισή του θα λειτουργήσει ως σύγχρονη ξενοδοχειακή μονάδα. Το ακίνητο που μισθώνει η REDS HOSPITALITY ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ (100% θυγατρική της REDS), έχει συνολική επιφάνεια 5.725τμ., βρίσκεται σε προνομιακή θέση επί της

λεωφόρου Κηφισίας, στο κέντρο της επιχειρηματικής και εμπορικής αγοράς και μέσω της ολοκληρωθείσας ανακαίνισης των κτιριακών του εγκαταστάσεων έχει διαμορφωθεί σε μια σύγχρονη ξενοδοχειακή μονάδα ακολουθώντας τις αξίες της βιώσιμης ανάπτυξης.

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.».

Ειδικότερα, κατόπιν διαγωνιστικής διαδικασίας που ολοκληρώθηκε το 2019, το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ) παραχώρησε στην «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» το αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης, λειτουργίας και εκμετάλλευσης της Μαρίνας Αλίμου. Η σχετική Σύμβαση Παραχώρησης υπεγράφη με το Ελληνικό Δημόσιο την 13η Μαΐου 2020 και τέθηκε σε ισχύ την 31η Δεκεμβρίου 2020, με την υπογραφή του Πρωτοκόλλου Παράδοσης - Παραλαβής μεταξύ των συμβαλλόμενων μερών. Η διάρκεια της παραχώρησης ανέρχεται σε σαράντα (40) έτη, από την 1η Ιανουαρίου 2021 έως την 31η Δεκεμβρίου 2060, ενώ το οικονομικό αντάλλαγμα διαμορφώνεται ως συνδυασμός σταθερού και μεταβλητού μισθώματος καθ' όλη τη διάρκεια της σύμβασης.

Η Διοίκηση, κατόπιν αξιολόγησης των βασικών όρων της σύμβασης και ιδίως του βαθμού ελέγχου του παραχωρούντος επί της υποδομής και των παρεχόμενων υπηρεσιών, κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η εν λόγω συμφωνία δεν εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της Διερμηνείας IFRIC 12 «Συμβάσεις Παραχώρησης», αλλά αντιμετωπίζεται λογιστικά ως μίσθωση σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις».

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16, κατά την έναρξη της μίσθωσης αναγνωρίστηκε δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου και αντίστοιχη υποχρέωση μίσθωσης, τα οποία επιμετρήθηκαν αρχικά στο κόστος τους. Το δικαίωμα χρήσης αποσβένεται κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης, ενώ η υποχρέωση μίσθωσης επιμετράται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος.

Η υποχρέωση μίσθωσης αντιπροσωπεύει την παρούσα αξία των μελλοντικών μισθωμάτων και επιμετράται με χρήση κατάλληλου προεξοφλητικού επιτοκίου. Το σταθερό μέρος του μισθώματος περιλαμβάνεται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης και του αντίστοιχου δικαιώματος χρήσης, ενώ το μεταβλητό μέρος του ανταλλάγματος, το οποίο εξαρτάται από την επίδοση της δραστηριότητας, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της περιόδου κατά την οποία καθίσταται απαιτητό.

Σε περιπτώσεις αναπροσαρμογής των μισθωμάτων βάσει δεικτών ή άλλων μεταβλητών παραγόντων (όπως ο Δείκτης Τιμών Καταναλωτή), η υποχρέωση μίσθωσης επαναμετράται και η αντίστοιχη μεταβολή αναγνωρίζεται στο δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου.

Τα ποσά που σχετίζονται με την εφάπαξ αμοιβή παραχώρησης, καθώς και με το σταθερό μέρος του ανταλλάγματος, ενσωματώθηκαν στο αρχικό κόστος του δικαιώματος χρήσης και της υποχρέωσης μίσθωσης, αντανακλώντας τη φύση της σύμβασης ως μίσθωσης και τη μετάβαση από το στάδιο ανάπτυξης στο στάδιο λειτουργίας της παραχώρησης.

Κατά τη διάρκεια των χρήσεων έως και το 2024, η Εταιρεία προέβη σε καταβολές τόσο για το σταθερό όσο και για το μεταβλητό μέρος του ανταλλάγματος. Ειδικότερα, για τις χρήσεις 2022 και 2023 η σταθερή ετήσια αμοιβή και το ελάχιστο εγγυημένο αντάλλαγμα ανήλθαν σε € 0,4 εκατ. ετησίως, ενώ αναγνωρίστηκε επιπλέον έξοδο ύψους € 1,2 εκατ. για το μεταβλητό τίμημα κάθε χρήσης. Για τη χρήση 2024, το αντίστοιχο ποσό της σταθερής αμοιβής διαμορφώθηκε σε € 0,7 εκατ., ενώ αναγνωρίστηκε πρόβλεψη ύψους € 1,4 εκατ. για την εκκαθάριση του μεταβλητού ανταλλάγματος. Για τη χρήση 2025, το αντίστοιχο ποσό της σταθερής αμοιβής διαμορφώθηκε σε € 3,05 εκατ..

	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
	Μεταφορικά μέσα
Κόστος	
1 Ιανουαρίου 2024	**96.866**
31 Δεκεμβρίου 2024	**96.866**
1 Ιανουαρίου 2025	**96.866**
31 Δεκεμβρίου 2025	**96.866**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	
1 Ιανουαρίου 2024	**(96.866)**
Αποσβέσεις περιόδου	-
31 Δεκεμβρίου 2024	**(96.866)**
1 Ιανουαρίου 2025	**(96.866)**
Αποσβέσεις περιόδου	-
31 Δεκεμβρίου 2025	**(96.866)**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024	**-**
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025	**-**

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων αναλύονται ως εξής:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		
	Οικόπεδα και κτίρια	**Μεταφορικά μέσα**	**Σύνολο**
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**

Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2025	**58.366.454**	**-**	**58.366.454**
Χρεωστικοί τόκοι	1.224.891	-	1.224.891
Χρεωστικοί τόκοι που κεφαλαιοποιήθηκαν	2.165.595	-	2.165.595
Πληρωμές μισθωμάτων	(3.312.299)	-	(3.312.299)
Αναπροσαρμογή μισθώσεων	(82.129)	-	(82.129)
Προσθήκες εντός χρήσης	9.218.201	-	9.218.201
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025	**67.580.713**	**-**	**67.580.713**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	243.152	-	243.152
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	67.337.560	-	67.337.560
Σύνολο	**67.580.712**	**-**	**67.580.712**

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
	Ελάχιστες πληρωμές	**Παρούσα αξία ελάχιστων πληρωμών**	**Ελάχιστες πληρωμές**	**Παρούσα αξία ελάχιστων πληρωμών**
	31.12.2025	**31.12.2025**	**31.12.2024**	**31.12.2024**
Μέχρι 1 έτος	570.000	243.152	-	-
Από 1 έως 2 έτη	570.000	252.312	-	-
Από 2 έως 5 έτη	1.710.000	815.406	-	-
Περισσότερο των 5 ετών	152.607.481	66.269.843	142.837.297	58.366.454
Μείον: Μελλοντικές χρηματοοικονομικές χρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	(87.876.769)	-	(84.470.844)	-
Σύνολο	**67.580.713**	**67.580.712**	**58.366.453**	**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 2024	**14.394**
Αποαναγνώριση μισθώσεων	(14.394)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024	**-**
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2025	**-**
Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025	**-**

10 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 31.12.2025	Αξία συμμετοχής 31.12.2024	Έδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις
ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕ	100%	-	100%	19.787.215	13.334.500	ΕΛΛΑΔΑ	2020-2025
ΓΟΥΡΝΕΣ ΑΕ	100%	-	100%	-	40.200.000	ΕΛΛΑΔΑ	2023-2025
PMS PROPERTY MANAGEMENT SERVICES ΑΕ	100%	-	100%	244.295	248.296	ΕΛΛΑΔΑ	2020-2025
REDS HOSPITALITY ΜΑΕ	100%		100%	2.000.000	-	ΕΛΛΑΔΑ	2025
ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ ΑΕ	100%	-	100%	14.466.133	14.466.133	ΕΛΛΑΔΑ	2024*, 2025
ATHENS PROPERTIES BV	100%	-	100%	80.250.000	80.250.000	ΟΛΛΑΝΔΙΑ	2018-2025
ATHENS I (ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ)	-	100%	100%	-	-	ΟΛΛΑΝΔΙΑ/ ΕΛΛΑΔΑ	2020-2025
ATHENS II (ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ)	-	100%	100%	-	-	ΟΛΛΑΝΔΙΑ/ ΕΛΛΑΔΑ	2020-2025
ATHENS III (ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ)	-	100%	100%	-	-	ΟΛΛΑΝΔΙΑ/ ΕΛΛΑΔΑ	2020-2025
ATHENS V (ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ)	-	100%	100%	-	-	ΟΛΛΑΝΔΙΑ/ ΕΛΛΑΔΑ	2020-2025

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	% Συμμετοχής ΑΜΕΣΟ	% Συμμετοχής ΕΜΜΕΣΟ	% Συμμετοχής ΣΥΝΟΛΙΚΟ	Αξία συμμετοχής 31.12.2025	Αξία συμμετοχής 31.12.2024	Έδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις
ATHENS VI (ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ)	-	100%	100%	-	-	ΟΛΛΑΝΔΙΑ/ ΕΛΛΑΔΑ	2020-2025
ATHENS VII (ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ)	-	100%	100%	-	-	ΟΛΛΑΝΔΙΑ/ ΕΛΛΑΔΑ	2020-2025
ATHENS VIII (ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ)	-	100%	100%	-	-	ΟΛΛΑΝΔΙΑ/ ΕΛΛΑΔΑ	2020-2025
ATHENS IX (ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ)	-	100%	100%	-	-	ΟΛΛΑΝΔΙΑ/ ΕΛΛΑΔΑ	2021-2025
ATHENS X (ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ)	-	100%	100%	-	-	ΟΛΛΑΝΔΙΑ/ ΕΛΛΑΔΑ	2020-2025
ATHENS XI (ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ)	-	100%	100%	-	-	ΟΛΛΑΝΔΙΑ/ ΕΛΛΑΔΑ	2021-2025
HESTIA MIKE	-	100%	100%	-	-	ΕΛΛΑΔΑ	2020-2025
SC CLH ESTATE SRL	100%	-	100%	4.295.920	4.295.920	ΡΟΥΜΑΝΙΑ	2006-2025
PROFIT CONSTRUCT SRL	100%	-	100%	-	6.004.901	ΡΟΥΜΑΝΙΑ	2006-2025
Σύνολο				**121.043.563**	**158.799.750**		

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

Για τη θυγατρική REDS HOSPITALITY ΜΑΕ, της οποίας η χρήση 2025 παραμένει ανέλεγκτη φορολογικά, ολοκληρώθηκε εντός του 2026 μερικός φορολογικός έλεγχος που αφορούσε αίτημα επιστροφής ΦΠΑ της χρήσης 2025. Ο έλεγχος ολοκληρώθηκε χωρίς ευρήματα και με θετική έκβαση για την εταιρεία.

Η μεταβολή της λογιστικής αξίας των επενδύσεων της μητρικής σε επιχειρήσεις που ενοποιούνται είχε ως εξής:

		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	Σημ.	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Στην αρχή της χρήσης		**158.799.749**	**64.083.617**
Προσθήκες		2.000.000	93.147.542
Προσθήκες - αύξηση κόστους συμμετοχής		7.434.495	1.568.590
Μειώσεις		(41.181.780)	-
Απομείωση κόστος συμμετοχής		(4.000)	-
Επιστροφή Μετοχικού Κεφαλαίου		(6.004.901)	-
Μεταφορά σε στοιχεία ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση	5	(24.083.135)	-
Στο τέλος της χρήσης		**96.960.428**	**158.799.749**

ΙΔΡΥΣΗ ΘΥΓΑΤΡΙΚΗΣ 2025

Τον Μάιο του 2025, η REDS προχώρησε στην ίδρυση της 100% θυγατρικής REDS HOSPITALITY ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ με αρχικό κεφάλαιο € 2.000 χιλ.. Η νέα εταιρεία εισήλθε έναντι της REDS, στη μίσθωση του ακινήτου επί της λεωφόρου Κηφισίας στο Μαρούσι Αττικής, το οποίο μετά την ανακαίνισή του λειτουργεί ως σύγχρονη ξενοδοχειακή μονάδα.

ΠΩΛΗΣΗ ΘΥΓΑΤΡΙΚΗΣ 2025

Στις 11.04.2025 η ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε. και η Εταιρεία συμφώνησαν με τη DIMAND και εταιρείες του Ομίλου της, υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις, την πώληση ακινήτων στην Αττική (Καμπάς) και στην Κρήτη (Γούρνες), με συμφωνηθείσα αποτίμηση €85,6 εκατ., ενώ το τελικό τίμημα θα καθοριζόταν κατά τη μεταβίβαση των μετοχών των εταιρειών που τα κατέχουν, βάσει της χρηματοοικονομικής τους κατάστασης.

Στο πλαίσιο της συμφωνίας, στις 10.09.2025 ολοκληρώθηκε η μεταβίβαση του συνόλου των μετοχών της εταιρείας ΓΟΥΡΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε., ιδιοκτήτριας οικοπέδου 346.000 τ.μ. στις Γούρνες Ηρακλείου Κρήτης, προς την ARCELA INVESTMENTS LIMITED, θυγατρική της DIMAND, έναντι τιμήματος € 40,1 εκατ., με ζημία για τον Όμιλο € 293 χιλ..

		ΓΟΥΡΝΕΣ Α.Ε.
	Σημ.	**10-Σεπ-2025**
Στοιχεία Ενεργητικού		
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	40.200.000
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα & Δεσμευμένες καταθέσεις		844
Απαιτήσεις πελατών		144.421
Συνολικά στοιχεία ενεργητικού		**40.345.304**
Στοιχεία παθητικού κατεχόμενα προς πώληση		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		1.860
Συνολικά στοιχεία παθητικού κατεχόμενα προς πώληση		**1.860**
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία		**40.433.444**

Μη ελέγχουσες συμμετοχές	-
Λογιστική αξία καθαρών περιουσιακών στοιχείων	**40.433.444**
Συνολικό τίμημα για τη μεταβίβαση	40.050.089
Μείον: Λογιστική αξία καθαρών περιουσιακών στοιχείων	(40.433.444)
Ζημία από την πώληση της ΓΟΥΡΝΕΣ Α.Ε.	**(293.355)**

ΑΥΞΗΣΗ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΘΥΓΑΤΡΙΚΗΣ 2025

Εντός της χρήσης 2025, η Εταιρεία προέβη σε αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου στη θυγατρική «ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕ» ως ακολούθως:

Α/Α	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΓΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ	€ / ΜΤΧ	ΠΟΣΟ ΑΜΚ (€)
1	07/07/2025	25.646	29,35	752.710
2	18/12/2025	194.208	29,35	5.700.005
	Σύνολο	**219.854**		**6.452.715**

ΜΕΙΩΣΗ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΘΥΓΑΤΡΙΚΗΣ 2025

Εντός της χρήσης 2025, η θυγατρική PROFIT CONSTRUCT SRL προέβη σε επιστροφή μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού € 9.830 χιλ., εκ των οποίων ποσό € 3.350 χιλ. επεστράφη με μετρητά προς την εταιρεία REDS, ενώ για το ποσό των € 6.480 χιλ. διενεργήθηκε συμψηφισμός με δανειακή υποχρέωση της REDS προς την εν λόγω θυγατρική.

Τα προηγούμενα έτη, η REDS είχε διενεργήσει πρόβλεψη απομείωσης της συμμετοχής της κατά € 3.825 χιλ., η αναστροφή της οποίας καταχωρήθηκε ως έσοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της Εταιρείας κατά την τρέχουσα χρήση.

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 ανήλθε 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 Α.Ε., 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..

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:

Α/Α	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**

11 Δεσμευμένες καταθέσεις

Για την τρέχουσα χρήση του 2025 ο Όμιλος δεν έχει δεσμευμένες καταθέσεις ενώ στις 31.12.2024 ανέρχονταν σε € 14.882.137.

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Βραχυπρόθεσμες Δεσμευμένες Καταθέσεις	-	7.842.524	-	7.842.524
Μακροπρόθεσμες Δεσμευμένες Καταθέσεις	-	7.039.613	-	7.039.613
Σύνολο	**-**	**14.882.137**	**-**	**14.882.137**

Το ποσό των δεσμευμένων καταθέσεων προερχόταν από την Εταιρεία και αφορούσε την μελλοντική αποπληρωμή για την εξαγορά ακινήτου της πρώην Αμερικάνικης βάσης στις Γούρνες Ηρακλείου. Στα πλαίσια της πώλησης της «ΓΟΥΡΝΕΣ ΑΕ», η Εταιρεία προέβη σε πλήρη διακανονισμό του ανωτέρω ποσού αποδεσμεύοντας τις εν λόγω καταθέσεις.

12 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 μισθωτές με καλή πιστοληπτική ικανότητα. Σε σημαντικά υπόλοιπα, έχουν ληφθεί εγγυήσεις ως εξασφάλιση για τη μείωση του πιστωτικού κινδύνου.

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Πελάτες	715.091	523.451	1.467	385
Πελάτες - συνδεδεμένα μέρη	830.767	749.213	3.484.688	2.079.037
	1.545.858	**1.272.663**	**3.486.155**	**2.079.423**
Προκαταβολές	5.035	-	5.035	-
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	-	-	23.165.229	20.386.110
Λοιπές απαιτήσεις	5.286.923	2.650.399	275.177	706.816
Λοιπές απαιτήσεις - συνδεδεμένα μέρη	47.338	29.100	214.694	1.057.479
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα συμβάσεων με πελάτες	-	-	1.650.213	1.016.561
Σύνολο	**6.885.152**	**3.952.162**	**28.796.503**	**25.246.388**

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	37.107	35.263	22.076.758	20.232.213
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	6.848.045	3.916.899	6.719.745	5.014.175
Σύνολο	**6.885.152**	**3.952.162**	**28.796.503**	**25.246.388**

Τα «Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη» αφορούν κατά κύριο λόγο 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 31.12.2025 και την 31.12.2024 τα «Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη» αφορούν κυρίως ομολογιακό δάνειο σταθερού επιτοκίου 6%, με εκδότη την «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ ΜΑΕ» και ομολογιούχο την Εταιρεία, ύψους € 20,7 εκατ. με ημερομηνία λήξης τον Δεκέμβριο του 2032.

Κατά την 31.12.2025 και την 31.12.2024 τα «Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα συμβάσεων με πελάτες» της Εταιρείας αφορούν απαιτήσεις που απορρέουν από σύμβαση 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:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Ελληνικό Δημόσιο: παρακρατούμενοι & προκαταβλητέοι φόροι	456.275	275.934	75.485	263.557
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο Χρεωστικό ΦΠΑ	3.885.828	1.751.569	492.723	588.492
Λοιπές απαιτήσεις από φορείς	-	30	-	-
Έξοδα επόμενων χρήσεων	404.393	307.402	24.883	-
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	707.977	583.390	170.613	154.735
Προκαταβολές προμηθευτών / πιστωτών	260.429	72.311	124.759	1.097.479
Λοιποί χρεώστες	24.751	94.256	6.800	65.423
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης Λοιπών Απαιτήσεων	(405.392)	(405.392)	(405.392)	(405.392)
Σύνολο	**5.334.260**	**2.679.499**	**489.871**	**1.764.295**

Η ανάλυση ενηλικίωσης των υπολοίπων στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024 έχει ως εξής:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
0-3 μήνες	499.446	498.077	2.703.568	102.454
3-6 μήνες	162.290	22.832	-	2.881
6 μήνες - 1 έτος	119.978	177.236	-	62.132
1 - 2 έτη	686.591	466.545	-	48.632
2 - 3 έτη	48	509	-	-
Πάνω από 3 έτη	867.452	713.130	828.097	1.908.833
	2.335.806	1.878.328	3.531.665	2.124.933
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(789.948)	(605.665)	(45.510)	(45.510)
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	**1.545.858**	**1.272.663**	**3.486.155**	**2.079.423**

Από το σύνολο των εμπορικών απαιτήσεων του Ομίλου κατά την 31.12.2025 ύψους € 2.335.806 (31.12.2024: € 1.878.328), ποσό € 830.767 (31.12.2024: € 749.213) αφορά απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη, τα οποία η Διοίκηση εκτιμά ότι είναι πλήρως ανακτήσιμα.

Από το σύνολο των εμπορικών απαιτήσεων της Εταιρείας κατά την 31.12.2025 ύψους € 3.531.665 (31.12.2024: € 2.124.933), ποσό € 3.484.688 (31.12.2024: € 2.079.037) αφορά απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη, τα οποία η Διοίκηση εκτιμά ότι είναι πλήρως ανακτήσιμα.

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις του Ομίλου την 31.12.2025 ανέρχονταν σε ποσό € 6.885.152 εκ των οποίων ποσό € 542.714 ήταν σε RON Ρουμανίας. Την αντίστοιχη χρήση της 31.12.2024 από το ποσό των € 3.952.162 ποσό € 291.067 ήταν σε RON Ρουμανίας.

13 Προθεσμιακές καταθέσεις άνω των 3 μηνών

Οι Προθεσμιακές καταθέσεις άνω των 3 μηνών ύψους € 9.672 χιλ. αφορούν καταθέσεις της θυγατρικής «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ ΜΑΕ» σε τράπεζες στο εσωτερικό και το εξωτερικό και είναι σε ευρώ. Η μητρική δεν κατέχει Προθεσμιακές καταθέσεις άνω των 3 μηνών.

14 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται κατωτέρω:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Διαθέσιμα στο ταμείο	22.796	10.439	262	53
Καταθέσεις προθεσμίας	16.211.549	28.673.906	-	-
Καταθέσεις όψεως	15.402.748	10.288.619	4.859.017	2.465.826
Σύνολο	**31.637.093**	**38.972.963**	**4.859.280**	**2.465.879**

Τα επιτόκια προθεσμιακών καταθέσεων καθορίζονται μετά από διαπραγμάτευση με επιλεγμένα τραπεζικά ιδρύματα με βάση τα διατραπεζικά επιτόκια Euribor αντίστοιχης χρονικής διάρκειας με την επιλεγμένη τοποθέτηση (π.χ. εβδομάδα, μήνα κ.λπ.).

Ο ακόλουθος πίνακας απεικονίζει τα ποσοστά καταθέσεων ανά κλάση πιστοληπτικής αξιολόγησης από την Εταιρεία Standard & Poor (S&P) την 31.12.2025 και το 31.12.2024 αντίστοιχα.

Rating Χρηματοπιστωτικού Ιδρύματος (S&P)	**Ποσοστό καταθέσεων όψεως και προθεσμίας την 31.12.2025**	**Ποσοστό καταθέσεων όψεως και προθεσμίας την 31.12.2024**
BBB-	58,9%	0,3%
BB-	30,8%	84,7%
BB+	0,2%	5,5%
NR	10,0%	9,5%
Σύνολο	**100,0%**	**100,0%**

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται στα εξής νομίσματα:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
ΕΥΡΩ	31.634.433	35.266.696	4.859.280	2.465.879
ΛΕΟΥ ΡΟΥΜΑΝΙΑΣ (RON)	2.659	3.706.267	-	-
Σύνολο	**31.637.093**	**38.972.963**	**4.859.280**	**2.465.879**

15 Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31.12.2025 ανέρχεται στο ποσό των € 68.633.333 και διαιρείται σε 57.434.884 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 1,17 έκαστη. Η Εταιρεία την 31.12.2025 δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Σύνολο
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**
1 Ιανουαρίου 2025	57.434.884	1,17	67.198.814	1.434.519	68.633.333
31 Δεκεμβρίου 2025	**57.434.884**	**1,17**	**67.198.814**	**1.434.519**	**68.633.333**

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

16 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 1η Ιανουαρίου 2024	**1.257.080**	**3.373.167**	**453.540**	**361.759**	**(3.454.316)**	**-**	**(14.110)**	**1.977.119**
Μεταβολή μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων	-	-	-	(222.740)	(668)	(929.942)	1.247	(1.152.103)
Μεταφορά από/(σε) Αποτελέσματα εις νέον	1.031.666	-	65.675.994	-	-	-	-	66.707.660
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2024	**2.288.745**	**3.373.167**	**66.129.534**	**139.019**	**(3.454.984)**	**(929.942)**	**(12.863)**	**67.532.676**
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2025	**2.288.745**	**3.373.167**	**66.129.534**	**139.019**	**(3.454.984)**	**(929.942)**	**(12.863)**	**67.532.676**
Μεταβολή μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων	-	-	-	157.229	(272.373)	(614.731)	(4.801)	(734.677)
Μεταφορά από/(σε) Αποτελέσματα εις νέον	-	-	(140.000)	-	-	-	-	(140.000)
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2025	**2.288.745**	**3.373.167**	**65.989.534**	**296.247**	**(3.727.357)**	**(1.544.673)**	**(17.664)**	**66.657.999**

	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ					
	Τακτικό Αποθεματικό	Ειδικά & έκτακτα αποθεματικά	Αφορολόγητα αποθεματικά	Λοιπά αποθεματικά	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2024	**1.240.002**	**3.387.277**	**453.540**	**359.600**	**(14.110)**	**5.426.309**
Μεταβολή μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων	-	-	-	(222.740)	3.130	(219.610)
Μεταφορά από/(σε) Αποτελέσματα εις νέον	1.031.666	-	65.675.994	-	-	66.707.660
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2024	**2.271.667**	**3.387.277**	**66.129.534**	**136.860**	**(10.980)**	**71.914.358**
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2025	**2.271.667**	**3.387.277**	**66.129.534**	**136.860**	**(10.980)**	**71.914.358**
Μεταβολή μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων	-	-	-	157.229	(2.350)	154.879
Μεταφορά από/(σε) Αποτελέσματα εις νέον	-	-	(140.000)	-	-	(140.000)
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2025	**2.271.667**	**3.387.277**	**65.989.534**	**294.088**	**(13.329)**	**71.929.237**

(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 καταβάλει τον αναλογούντα φόρο.

Το συνολικό έσοδο από την πώληση της ΓΥΑΛΟΥ ΜΟΝ. ΑΕ και της συμμετοχής στην ATHENS METROPOLITAN EXPO 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. Με την εξαγορά της ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ ΜΑΕ τον Σεπτέμβριο του 2024, ο Όμιλος απέκτησε παράγωγα αντιστάθμισης ταμειακών ροών.

Η ονομαστική αξία των δανείων που έχουν αντισταθμιστεί με συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων Interest Rate Swaps (IRS) στις 31.12.2025 είναι € 45,7 εκατ. (31.12.2024: € 48,1 εκατ.). Οι συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων έχουν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία. Κατά την 31.12.2025, τα μεταβλητά επιτόκια μακροπρόθεσμων δανείων που καλύπτονται με χρηματοοικονομικά παράγωγα αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου κυμαίνονταν με βάση το επιτόκιο αναφοράς Euribor 6 μηνών.

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

Κατά την 31.12.2025 τμήμα της αντιστάθμισης ταμειακών ροών (cash flow hedge) κρίθηκε ως μη αποτελεσματικό και ως εκ τούτου, ποσό ύψους € 1.239 χιλ. (31.12.2024: € 35 χιλ.) καταχωρήθηκε μέσω της Κατάστασης Αποτελεσμάτων.

(στ) Αποθεματικό συναλλαγματικών διαφορών

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

17 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 επιλεχθεί η χρήση παραγώγων και η λογιστική αντιστάθμιση ταμειακών ροών.

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Μακροπρόθεσμος δανεισμός				
Ομολογιακό δάνειο	16.167.658	20.186.879	-	-
Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	-	60.000.000	-	60.000.000
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	**16.167.658**	**80.186.879**	**-**	**60.000.000**
Βραχυπρόθεσμα δάνεια				
Τραπεζικός δανεισμός	2.600.000	2.511.553	-	2.500.000
Ομολογιακό δάνειο	7.269.600	3.328.800	-	-
Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	30.000.000	5.000.000	30.000.000	11.480.000
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	**39.869.600**	**10.840.353**	**30.000.000**	**13.980.000**
Σύνολο δανείων	**56.037.258**	**91.027.232**	**30.000.000**	**73.980.000**

Τον Νοέμβριο του 2024, η Εταιρεία REDS ΑΕ 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. Τον Οκτώβριο 2025 η Εταιρεία αποπλήρωσε μέρος του ανωτέρω δανείου, ήτοι € 35.000 χιλ..

Εντός της χρήσης 2025, η θυγατρική PROFIT CONSTRUCT SRL προέβη σε επιστροφή μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού € 9.830 χιλ., εκ των οποίων ποσό € 3.350 χιλ. επεστράφη με μετρητά προς την εταιρεία REDS, ενώ για το ποσό των € 6.480 χιλ. διενεργήθηκε συμψηφισμός με δανειακή υποχρέωση της REDS προς την εν λόγω θυγατρική.

Τον Μάιο 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 χιλ.. Τον Οκτώβριο 2025 η Εταιρεία αποπλήρωσε το συνολικό αντληθέν κεφάλαιο.

Τον Δεκέμβριο 2025 η θυγατρική REDS HOSPITALITY ΜΑΕ έλαβε από την CREDIA BANK τραπεζικό δάνειο ποσού € 2.600 χιλ., το οποίο προορίζεται για τη χρηματοδότηση του έργου ανακατασκευής και ανακαίνισης του ξενοδοχειακού συγκροτήματος που διατηρεί.

Κατά την 31.12.2025 το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου κυμαινόμενου επιτοκίου της ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ ΜΑΕ ανέρχεται σε € 23,4 εκατ. (31.12.2024: € 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 € 563 χιλ. (31.12.2024: € 643 χιλ.).

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται η ληκτότητα του μακροπρόθεσμου δανεισμού:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Μεταξύ 1 και 2 ετών	7.905.600	13.940.800	-	10.000.000
Μεταξύ 2 και 5 ετών	8.262.058	62.213.600	-	50.000.000
Πάνω από 5 έτη	-	4.032.479	-	-
Σύνολο	**16.167.658**	**80.186.879**	**-**	**60.000.000**

Η εύλογη αξία των δανείων υπολογίζεται προεξοφλώντας τις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές χρησιμοποιώντας επιτόκια προεξόφλησης που αντανακλούν 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:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
	Δανεισμός	**Δανεισμός**
Υπόλοιπο την 1η 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 31η Δεκεμβρίου 2024	**91.027.232**	**73.980.000**
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2025	**91.027.232**	**73.980.000**
Ταμειακές ροές	(35.058.750)	(37.500.000)
Μεταφορά σε υποχρεώσεις σχετιζόμενες με στοιχεία ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση	(11.275)	-
Απόσβεση εξόδων έκδοσης δανείου	80.329	-
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	(278)	(6.480.000)
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2025	**56.037.258**	**30.000.000**

18 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 αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία σύναψης της σχετικής σύμβασης και μεταγενέστερα επιμετρώνται επίσης στην εύλογη αξία. Παρουσιάζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης ως χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις, ανάλογα με το εάν η εύλογη αξία τους είναι θετική ή αρνητική.

Η λογιστική μεταχείριση των μεταβολών στην εύλογη αξία των παραγώγων εξαρτάται από το εάν πληρούνται τα κριτήρια λογιστικής αντιστάθμισης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, καθώς και από τη φύση της σχέσης αντιστάθμισης. Ειδικότερα, τα σχετικά κέρδη ή ζημίες αναγνωρίζονται είτε στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων είτε στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα, ανάλογα με τον χαρακτηρισμό του παραγώγου ως αντισταθμιστικού μέσου και τον τύπο της αντιστάθμισης.

Η ονομαστική αξία των δανείων που έχουν αντισταθμιστεί με συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων Interest Rate Swaps (IRS) στις 31.12.2025 είναι € 45,8 εκατ. (31.12.2024: € 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 των παραγώγων χρηματοοικονομικών μέσων που χρησιμοποιούνται ως εργαλεία αντιστάθμισης ταμειακών ροών παρουσιάζεται στα μη κυκλοφορούντα στοιχεία παθητικού, όταν η υπολειπόμενη διάρκεια του αντισταθμιζόμενου στοιχείου υπερβαίνει τους δώδεκα (12) μήνες.

Η αποτίμηση της εύλογης αξίας των εν λόγω μέσων πραγματοποιείται βάσει τεχνικών αποτίμησης που εντάσσονται στην ιεραρχία εύλογης αξίας Επιπέδου 2, όπως περιγράφεται στη Σημείωση 3.2.

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
	31.12.2025		31.12.2024	
Ποσά σε €	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Παράγωγα Αντιστάθμισης Ταμειακών Ροών (IRS)	6.209.688	-	5.758.746	-
Σύνολο	**6.209.688**	**-**	**5.758.746**	**-**
Μη κυκλοφορούν	5.563.672	-	4.993.826	-
Κυκλοφορούν	646.017	-	764.921	-
Σύνολο	**6.209.688**	**-**	**5.758.746**	**-**

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
Ποσά σε €	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Παράγωγα Αντιστάθμισης Ταμειακών Ροών (IRS) Αποτίμηση	(5.758.746)	(6.915.644)	-	-
(Κέρδη) / ζημίες αποτίμησης που χρεώνονται στην Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων	788.117	1.192.234	-	-
Σύνολο (πίστωσης) / χρέωσης στα αποτελέσματα	(1.239.059)	(35.335)	-	-
Σύνολο	**(6.209.688)**	**(5.758.746)**	-	-

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

19 Αναβαλλόμενη φορολογία

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή. Τα συμψηφισμένα ποσά για τον Όμιλο είναι τα παρακάτω:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:	(372.978)	(138.439)	(4.213)	(39.975)
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:	30.943	-	-	-
Σύνολο	**(342.035)**	**(138.439)**	**(4.213)**	**(39.975)**

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	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Υπόλοιπο αρχής χρήσης	**138.440**	**27.135**	**39.975**	**(5.824)**
Χρέωση / (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	399.359	(297.791)	(35.099)	44.916
Χρέωση / (πίστωση) στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων	(174.740)	(261.940)	(663)	883
Απόκτηση θυγατρικής	-	671.035	-	-
Μεταφορά σε στοιχεία παθητικού σχετιζόμενα με περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση	(21.023)	-	-	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	**342.035**	**138.440**	**4.213**	**39.975**

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:

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ				
	Διαφορετικές φορολογικές αποσβέσεις	**Πάγια με χρηματοδοτικές μισθώσεις**	**Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών**	**Λοιπά**	**Σύνολο**
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**
1 Ιανουαρίου 2025	**41.331**	**9.722.333**	**1.266.924**	**2.298.779**	**13.329.367**
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(16.270)	1.657.376	272.593	539.219	**2.452.917**
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια	-	-	(173.386)	-	**(173.386)**
Μεταφορά σε στοιχεία παθητικού σχετιζόμενα με περιουσιακά στοιχεία κατεχόμενα προς πώληση	(21.023)	-	-	-	**(21.023)**
31 Δεκεμβρίου 2025	**4.037**	**11.379.709**	**1.366.131**	**2.837.998**	**15.587.875**

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ						
	Διαφορετικές φορολογικές αποσβέσεις	**Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών**	**Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/ (ζημιών)**	**Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις**	**Προβλέψεις απαιτήσεων**	**Λοιπά**	**Σύνολο**
1 Ιανουαρίου 2024	**(183.219)**	**185.053**	**1.287**	**-**	**-**	**2.703**	**5.824**
Λοιπές κινήσεις	183.219	(185.053)	2.693	-	-	(858)	-
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-	-	-	671.201	(22.919)	12.741	**661.024**
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια	-	-	(352)	-	-	-	**(352)**
Απόκτηση θυγατρικής	-	-	(328)	12.334.639	113.300	76.822	**12.524.433**
31 Δεκεμβρίου 2024	**-**	**-**	**3.299**	**13.005.841**	**90.381**	**91.407**	**13.190.928**
1 Ιανουαρίου 2025	**-**	**-**	**3.299**	**13.005.841**	**90.381**	**91.407**	**13.190.928**
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-	-	-	2.027.137	40.542	(14.121)	**2.053.558**
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια	-	-	1.354	-	-	-	**1.354**
31 Δεκεμβρίου 2025	**-**	**-**	**4.654**	**15.032.978**	**130.924**	**77.286**	**15.245.841**

Από την απόκτηση της θυγατρικής «Ανάπτυξη Νέας Μαρίνας Αλίμου Μ.Α.Ε.» τη χρήση 2024 και εφεξής, η κατηγορία «Λοιπά» των αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων περιλαμβάνει κατά κύριο λόγο τον αναβαλλόμενο φόρο που έχει αναγνωριστεί επί των κεφαλαιοποιηθέντων τόκων και αποσβέσεων του δικαιώματος χρήσης, λειτουργίας και εκμετάλλευσης της Μαρίνας Αλίμου. Περαιτέρω πληροφορίες στη Σημείωση 9 των ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:

	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
	Λοιπά
1 Ιανουαρίου 2024	-
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(49.003)
31 Δεκεμβρίου 2024	**(49.003)**
1 Ιανουαρίου 2025	**(49.003)**
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	34.590
31 Δεκεμβρίου 2025	**(14.413)**

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:

	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ		
	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	**Λοιπά**	**Σύνολο**
1 Ιανουαρίου 2024	**4.087**	**1.737**	**5.824**
Λοιπές κινήσεις	(107)	107	-
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-	4.087	**4.087**
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια	(883)	-	**(883)**
31 Δεκεμβρίου 2024	**3.097**	**5.932**	**9.029**
1 Ιανουαρίου 2025	**3.097**	**5.932**	**9.029**
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-	509	**509**
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια	663	-	**663**
31 Δεκεμβρίου 2025	**3.760**	**6.441**	**10.200**

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 προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού.

20 Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης είναι τα ακόλουθα:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	76.524	52.968	46.364	41.038
Σύνολο	**76.524**	**52.968**	**46.364**	**41.038**

Τα ποσά που αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων έχουν ως ακολούθως:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	1.1 - 31.12.2025	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2025	1.1 - 31.12.2024
Συνταξιοδοτικές παροχές	17.401	26.225	2.314	18.577
Σύνολο	**17.401**	**26.225**	**2.314**	**18.577**

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

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	1.1 - 31.12.2025	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2025	1.1 - 31.12.2024
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	26.022	10.312	20.327	5.753
Χρηματοοικονομικό κόστος	1.684	1.219	1.305	942
Απορρόφηση / (Μετακίνηση) προσωπικού	-	4.317	(10.531)	4.317
Κόστος προϋπηρεσίας	190	7.565	190	7.565
Ζημιές από περικοπές	9.188	5.220	6.253	-
Καταβληθείσες αποζημιώσεις	(19.682)	(2.407)	(15.230)	-
Σύνολο	**17.401**	**26.225**	**2.314**	**18.577**

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

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο έναρξης	**52.968**	**26.474**	**41.038**	**26.474**
Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις	(19.682)	(2.407)	(15.230)	-
Απόκτηση θυγατρικής	-	9.007	-	-
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημίες που χρεώνονται στη Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων	6.155	(1.599)	3.012	(4.013)
Σύνολο χρέωσης στα αποτελέσματα	37.083	21.493	17.544	18.577
Υπόλοιπο τέλους	**76.524**	**52.968**	**46.364**	**41.038**

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

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	1.1 - 31.12.2025	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2025	1.1 - 31.12.2024
(Κέρδη) / ζημιές από τη μεταβολή στις δημογραφικές παραδοχές	835	-	-	-
(Κέρδη) / ζημιές από τη μεταβολή στις οικονομικές παραδοχές	1.235	3.042	-	2.644
Εμπειρία (κέρδη) / ζημιές	4.086	(6.355)	3.012	(6.657)
Λοιπά	-	1.713	-	-
Σύνολο	**6.155**	**(1.600)**	**3.012**	**(4.013)**

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

	31.12.2025	31.12.2024
Προεξοφλητικό επιτόκιο	3,70%	3,18%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	4,00%	3,00%
Μέσος ετήσιος ρυθμός μακροχρόνιας αύξησης πληθωρισμού	2,00%	2,00%

Η μέση σταθμική διάρκεια των συνταξιοδοτικών παροχών είναι για τα ενοποιημένα στοιχεία 9,56 έτη (2024: 7,84 έτη).

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%	(4,07%)	4,30%

21 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και οι λοιπές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας παρουσιάζονται κατωτέρω:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Προμηθευτές	2.138.801	1.683.648	98.780	119.846
Δεδουλευμένοι τόκοι	10.049	24.378	-	10.907
Δεδουλευμένοι τόκοι προς συνδεδεμένα μέρη	3.123.401	-	3.121.944	-
Δεδουλευμένα έξοδα	1.860.389	1.906.100	1.405.521	-
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι / τέλη	833.071	920.485	240.169	160.931
Λοιπές υποχρεώσεις	10.657.920	16.614.237	7.512.522	13.602.528
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	3.469.199	1.173.733	2.095.703	1.140.064
Σύνολο	**22.092.829**	**22.322.581**	**14.474.639**	**15.034.276**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	91.420	6.748.771	-	6.657.548
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	22.001.409	15.573.811	14.474.639	8.376.727
Σύνολο	**22.092.829**	**22.322.582**	**14.474.639**	**15.034.276**

Οι «Δεδουλευμένοι τόκοι προς συνδεδεμένα μέρη» την 31.12.2025 ύψους € 3,1 εκατ. απορρέουν κατά κύριο λόγο από το ομολογιακό δάνειο ποσού € 65,0 εκατ. που έχει εκδώσει η Εταιρεία με ομολογιούχο την «ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.».

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.».

Στις «Λοιπές υποχρεώσεις» 31.12.2025 περιλαμβάνεται τίμημα ποσού € 7,0 εκατ., το οποίο προεισπράχθηκε από την Εταιρεία για την πώληση της θυγατρικής «ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.».

Στις «Λοιπές υποχρεώσεις» 31.12.2024 περιλαμβάνεται υποχρέωση προς το ΤΑΙΠΕΔ ποσού € 13,4 εκατ. που αφορά την αγορά έκτασης στις Γούρνες Ηρακλείου Κρήτης. Εντός της χρήσης 2025 η εν λόγω υποχρέωση αποπληρώθηκε στο σύνολό της στα πλαίσια της πώλησης της «ΓΟΥΡΝΕΣ Α.Ε.».

Από το σύνολο των υποχρεώσεων της τρέχουσας χρήσης ποσό € 83.536 αφορά σε RON Ρουμανίας (2024: € 32.984).

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

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

Ο λογαριασμός «Λοιπές υποχρεώσεις» αναλύεται ως εξής:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
Λοιπές υποχρεώσεις	**31.12.2025**	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Προκαταβολές πελατών	555.034	495.002	200.000	-
Αποδοχές προσωπικού πληρωτέες	9.049	8.293	-	-
Δικαιούχοι αμοιβών (παροχής υπηρεσιών)	52.080	10.087	-	-
Επιταγές (μεταχρονολογημένες) πληρωτέες	1.615	1.615	1.615	1.615
Υποχρεώσεις σε εργολάβους	76.633	211.243	-	59.290
Δικαιούχοι χρηματοοικονομικών εγγυήσεων	2.465.503	2.059.507	-	-
Λοιποί πιστωτές	551.656	470.418	364.557	183.551
Προεισπραγμένο τίμημα μεταβίβασης ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ	6.946.350	-	6.946.350	-
ΤΑΙΠΕΔ	-	13.358.072	-	13.358.072
Σύνολο	**10.657.920**	**16.614.237**	**7.512.522**	**13.602.528**

22 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.

Στα πλαίσια των υποχρεώσεων που απορρέουν από την ανωτέρω απόφαση, η Εταιρεία προέβη κατά τη συγκριτική χρήση σε συμψηφισμό απαίτησης από τον Δήμο Παλλήνης ποσού € 402 χιλ. που είχε αναγνωριστεί σε προηγούμενες χρήσεις και η εναπομείνουσα υποχρέωση ποσού € 348 χιλ. ταξινομήθηκε στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Εντός της τρέχουσας χρήσης η Εταιρεία αναγνώρισε πρόσθετες προβλέψεις ποσού € 27 χιλ. για την εν λόγω υπόθεση.

Η ανάλυση των προβλέψεων παρατίθεται κατωτέρω:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
1 Ιανουαρίου 2024	**750.000**	**750.000**
Κίνηση χρήσης	(401.850)	(401.850)
31 Δεκεμβρίου 2024	**348.150**	**348.150**
1 Ιανουαρίου 2025	**348.150**	**348.150**
Πρόσθετες προβλέψεις χρήσης	26.709	26.709
31 Δεκεμβρίου 2025	**374.860**	**374.860**

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	-
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	374.860	348.150	374.860	348.150
Σύνολο	**374.860**	**348.150**	**374.860**	**348.150**

23 Πωλήσεις

Οι πωλήσεις που αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων αναλύονται ως εξής:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	1.1 - 31.12.2025	**1.1 - 31.12.2024**	**1.1 - 31.12.2025**	**1.1 - 31.12.2024**
Μαρίνα Αλίμου	13.736.103	3.477.753	-	-
Φιλοξενία	3.721.214	209.793	-	-
Έσοδα από μισθώματα Ακινήτων	553.521	11.901	-	-
Λοιπά έσοδα	-	-	2.306.207	1.016.561
Σύνολο	**18.010.838**	**3.699.447**	**2.306.207**	**1.016.561**

Η αύξηση των εσόδων που προέρχονται από τη Μαρίνα Αλίμου, τον τομέα της Φιλοξενίας και από τα μισθώματα Ακινήτων οφείλεται κυρίως στην ενοποίηση των οικονομικών τους αποτελεσμάτων για το σύνολο της χρήσης 2025, έναντι περιορισμένου χρονικού διαστήματος κατά τη συγκριτική χρήση 2024, ήτοι περίπου 3,5 μήνες για τη Μαρίνα Αλίμου και 1 μήνα για τον τομέα της Φιλοξενίας και των Ακινήτων.

Σημειώνεται ότι τόσο κατά τη χρήση 2025 όσο και κατά τη συγκριτική χρήση 2024, η REDS Hospitality M.A.E., μέσω της οποίας λειτουργεί το ξενοδοχείο The Fiction Athens, δεν συνεισέφερε στα έσοδα του Ομίλου, καθώς το ξενοδοχείο ξεκίνησε την εμπορική του λειτουργία κατά το πρώτο τρίμηνο του 2026.

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

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

24 Έξοδα ανά κατηγορία

Το κόστος πωληθέντων και τα λειτουργικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας παρουσιάζονται κατωτέρω:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ					
	1.1 - 31.12.2025			1.1 - 31.12.2024		
Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες	**Κόστος πωληθέντων**	**Λειτουργικά έξοδα**	**Σύνολο**	**Κόστος πωληθέντων**	**Λειτουργικά έξοδα**	**Σύνολο**
Παροχές σε εργαζομένους	952.101	3.015.285	**3.967.386**	280.394	1.716.510	**1.996.904**
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης παγίων	924.742	382.970	**1.307.712**	267.366	12.770	**280.137**
Αποσβέσεις ασώματων παγίων	4.481	4.777	**9.258**	2.276	-	**2.276**
Αποσβέσεις επενδυτικών ακινήτων	-	1.974.824	**1.974.824**	-	134.572	**134.572**
Ενοίκια μισθώσεων	17.385	83.199	**100.584**	7.947	51.586	**59.533**
Λοιπές παροχές τρίτων	2.044.704	313.841	**2.358.545**	546.519	346.963	**893.483**
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	997.620	924.719	**1.922.340**	255.075	369.302	**624.377**
Αμοιβές τεχνικών	848	46.483	**47.332**	2.658	-	**2.658**
Αμοιβές υπεργολάβων	770.005	-	**770.005**	245.566	-	**245.566**
Έξοδα προβολής & διαφήμισης	9.539	373.194	**382.732**	5.762	180.768	**186.530**
Φόροι - Τέλη	6.320	801.934	**808.255**	30.253	75.200	**105.453**
Υλικά άμεσης ανάλωσης και έξοδα κοινοχρήστων	71.510	197.665	**269.174**	23.999	1.207	**25.206**
Λοιπά έξοδα	33.572	598.724	**632.296**	426.578	161.914	**588.492**
Σύνολο	**5.832.828**	**8.717.616**	**14.550.444**	**2.094.394**	**3.050.792**	**5.145.186**

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ					
	1.1 - 31.12.2025			1.1 - 31.12.2024		
Διακοπείσες δραστηριότητες	**Κόστος πωληθέντων**	**Λειτουργικά έξοδα**	**Σύνολο**	**Κόστος πωληθέντων**	**Λειτουργικά έξοδα**	**Σύνολο**
Αποσβέσεις επενδυτικών ακινήτων	-	115.507	**115.507**		115.507	**115.507**
Ενοίκια μισθώσεων		4.527	**4.527**	-	4.290	**4.290**
Λοιπές παροχές τρίτων	-	11.750	**11.750**	-	83.543	**83.543**
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	-	124.448	**124.448**	-	584.369	**584.369**
Αμοιβές τεχνικών						
Έξοδα προβολής & διαφήμισης	-	-	-	-	2.000	**2.000**
Φόροι - Τέλη	-	140.137	**140.137**	-	144.080	**144.080**
Λοιπά έξοδα	-	1.633	**1.633**	-	47.826	**47.826**
Σύνολο	**-**	**398.001**	**398.001**	**-**	**981.615**	**981.615**

Η αύξηση των εξόδων είναι συνεπακόλουθη της μεταβολής των πωλήσεων και οφείλεται στην ενσωμάτωση των αποτελεσμάτων των θυγατρικών «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ Μ.Α.Ε.» και «HESTIA ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ», η οποία αποκτήθηκε τον Δεκέμβριο του 2024 και διαχειρίζεται 8 ακίνητα που λειτουργούν ως πολυτελή εξυπηρετούμενα διαμερίσματα και εμπορικοί χώροι.

	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ					
	1.1 - 31.12.2025			1.1 - 31.12.2024		
	Κόστος πωληθέντων	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο	Κόστος πωληθέντων	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο
Παροχές σε εργαζομένους	4.664	2.435.881	**2.440.545**	-	1.623.295	**1.623.295**
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης παγίων	-	1.310	**1.310**	-	12.716	**12.716**
Αποσβέσεις επενδυτικών ακινήτων	-	11.854	**11.854**			
Ενοίκια μισθώσεων	-	76.867	**76.867**	-	47.296	**47.296**
Λοιπές παροχές τρίτων	695.133	339.318	**1.034.452**	27.249	344.613	**371.862**
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	162.672	546.868	**709.541**	922.645	332.513	**1.255.158**
Αμοιβές τεχνικών	414.503	136.243	**550.746**	-	-	-
Αμοιβές υπεργολάβων	125.058	655.243	**780.301**	-	-	-
Έξοδα προβολής & διαφήμισης	-	238.109	**238.109**	-	179.498	**179.498**
Φόροι - Τέλη	-	267.042	**267.042**	55	68.248	**68.303**
Υλικά άμεσης ανάλωσης και έξοδα κοινοχρήστων	406.026	300.394	**706.420**	2.787	1.198	**3.984**
Λοιπά έξοδα	2.317	387.120	**389.437**	-	145.545	**145.545**
Σύνολο	**1.810.373**	**5.396.250**	**7.206.623**	**952.735**	**2.754.920**	**3.707.655**

25 Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης

Τα λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης του Ομίλου και της Εταιρείας παρατίθενται κατωτέρω:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	1.1 - 31.12.2025	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2025	1.1 - 31.12.2024
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	241.345	29.256	2.819.677	305.515
Έσοδα από ενοίκια	239.770	-	4.503	-
Έσοδα ομολογιών ελληνικών δανείων	-	571.221	-	571.221
Κέρδη / (ζημιές) από την πώληση θυγατρικών	(293.356)		(1.131.691)	-
Κέρδη / (ζημιές) από την πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	-	1.647.619	-
Απομείωση επενδυτικών ακινήτων	(288.527)	-	(288.527)	-
Αναστροφή απομείωσης συμμετοχών	-	-	3.825.099	-
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	62.387	234.149	65	231.757
Λοιπά (έξοδα) εκμετάλλευσης	(1.459.189)	(500.465)	(1.438.862)	(419.226)
Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	(184.283)	-	-	-
Μη χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	50.000	-	-	-
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης - Συνεχιζόμενες	(1.631.854)	334.161	5.437.884	689.267
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης - Διακοπείσες	338	(21.124)	-	-
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης	**(1.631.515)**	**313.037**	**5.437.884**	**689.267**

Εντός της χρήσης 2025, η θυγατρική PROFIT CONSTRUCT SRL προέβη σε επιστροφή μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού € 9.830 χιλ., εκ των οποίων ποσό € 3.350 χιλ. επεστράφη με μετρητά προς την εταιρεία REDS, ενώ για το ποσό των € 6.480 χιλ. διενεργήθηκε συμψηφισμός με δανειακή υποχρέωση της REDS προς την εν λόγω θυγατρική.

Τα προηγούμενα έτη, η REDS είχε διενεργήσει πρόβλεψη απομείωσης της συμμετοχής της κατά € 3.825 χιλ., η αναστροφή της οποίας καταχωρήθηκε ως έσοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της Εταιρείας κατά την τρέχουσα χρήση.

Στις 11.04.2025 η ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε. και η Εταιρεία συμφώνησαν με τη DIMAND και εταιρείες του Ομίλου της, υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις, την πώληση ακινήτων στην Αττική (Καμπάς) και στην Κρήτη (Γούρνες), με συμφωνηθείσα αποτίμηση €85,6 εκατ., ενώ το τελικό τίμημα θα καθοριζόταν κατά τη μεταβίβαση των μετοχών των εταιρειών που τα κατέχουν, βάσει της χρηματοοικονομικής τους κατάστασης.

Στο πλαίσιο της συμφωνίας, στις 10.09.2025 ολοκληρώθηκε η μεταβίβαση του συνόλου των μετοχών της εταιρείας ΓΟΥΡΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε., ιδιοκτήτριας οικοπέδου 346.000 τ.μ. στις Γούρνες Ηρακλείου Κρήτης, προς την ARCELA INVESTMENTS LIMITED, θυγατρική της DIMAND, έναντι τιμήματος € 40,1 εκατ., με ζημία για τον Όμιλο και την Εταιρεία € 293 χιλ. και € 1.132 χιλ. αντίστοιχα.

Η Εταιρεία εντός της χρήσης προέβη στην πώληση επτά γεωτεμαχίων, πλήρους κυριότητας, νομής και κατοχής της έναντι συνολικού τιμήματος ποσού € 1.882 χιλ. προς την θυγατρική «ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Μ.Α.Ε.». Η λογιστική τους αξίας ανερχόταν σε € 235 χιλ., αναγνωρίζοντας κέρδος ποσού € 1.647 χιλ. από την πώληση, το οποίο σε επίπεδο ομίλου απαλείφεται.

Τα «Έσοδα από παροχή υπηρεσιών» της Εταιρείας αφορούν κατά κύριο λόγο συναλλαγές της με τις θυγατρικές «REDS HOSPITALITY Μ.Α.Ε.» και «HESTIA ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ», οι οποίες σε επίπεδο ομίλου απαλείφονται.

26 Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας παρουσιάζονται κατωτέρω:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	1.1 - 31.12.2025	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2025	1.1 - 31.12.2024
Χρηματοοικονομικά έσοδα				
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων - Συνεχιζόμενες	801.052	1.575.955	1.342.387	1.537.709
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων - Διακοπείσες	-	-	-	-
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	**801.052**	**1.575.955**	**1.342.387**	**1.537.709**
Χρηματοοικονομικά έξοδα				
Έξοδα τόκων που αφορούν Τραπεζικά δάνεια	(238.255)	(133.780)	(101.027)	(193.568)
Έξοδα τόκων που αφορούν δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	(2.877.799)	(234.510)	(2.876.342)	(234.510)
Έξοδα τόκων που αφορούν Χρηματοδοτικές μισθώσεις	(1.833.305)	(434.832)	-	-
Σύνολο	**(4.949.359)**	**(803.122)**	**(2.977.369)**	**(428.078)**

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα				
Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	(419.027)	(585.889)	(364.804)	(569.656)
Χρηματοοικονομικό κόστος (ΤΑΙΠΕΔ)	(764.130)	(680.466)	(764.130)	(680.466)
Διάφορα έξοδα τραπεζών	(47.362)	(11.861)	(9.217)	(5.351)
Προμήθειες και έξοδα	(634.924)	-	-	-
Λοιπά	-	(11.093)	-	(11.093)
Σύνολο	**(1.865.443)**	**(1.289.309)**	**(1.138.151)**	**(1.266.565)**
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) από συναλλαγματικές διαφορές δανείων	11.715	(329)	-	-
Κέρδη / (ζημίες) από συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων για αντιστάθμιση ταμειακών ροών- Μεταφορά από αποθεματικό	1.239.059	35.335	-	-
Σύνολο	**1.250.774**	**35.007**	**-**	**-**
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων - Συνεχιζόμενες	(5.564.027)	(2.057.424)	(4.115.520)	(1.694.642)
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων - Διακοπείσες	(257)	(947)	-	-
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	**(5.564.285)**	**(2.058.371)**	**(4.115.520)**	**(1.694.642)**
Σύνολο Εξόδων	**5.564.285**	**2.058.371**	**4.115.520**	**1.694.642**

Η αύξηση που σημειώθηκε στα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας και του Ομίλου οφείλεται στους τόκους, ποσού € 2.876 χιλ. ,που αναγνωρίστηκαν από το ομολογιακό δάνειο που έχει εκδώσει η Εταιρεία με ομολογιούχο τη μητρική της εταιρεία «ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.».

27 Παροχές σε εργαζομένους

Οι παροχές σε εργαζομένους του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	1.1 - 31.12.2025	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2025	1.1 - 31.12.2024
Μισθοί και ημερομίσθια - Συνεχιζόμενες	3.305.404	1.398.961	2.077.828	1.098.375
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	567.747	237.362	322.933	176.894
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	37.083	21.493	17.544	18.577
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	57.152	339.088	22.240	329.448
Σύνολο	**3.967.386**	**1.996.904**	**2.440.545**	**1.623.295**

28 Φόρος εισοδήματος

Με βάση το άρθρο 22 του νόμου 4646/2019, ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα ορίζεται για το έτος 2025 σε 22%.

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	1.1 - 31.12.2025	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2025	1.1 - 31.12.2024
Φόρος χρήσης - Συνεχιζόμενες	861.371	489.027	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος - Συνεχιζόμενες	409.805	(296.302)	(35.099)	44.916
Αναβαλλόμενος φόρος - Διακοπείσες	(10.446)	(1.488)	-	-
Σύνολο	**1.260.730**	**191.236**	**(35.099)**	**44.916**

Για τις χρήσεις 2011 έως και 2015, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρείες 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 31η Δεκεμβρίου 2025, οι χρήσεις έως και το 2019 θεωρούνται παραγεγραμμένες. Στη Σημείωση 10 παρατίθενται αναλυτικοί πίνακες για τις ανέλεγκτες χρήσεις όλων των εταιριών που ενοποιούνται και οι χρήσεις για τις οποίες έλαβαν πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης οι εταιρείες του Ομίλου που ελέγχονται από ελεγκτικά γραφεία.

Κατά την 31.12.2025 και 31.12.2024, 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:

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες	**1.1 - 31.12.2025**	**1.1 - 31.12.2024**	**1.1 - 31.12.2025**	**1.1 - 31.12.2024**
Λογιστικά κέρδη / (ζημίες) προ φόρων	(2.934.435)	(1.593.047)	(2.235.665)	(2.158.762)
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες τοπικούς φορολογικούς συντελεστές για τα κέρδη στις αντίστοιχες χώρες	645.576	350.470	491.846	474.928
Αναμορφώσεις				
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(489.021)	(103.953)	(628.998)	(92.171)
Χρήση φορολογικών ζημιών προηγουμένων χρήσεων	35.852	385.162	-	-
ορολογικές ζημιές χρήσης για τις οποίες δεν έχει αναγνωριστεί αναβαλλόμενος φόρος	1.078.769	(401.857)	102.052	(337.841)
Διαφορά φόρου προηγουμένων χρήσεων	-	(37.097)	-	-
Φόροι	**1.271.177**	**192.724**	**(35.099)**	**44.916**

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
Διακοπείσες Δραστηριότητες	**1.1 - 31.12.2025**	**1.1 - 31.12.2024**	**1.1 - 31.12.2025**	**1.1 - 31.12.2024**
Λογιστικά κέρδη / (ζημίες) προ φόρων	(397.920)	(1.003.686)	-	-
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες τοπικούς φορολογικούς συντελεστές για τα κέρδη στις αντίστοιχες χώρες	87.542	220.811	-	-
Αναμορφώσεις				
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	171	4.620	-	-
Χρήση φορολογικών ζημιών προηγουμένων χρήσεων	-	(66.571)	-	-
Φορολογικές ζημιές χρήσης για τις οποίες δεν έχει αναγνωριστεί αναβαλλόμενος φόρος	(98.160)	(160.348)	-	-
Φόροι	**(10.446)**	**(1.488)**	-	-

29 Κέρδη / (ζημίες) 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.

	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	1.1 - 31.12.2025	**1.1 - 31.12.2024**	**1.1 - 31.12.2025**	**1.1 - 31.12.2024**
(Ζημίες) / Κέρδη που αναλογούν στους ιδιοκτήτες της Μητρικής (ποσά σε €) από Συνεχιζόμενες	(4.205.612)	(1.785.771)	(2.200.566)	(2.203.678)
(Ζημίες) / Κέρδη που αναλογούν στους ιδιοκτήτες της Μητρικής (ποσά σε €) από Διακοπείσες	(387.474)	(1.002.198)	-	-
(Ζημίες) / Κέρδη που αναλογούν στους ιδιοκτήτες της Μητρικής (ποσά σε €)	**(4.593.085)**	**(2.787.969)**	**(2.200.566)**	**(2.203.678)**
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	(0,0732)	(0,0311)	(0,0383)	(0,0384)
(Ζημίες) / Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά (σε €) από Διακοπείσες	(0,0067)	(0,0174)	-	-
(Ζημίες) / Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά (σε €)	(0,0800)	(0,0485)	(0,0383)	(0,0384)

30 Μερίσματα ανά μετοχή

Η Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, που πραγματοποιήθηκε στις 30.09.2025, αποφάσισε τη μη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2024 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 Εταιρείες 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 31η Δεκεμβρίου 2025, οι χρήσεις έως και το 2019 θεωρούνται παραγεγραμμένες.

Στη Σημείωση 10 παρατίθενται αναλυτικοί πίνακες για τις ανέλεγκτες χρήσεις όλων των εταιριών που ενοποιούνται και οι χρήσεις για τις οποίες έλαβαν πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης οι εταιρείες 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 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 2024 και έλαβε πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης χωρίς επιφύλαξη, ενώ ο έλεγχος για τη χρήση 2025 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 - 31.12.2025	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2025	1.1 - 31.12.2024
(α)	**Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών**	**81.630**	**84.932**	**6.250.654**	**1.787.589**
	Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς την μητρική	**3.630**	**-**	**3.630**	**-**
	Λοιπά έσοδα	3.630	-	3.630	-

Ποσά σε €, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά

		ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
		1.1 - 31.12.2025	1.1 - 31.12.2024	1.1 - 31.12.2025	1.1 - 31.12.2024
	Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς τις θυγατρικές	-	-	**6.169.024**	**1.709.589**
	Πωλήσεις	-	-	2.306.207	1.016.561
	Λοιπά έσοδα	-	-	2.587.815	121.807
	Χρηματοοικονομικά έσοδα	-	-	1.275.002	571.221
	Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη	**78.000**	**84.932**	**78.000**	**78.000**
	Πωλήσεις	-	5.221	-	-
	Λοιπά έσοδα	78.000	78.000	78.000	78.000
	Λοιπά κέρδη	-	1.711	-	-
(β)	**Αγορές αγαθών & υπηρεσιών**	**9.067.524**	**1.627.490**	**3.824.004**	**895.440**
	Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από την μητρική	**3.196.456**	**889.593**	**3.194.925**	**889.593**
	Έξοδα διοίκησης	318.658	655.083	318.583	655.083
	Χρηματοοικονομικά έξοδα	2.877.799	234.510	2.876.342	234.510
	Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από τις θυγατρικές	-	-	-	-
	Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	**5.871.067**	**737.897**	**629.078**	**5.847**
	Κόστος πωληθέντων	9.302	30.483	-	-
	Έξοδα διοίκησης	813.254	197.279	629.078	5.847
	Χρηματοοικονομικά έξοδα	-	510.134	-	-
	Επενδύσεις σε ακίνητα	3.315.460	-	-	-
	Ενσώματα πάγια	1.733.052	-	-	-
(γ)	**Έσοδα από μερίσματα**	-	-	-	-
(δ)	**Αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης**	**272.034**	**622.205**	**272.034**	**622.205**

		ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
(α)	**Απαιτήσεις**	**878.104**	**778.313**	**26.864.611**	**23.522.626**
	Απαιτήσεις από την μητρική	**133.520**	**129.890**	**3.630**	**129.890**
	Πελάτες	129.890	129.890	129.890	129.890
	Λοιπές απαιτήσεις	3.630	-	3.630	-
	Απαιτήσεις από θυγατρικές	-	-	**25.986.707**	**22.744.313**
	Πελάτες	-	-	2.654.122	1.329.825
	Λοιπές απαιτήσεις	-	-	167.357	1.028.379
	Δάνεια βραχυπρόθεσμα	-	-	1.095.271	158.697
	Δάνεια μακροπρόθεσμα	-	-	22.069.958	20.227.413
	Απαιτήσεις από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	**744.584**	**648.423**	**744.384**	**648.423**
	Πελάτες	700.877	619.323	700.676	619.323
	Λοιπές απαιτήσεις	43.708	29.100	43.708	29.100

		ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
(β)	**Υποχρεώσεις**	**36.592.600**	**66.173.733**	**35.217.647**	**72.620.064**
	Υποχρεώσεις προς την μητρική	**34.482.471**	**66.134.383**	**34.481.014**	**66.134.383**
	Προμηθευτές	1.356.479	629.347	1.356.479	629.347
	Λοιπές υποχρεώσεις	2.591	505.036	2.591	505.036
	Δεδουλευμένοι τόκοι	3.123.401	-	3.121.944	-
	Χρηματοδοτήσεις - Δάνεια βραχυπρόθεσμα	30.000.000	5.000.000	30.000.000	5.000.000
	Χρηματοδοτήσεις - Δάνεια μακροπρόθεσμα	-	60.000.000	-	60.000.000
	Υποχρεώσεις προς θυγατρικές	**-**	**-**	**736.574**	**6.480.000**
	Λοιπές υποχρεώσεις	-	-	736.574	-
	Χρηματοδοτήσεις - Δάνεια βραχυπρόθεσμα	-	-	-	6.480.000
	Υποχρεώσεις προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη	**2.110.129**	**39.350**	**60**	**5.682**
	Προμηθευτές	2.110.070	39.350	-	5.682
	Λοιπές υποχρεώσεις	60	-	60	-
	Χρηματοδοτήσεις - Δάνεια βραχυπρόθεσμα	-	-	-	-

Αναφορικά με τα ανωτέρω υπόλοιπα και συναλλαγές του 2025 διευκρινίζονται τα εξής:

- Οι υποχρεώσεις της Εταιρείας αφορούν κυρίως δανειακή σύμβαση που έχει συνάψει με τη μητρική της εταιρεία ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ ποσού € 65 εκατ. εκ των οποίων εκκρεμεί η αποπληρωμή ποσού € 30 εκατ., πλέον δεδουλευμένων τόκων ποσού € 3.122 χιλ..
- 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..
- Οι πωλήσεις της Εταιρείας τόσο κατά την τρέχουσα όσο και κατά τη συγκριτική χρήση απορρέουν από σύμβαση με τη θυγατρική «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ Μ.Α.Ε.» σχετικά με εργασίες συντήρησης της νέας μαρίνας Αλίμου.
- Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας απορρέουν από τη δανειακή σύμβαση που έχει συνάψει με τη μητρική της εταιρεία ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ ποσού € 65 εκατ..
- Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας απορρέουν από ομολογιακό δάνειο σταθερού επιτοκίου 6%, με εκδότη την «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΑΛΙΜΟΥ ΜΑΕ» και ομολογιούχο την Εταιρεία, ύψους € 20,7 εκατ. με ημερομηνία λήξης τον Δεκέμβριο του 2032.
- Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών και μελών της Διοίκησης του Ομίλου, κατά τη χρήση 01.01.2025-31.12.2025 ανήλθαν σε € 272 χιλ. έναντι € 622 χιλ. το 2024.
- 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 01.01.2025-31.12.2025.

Η Εταιρεία εντός της χρήσης προέβη στην πώληση επτά γεωτεμαχίων, πλήρους κυριότητας, νομής και κατοχής της έναντι συνολικού τιμήματος ποσού € 1.882 χιλ. προς την θυγατρική «ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Μ.Α.Ε.». Η λογιστική τους αξίας ανερχόταν σε € 235 χιλ., αναγνωρίζοντας κέρδος ποσού € 1.647 χιλ. από την πώληση, το οποίο σε επίπεδο ομίλου απαλείφεται.

Τα λοιπά έσοδα της Εταιρείας αφορούν κατά κύριο λόγο συναλλαγές της με τις θυγατρικές «REDS HOSPITALITY M.A.E.» και «HESTIA ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ» ποσού € 1.469 χιλ. και € 872 χιλ., οι οποίες σε επίπεδο ομίλου απαλείφονται.

Εντός της χρήσης η θυγατρική «ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» απέκτησε οικόπεδα συνολικού εμβαδού περίπου 40 χιλ. τ.μ., που βρίσκονται στη θέση κτήμα Καμπά, στους Δήμους Παιανίας και Παλλήνης, ιδιοκτησίας της συνδεδεμένης «ΚΑΝΤΖΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», έναντι τιμήματος ποσού € 3.315 χιλ..

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 31.12.2025 ανέρχεται στον Όμιλο σε 134 άτομα και στην Εταιρεία σε 23 άτομα. Αντίστοιχα την 31.12.2024 ανερχόταν στον Όμιλο σε 82 άτομα και στην Εταιρεία σε 13 σε άτομα.

- Οι συνολικές αμοιβές των νόμιμων ελεγκτών του Ομίλου για τον υποχρεωτικό έλεγχο των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για το οικονομικό έτος 2025 ανήλθαν σε € 116.978 (2024: € 102.748).

Η Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας την 30.09.2025, ενέκρινε την εκλογή της ελεγκτικής εταιρείας Grant Thornton, για τον έλεγχο των ετήσιων εταιρικών και ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση 01.01.2025 έως 31.12.2025, 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 2025, οι συνολικές αμοιβές προς εταιρείες του δικτύου της Grant Thornton στην Ελλάδα ανέρχονται σε ποσό € 66 χιλ. (2024: € 68 χιλ.) για τον υποχρεωτικό έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, σε ποσό € 41 χιλ. (2024: € 33 χιλ.) για την Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης και σε ποσό € 2 χιλ. (2024: € 2 χιλ.) για λοιπές μη ελεγκτικές υπηρεσίες.

Οι συνολικές αμοιβές του Ομίλου για το οικονομικό έτος 2025 προς την εταιρεία ΣΟΛ για τον υποχρεωτικό έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων θυγατρικών εταιρειών ανήλθαν στο ποσό των € 8 χιλ. (2024: € 8 χιλ.).

Για την Εταιρεία για το οικονομικό έτος 2025, οι συνολικές αμοιβές προς εταιρείες του δικτύου της Grant Thornton στην Ελλάδα ανέρχονται σε ποσό € 45 χιλ. (2024: € 45 χιλ.) για τον υποχρεωτικό έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, σε ποσό € 31 χιλ. (2024: € 23 χιλ.) για την Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης, ενώ δεν της παρασχέθηκαν λοιπές μη ελεγκτικές υπηρεσίες κατά την τρέχουσα χρήση και τη συγκριτική χρήση.

34 Γεγονότα μετά την ημερομηνία κατάρτισης της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης

1. Στις 24.02.2026 ολοκληρώθηκε η μεταβίβαση από την εταιρεία REDS M.A.E. σε θυγατρικές εταιρείες της DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ («DIMAND»), ακινήτων συνολικής έκτασης 323,4 χιλ. τ.μ. στην Αττική, στις θέσεις «Κτήμα Καμπά» και «Τρίγωνο Καμπά», στους Δήμους Παιανίας και Παλλήνης. Συγκεκριμένα, ολοκληρώθηκε η μεταβίβαση:

   - Του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Μ.Α.Ε. (με μοναδικό μέτοχο τη REDS M.A.E.), ιδιοκτήτριας οικοπέδων συνολικού εμβαδού περίπου 319 χιλ. τ.μ., στη θέση «Κτήμα Καμπά», στους Δήμους Παιανίας και Παλλήνης, προς την ARCELA LTD (100% θυγατρική της DIMAND).
   - Δύο επιπλέον οικοπέδων, επιφανείας περίπου 4,4 χιλ. τ.μ. και 1,3 χιλ. τ.μ., εκ των οποίων το δεύτερο φέρει διατηρητέο οίκημα επιφάνειας περίπου 0,7 χιλ. τ.μ., προς την εταιρεία ΘΩΜΑΪΣ ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε. (100% θυγατρική της DIMAND). Τα δύο οικόπεδα ιδιοκτησίας REDS M.A.E. βρίσκονται στη θέση «Τρίγωνο Καμπά» του Δήμου Παλλήνης.

   Το συνολικό τίμημα της συναλλαγής ανήλθε σε €45,8 εκατ. και προσδιορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική θέση της εταιρείας ΚΑΝΤΖΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Μ.Α.Ε., ιδιοκτήτριας των ακινήτων, κατά την ολοκλήρωση της συναλλαγής, σύμφωνα με τη μέθοδο της προσαρμοσμένης καθαρής θέσης καθώς και την αξία των προαναφερόμενων ακινήτων της REDS M.A.E.

2. Στις 02.03.2026, η Εταιρεία προχώρησε στην πλήρη αποπληρωμή του υπολειπόμενου ποσού του ομολογιακού δανείου, ύψους €30.000 χιλ., με αποτέλεσμα την ολοσχερή εξόφληση του δανείου που είχε εκδοθεί για τη μερική χρηματοδότηση της απόκτησης της Athens Properties BV και είχε καλυφθεί εξ ολοκλήρου από τη μητρική εταιρεία ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.

Πέραν των ήδη αναφερθέντων γεγονότων, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων γεγονότα, τα οποία να αφορούν στην Εταιρεία και για τα οποία να επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Κηφισιά, 31 Ιουλίου 2026

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	Η ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ	Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
ΕΥΘΥΜΙΟΣ ΜΠΟΥΛΟΥΤΑΣ	ΙΩΑΝΝΑ ΔΡΕΤΤΑ	ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΚΟΛΛΙΑΣ	ΙΩΑΝΝΑ ΑΡΓΥΡΗ
ΑΔΤ ΑΚ 638231	ΑΔΤ Α00208441	ΑΔΤ ΑΒ 278820	ΑΔΤ ΑΝ 530582 ΑΡ. ΑΔ. 0137696